



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

***ESTABELECE NORMAS E CONDIÇÕES
PARA PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO NO MUNICÍPIO.***

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento do solo para fins urbanos no Município, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações.

Art. 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser feito, mediante aprovação do Município, por meio de loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.

§ 3º - Considera-se desdobro a subdivisão da gleba em até 10 lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique aberturas de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes, e, dada sua quantidade não implique prejuízo urbanístico.

§ 4º - Considera-se remembramento a fusão de 02 (dois) ou mais lotes.

§ 5º - Considera-se reparcelamento a nova divisão de parte ou de todo o parcelamento que implique na alteração de um ou mais requisitos urbanísticos, a saber: tamanho dos lotes (respeitada a área mínima), o sistema de circulação, os espaços livres de uso público ou as áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 6º - Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou por lei municipal para a zona em que se situe.

§ 7º - Para efeito desta Lei, considera-se loteador a pessoa física ou jurídica detentora dos direitos dominiais sobre a gleba a ser parcelada.



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

§8º - Para efeito da caracterização da modalidade de parcelamento do solo urbano são consideradas vias públicas aquelas oficializadas pelo Poder Público.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em macrozona urbana e macrozona urbana distrital, assim definidas pelo Plano Diretor ou, zonas de urbanização específica aprovada por lei municipal pertinente.

§ 1º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e obtenção de anuência pelo órgão de defesa civil;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação permanente ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em áreas de risco, assim definidas como não edificáveis, no Plano Diretor ou em legislação dele derivada;

VII - em quaisquer áreas que o Município declarar, por ato próprio, como de importância para preservação do meio ambiente ou de interesse público;

VIII - em Zonas Urbanas de Proteção Ambiental, Zonas de Fragilidade Ambiental ou Zonas de Restrição Ambiental, assim definidas como não edificáveis, no Plano Diretor ou em legislação dele derivada.

§2º - Será permitido o parcelamento de área com declividade de 30% (trinta por cento) a 47% (quarenta e sete por cento), desde que o projeto esteja acompanhado de declaração do responsável técnico que ateste a viabilidade de edificar no local, e seja devidamente aprovado pelo órgão de defesa civil ou, na ausência deste, por órgão municipal competente.

§3º - As áreas identificadas no inciso VIII, deste artigo, poderão compor o percentual de espaços livres de uso público.

Art. 4º - A infraestrutura básica dos parcelamentos deve ser constituída obrigatoriamente pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias do sistema de circulação.



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

Parágrafo único - A infraestrutura básica dos parcelamentos considerados como de interesse social (ZHIS) deve atender os mesmos requisitos do *caput*.

Art. 5º - Os parcelamentos devem atender às seguintes condições:

I - áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor;

II - as vias de loteamento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, observando as diretrizes do sistema viário, e harmonizando-se com a topografia local;

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - a extensão máxima da somatória das testadas de lotes ou terrenos contíguos compreendidos entre duas vias transversais não pode ser superior a 400m (quatrocentos metros);

V - as quadras deverão ser circundadas integralmente por sistema de circulação, salvo em divisa com área não parcelada;

VI - os lotes devem ter área mínima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e máxima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) para loteamento aberto de interesse social, e mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) para loteamento aberto e comum; os lotes de loteamento fechado deverão ter área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

VII - os lotes devem ter, no mínimo, 7,00 m (sete metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente do lote para loteamento de interesse social, respeitando a metragem mínima do inciso V acima;

VIII - os lotes devem ter, no mínimo, 7,00 m (sete metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente do lote para loteamento comum, respeitando a metragem mínima do inciso V acima;

IX - o plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e observando as diretrizes do sistema de circulação e a condição mais favorável à insolação dos lotes;

X - os lotes devem se confrontar com via pública;

XI - as áreas e vias de tráfego e a passagem de canalização públicas, de esgotos e de águas pluviais deverão ser destinadas nos fundos do vale, quando for o caso.

XII - os projetos arquitetônicos e urbanísticos devem observar todas as disposições normativas relativas à acessibilidade, com o objetivo de garantir dignidade



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, nos termos da Lei Federal 13.146/2015, ou por outra Lei que lhe sobrevier.

§ 1º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 2º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§3º - Consideram-se espaços livres de uso público as áreas verdes, as praças e os similares, em todos os casos dotados de infraestrutura para uso público.

§4º - Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres, composto obrigatoriamente por faixa de rolamento e calçadas.

§5º - São admitidos lados de quarteirões com extensão superior à prevista no inciso IV, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes, observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado.

§6º - As áreas não-edificáveis devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento.

§ 7º - As áreas definidas no inciso I, do *caput* deste artigo, devem ser regularmente transferidas à titularidade do Município, no ato de registro do parcelamento, nos termos do disposto na Lei Federal nº 6.766/79.

§8º - No parcelamento de gleba ou porção de gleba com declividade de 30% (trinta por cento) a 47% (quarenta e sete por cento), os lotes deverão ter área mínima correspondente a 03 (três) vezes a área mínima permitida.

§9º - O parcelamento de área considerada como de interesse social não será permitido em gleba com declividade superior a 30%.

§10 - O Município poderá exigir em cada loteamento reserva de faixa não-edificável para rede de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica ou outros equipamentos urbanos, quando for o caso.

§11 - O ato de aprovação do projeto de loteamento deve estabelecer o enquadramento deste conforme um ou mais tipos de microzonas, de acordo com a classificação da Lei do Plano Diretor.

Art. 6º - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto de parcelamento, deve o interessado submetê-lo a registro, sob pena de caducidade.



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

Parágrafo único – Os procedimentos de loteamento e desmembramento deverão ser encaminhados pelo cartório de registro de imóveis para parecer do Ministério Público do Estado de Goiás, previamente ao registro.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA APROVAÇÃO DO
LOTEAMENTO COMUM

Art. 7º - Nos loteamentos devem ser observadas as condições previstas nos artigos 4º e 5º desta Lei, sendo obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, e, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba para espaços livres de uso público, além da área correspondente à implantação do sistema de circulação do loteamento.

§ 1º - Constitui encargo do loteador executar o seguinte programa mínimo de serviços e obras de urbanização:

I - a abertura das vias de circulação do loteamento, inclusive das vias de acesso ao mesmo, bem como todo e qualquer movimento de terra decorrente do projeto aprovado;

II - a demarcação das áreas de domínio público com a colocação de marcos de concreto;

III - a execução do sistema de esgotamento sanitário, inclusive interligação, construção de estação elevatória ou estