



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

LEI N.º 3.271

DE 15 DE JANEIRO DE 2015.

CERTIFICO QUE FOI PUBLICADO NO PLACAR DESTA
PREFEITURA Lei n.º 3.271
NO PERÍODO DE 15/01/15 a 20/01/15
GSIA 15 de Janeiro de 2015

Altera a Lei Municipal nº 2.634, de 23 de dezembro de 2008, e dá outras providências.


Ariosvaldo Gomes
Secretário Chefe da Casa Civil

A CÂMARA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA, ESTADO DE GOIÁS, aprova e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica alterado o art. 19 da Lei nº 2.634 de 23 de dezembro de 2008, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 19. As vias do loteamento deverão articular-se com o sistema viário existente e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º No prolongamento de vias existentes deverá ser mantida a mesma largura, tanto da faixa de rolamento como de passeio, ainda que pela sua função característica, possa ser considerada de categoria inferior.

§ 2º O dimensionamento das vias deverá ser proposto conforme sua função, observando-se a largura mínima de 14 (quatorze) metros, sendo 10 (dez) metros de faixa de rolamento e 2 (dois) metros de passeio de cada lado.

§ 3º Nas áreas dentro do perímetro urbano de Goianésia que seguem o Plano Original da Cidade aprovado em 1958, deverá ser obedecido o padrão de 18 (dezoito) metros para ruas e 24 (vinte e quatro) metros para avenidas, incluído 03 (três) metros de passeio de cada lado.

.....

Art. 2º Ficam alterados os dispositivos dos Capítulos V e VI, da Lei nº 2.634, de 23 de dezembro de 2008, que passam a vigorar com a seguinte redação:



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

CAPÍTULO V

**REQUISITOS TÉCNICOS DOS REMEMBRAMENTOS,
DESMEMBAMENTOS E DESDOBROS**

**SEÇÃO I
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO**

Art. 24. Os pedidos de remembramento, desmembramento e desdobro, deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura por solicitação do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento assinado pelo proprietário, solicitando o remembramento, desmembramento ou desdobro (conforme modelo em anexo);

II – Título de propriedade da gleba ou lote;

III – 03 (três) vias do projeto em escala mínima de 1:750 no caso de desmembramento e 1:250 no caso de remembramento ou desdobro, contendo:

a) as eventuais construções existentes no lote, indicando os recuos e verificando se os mesmos estão de acordo com o código de obras em vigência. Caso a(s) edificação(ões) não se enquadre(m), deverá (ão) ser objeto de licenciamento de reforma para adequação aos novos lotes pretendidos no projeto;

b) descrição do lote fiel ao título de propriedade registrado em cartório;
c) os lotes resultantes do remembramento, desmembramento ou desdobro, indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do projeto;

d) a situação do lote ou gleba, indicando a sua localização, seus limites e confrontações;

e) quadro de áreas e indicação do Norte verdadeiro ou magnético;

f) assinatura do profissional e do proprietário no projeto e na Anotação de Responsabilidade Técnica – ART devidamente recolhida.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

Art. 24-A. Para aprovação dos remembramento, desmembramento e desdobro, o processo deverá conter parecer técnico do Departamento de Licenciamento de Obras e Edificações, Departamento de Geoprocessamento e Parecer Jurídico.

Parágrafo único - Competirá:

I - ao departamento de Alvará e Obras parecer prévio indicando se o projeto apresentado atende às exigências contidas na Lei Federal 6.766/79, Lei Municipal de Parcelamento de Solo e demais normas pertinentes;

II – ao Departamento de Geoprocessamento parecer técnico indicando se o projeto de loteamento segue o alinhamento das vias, se está dentro do perímetro urbano municipal e demais normas pertinentes e;

III – À Procuradoria a emissão de parecer jurídico.

Art. 25. Os lotes desdobrados terão área mínima de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados e frente mínima de 10 (dez) metros, devendo permanecer com o mínimo de 10 (dez) metros durante toda sua extensão.

Parágrafo único. Será permitido desdobro de “frente e fundos”, desde que cada parcela tenha no mínimo 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e seja reservada uma entrada lateral mínima de 3,00 (três metros), conforme Anexo 4 desta Lei.

Art. 25-A. As glebas desmembradas em glebas menores ou em lotes terão área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta) metros quadrados e frente mínima de 12 (doze) metros, devendo permanecer com o mínimo de 12 (doze) metros durante toda sua extensão.

Art. 26. É obrigatório a transferência ao município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba, os desmembramento com área superior a 2000 m² (dois mil metros quadrados).

§ 1º Entende-se por gleba, para fins deste artigo, área de terra total a ser desmembrada através de processo administrativo de desmembramento, para a subdivisão da gleba em lotes ou em glebas menores destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente.

§ 2º A transferência prevista neste artigo, ocorrerá de uma única vez, no primeiro processo de desmembramento protocolizado na Prefeitura Municipal.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

§ 3º A transferência prevista neste artigo deverá ser registrada na matrícula do imóvel objeto do desmembramento.

Art. 27. É vedado vender ou prometer vender parcela de desmembramento ou desdobro não registrado.

Art. 28. O prazo para aprovação do pedido do remembramento, desmembramento ou desdobro de lote e gleba será de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da data do recebimento ou protocolo do pedido.

SEÇÃO II
DOS ATOS DE APROVAÇÃO

Art. 29. Após terem sido cumpridas todas as exigências legais será aprovado o projeto de remembramento ou desmembramento/desdobro de lote ou gleba, sendo elaborados e finalizados os seguintes atos:

I – Concessão de licença de parcelamento do solo;

II – Aplicação de chancela mecânica nos projetos apresentados;

III – Decreto de Aprovação de Desmembramento, quando o parcelamento gerar a criação de lotes e quadras.

Art. 30. O Decreto de Aprovação de Parcelamento deverá conter:

I – dados que caracterizem e identifiquem o Parcelamento;

II – as condições em que o parcelamento foi aprovado;

III – indicação das áreas destinadas à área de preservação permanente, usos institucionais e áreas livres, as quais se incorporam automaticamente ao Patrimônio Municipal como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura e;

IV – indicação da transferência de 15% do total da gleba desmembrada, com indicação da área e seus limitrofes.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

**CAPÍTULO VI
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS**

**SEÇÃO I
DA CONSULTA PRÉVIA**

Art. 31. A aprovação de loteamento compreenderá duas etapas:

I – consulta prévia em conformidade com os critérios estabelecidos nesta seção, para indicação das diretrizes para parcelamento;

II – exame e aprovação definitiva, em conformidade com as diretrizes estabelecidas na Seção II deste capítulo, após aprovação prévia do órgão estadual competente.

Art. 31-A. Para efeito de aprovação prévia de projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura que defina as diretrizes para o traçado dos lotes do sistema viário, dos espaços livres de uso público e das áreas reservadas para equipamento comunitário, devendo apresentar os seguintes documentos:

I – 02 (duas) vias da planta do imóvel, sendo uma delas em papel legível na escala 1:1000, assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional do CREA, contendo:

- a) descrição da propriedade, da qual contenha denominação, área, limites, situação e outras características essenciais;**
- b) localização dos cursos d'água e nascentes do imóvel ou o mais próximo a ele;**
- c) curvas de nível de 01 (um) metro em 01 (um) metro, amarradas a um sistema de coordenadas, referidas ao sistema cartográfico nacional;**
- d) marcação de todas as vias de comunicação existentes ou projetadas numa faixa de 300 (trezentos) metros ao longo do perímetro do terreno, bem como a via de circulação de interesse local ou mais próxima;**
- e) indicação de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de médio e grande porte existentes na área;**



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

f) indicação de construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local e numa faixa de 300 (trezentos) metros ao longo do perímetro do terreno;

g) indicação do uso predominante a que se destinará o loteamento;

h) indicação do Norte Magnético ou Verdadeiro.

Art. 32-A. Prefeitura, de posse dos elementos relacionados no artigo anterior, fornecerá, pelo órgão competente, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e normas urbanísticas vigentes, as seguintes informações e indicações:

I – parecer sobre a conveniência do projeto;

II – o traçado e a classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária do Município;

III – a indicação das áreas:

a) de preservação permanente;

b) destinadas a espaços livres, de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários:

c) "*non edificande*";

IV – indicação das áreas e o posicionamento dos terrenos destinados à recreação e o uso institucional;

V – as faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e a passagem de canalização de esgotos;

VI – a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado os quais serão exigidos nesta lei;

VII – a zona ou zonas de uso predominante da área com indicação dos usos compatíveis.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

Art. 32-A. Para o fornecimento das Diretrizes de Loteamento, o processo deverá conter parecer técnico do Departamento Licenciamento de Obras e Edificações, Departamento de Geoprocessamento, Secretaria de Escritório de Projetos ou equivalente, Secretaria de Meio Ambiente, e manifestação do Chefe do Executivo Municipal.

§ 1º Competirá:

I – ao chefe do executivo municipal manifestação sobre a conveniência do projeto;

II - ao Departamento Licenciamento de Obras e Edificações parecer prévio indicando se o projeto apresentado atende às exigências contidas na Lei Federal 6.766/79, Lei Municipal de Parcelamento de Solo e demais normas pertinentes;

II – ao Departamento de Geoprocessamento parecer técnico indicando se o projeto de loteamento segue o alinhamento das vias, se está dentro do perímetro urbano municipal e demais normas pertinentes;

III – à Secretaria de Escritório de Projetos ou equivalente a indicação do posicionamento dos terrenos destinados à recreação e uso institucional, destinadas a espaços livres, de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários, conforme art. 32, II e III desta Lei.

IV – à Secretaria Municipal de Meio Ambiente parecer técnico ambiental.

§ 2º Após a apresentação dos documentos indicados no parágrafo anterior o Departamento Licenciamento de Obras e Edificações apresentará ao interessado as Diretrizes do Loteamento.

§ 3º Uma via de planta, com as diretrizes a que se refere este artigo, será devolvida ao interessado.

§ 4º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de um (1) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar os projetos definitivos.

**SEÇÃO II
DO PROJETO**

Art. 33. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais estabelecidas pela Prefeitura, deverá o loteador submeter o projeto ao exame de anuência



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

prévia do órgão estadual competente e posteriormente à Prefeitura para sua aprovação definitiva.

Art. 34. O projeto deverá ser apresentado em 03 (três) vias, uma das quais em escala 1:1.000 e conterá plantas e memorial descritivo e será apresentado à Prefeitura acompanhado do título de propriedade, de cessão ou compromisso com a cláusula de irretrabilidade e irrevogabilidade.

Art. 35. O projeto, assinadas todas as 03 (três) cópias por profissional devidamente registrado no CREA e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá:

I – título de propriedade do imóvel de cessão ou compromisso com a cláusula de irretrabilidade e irrevogabilidade;

II – planta de locação do parcelamento;

III – planta de detalhe das quadras;

IV – planta de detalhe esquemático das vias e praças apresentando perfil transversal e planta com indicação da largura dos passeios e faixas de rolamento;

V – indicação do norte verdadeiro e magnético;

VI – indicação da área total loteada, das áreas das vias de circulação e das áreas institucionais e comunitárias, dos espaços abertos para recreação;

VII – indicação do sistema viário local;

VIII – subdivisão das quadras e lotes, com a respectiva numeração, dimensão e áreas;

IX – indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, ângulos centrais das vias em curvas, bem como outros elementos necessários à sua perfeita definição;

X – indicações de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas e, referências de nível existentes e identificáveis;

XI – projeto de arborização contendo a locação e espaçamento das árvores;



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

XII – deverá ser apresentado memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas, bem como a indicação das áreas de recreação e de uso institucional conforme definido nas Diretrizes do Loteamento;

XIII – Cronograma detalhado da execução das obras de infraestrutura que serão executadas à expensas do loteador, com prazo nunca superior a 02 (dois) anos.

XIV – Projetos de infraestrutura do loteamento:

a) do sistema público de abastecimento de água;

b) de rede de energia elétrica;

c) do sistema público de esgotos sanitários;

d) de meios fios e sarjeta;

e) da rede de drenagem de águas pluviais;

f) de pavimentação;

g) arborização e;

h) sinalização viária horizontal, vertical e toponímica nos parâmetros exigidos pela Superintendência Municipal de Trânsito.

§ 1º Todos os documentos relacionados neste artigo deverão ser apresentados em mídia digital (CD), juntamente com os projetos físicos.

§ 2º Os projetos de infraestrutura relacionados no inciso XIV, serão aprovados pelo corpo técnico da Secretaria Municipal de Escritório de Projetos ou equivalente.

§ 3º Os projetos sinalização viária horizontal, vertical e toponímica, serão aprovados pela Superintendência Municipal de Trânsito.

Art. 36. Serão executados a expensas do empreendedor as seguintes obras de infraestrutura:

a) de meios fios e sarjetas;



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

- b) de rede de energia elétrica;
- c) do sistema público de abastecimento de água;
- d) do sistema público de esgotos sanitários;
- e) da rede de drenagem de águas pluviais;
- f) de pavimentação;
- g) arborização e;
- h) sinalização viária horizontal, vertical e toponímica nos parâmetros exigidos pela Superintendência Municipal de Trânsito.

SEÇÃO III
DOS ATOS DE APROVAÇÃO E GARANTIAS

Art. 37. Após terem sido cumpridas todas as exigências legais serão aprovadas o projeto de parcelamento, sendo elaborados e finalizados os seguintes atos:

- I – Termo de aprovação;
- II – Chancela mecânica nos projetos e memoriais apresentados;
- III – Termo de Compromisso;
- IV – Decreto de Aprovação do Loteamento.

Art. 38. Pela assinatura do Termo de Compromisso, o loteador será obrigado a:

- I – a executar nos prazos fixados pela Prefeitura os projetos listados no artigo 36;

§ 1º O prazo a que se refere o inciso I deste artigo não poderá ser superior a 2 (dois) anos.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

§ 2º A Prefeitura, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, quando:

a) o termo de acordo fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;

b) sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

II – facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

III – requerer, no prazo de 90 (noventa) dias, no Cartório de Registro de Imóveis, a escritura do loteamento.

§ 1º Os marcos de alinhamento e nivelamento a que se refere o inciso II deste artigo deverão ser de concreto, segundo padrão da Prefeitura.

§ 2º Os serviços e obras de que tratam o art. 36 desta Lei, deverão ser executados conforme as normas, especificações e fiscalização dos órgãos competentes, seja o Município ou as concessionárias do serviço.

Art. 39º. O Decreto de Aprovação de Loteamento deverá conter:

I – dados que caracterizem e identifiquem o Parcelamento;

II – as condições em que o parcelamento foi aprovado;

III – indicação das áreas destinadas à área verde permanente, usos institucionais e áreas livres, as quais se incorporam automaticamente ao Patrimônio Municipal como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura.

Art. 40. Como garantia dos serviços mencionados no art. 36, o interessado oferecerá fiança, a ser prestada por estabelecimento bancário, com renúncia ao benefício de ordem ou caucionará, área de terreno mediante escritura pública, uma e outra em valor correspondente aos custos das obras e serviços a serem realizados, valor este, a juízo do órgão competente da Prefeitura.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

§ 1º No ato de aprovação do loteamento, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a cumprir, sendo estas estipuladas no artigo 36;

§ 2º Findo o prazo concedido, nunca superior a 02 (dois) anos, caso não tenham sido realizados as obras e serviços a que se obrigou, o loteador tornar-se-á devedor da importância necessária à sua realização, devidamente atualizada, ficando a Prefeitura autorizada a exigir do fiador o cumprimento integral da obrigação, ou adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se constituirá em bem dominial do Município.

Art. 41. Pagos os emolumentos devidos e assinados o Termo de Compromisso, o Termo de Fianças ou Escritura de Caução mencionada no Art. 40, a Prefeitura expedirá o Ato de Aprovação do loteamento e os competentes alvarás para execução das obras de infraestrutura elencadas no art. 36, revogável se não forem executadas as obras de infraestrutura no prazo, ou não for cumprida qualquer outra exigência.

Art. 42. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria do seu órgão competente, expedirá auto de vistoria em que dará plena quitação da obrigação assumida.

§ 1º Todas as obras e serviços, exigidos bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, as vias públicas, as áreas de recreação e de uso institucional passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez declaradas de acordo, após vistoria do órgão competente da Prefeitura.

§ 2º O recebimento do loteamento efetuado por parte do Município, não implica em garantia da solidez e segurança das obras executadas, as quais permanecerão de responsabilidade da empresa loteadora, pelo período estabelecido no Código Civil Brasileiro.

§ 3º A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformular ou ampliar edificações em terrenos de loteamentos que tenham acesso à via de circulação trafegável, energia, água e esgoto.

Art. 43. Os projetos de loteamentos e remanejamento poderão ser modificados mediante aprovação da Prefeitura.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

Art. 43-A. O loteador não poderá desdobrar os lotes objeto do processo de loteamento.

Art. 43-B. Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 3º Ficam revogados o parágrafo segundo do art. 25 e o parágrafo único da Lei nº 2.634/2008.

Art. 4º Ficam revogadas as Leis nº 3.095 de 08 de outubro de 2013 e 3.199 de 01 de julho de 2014.

Art. 5º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE GOIANÉSIA, ESTADO DE GOIÁS, aos quinze dias do mês de janeiro do ano de dois mil e quinze (15.01.2015).

JALLES FONTOURA DE SIQUEIRA
Prefeito Municipal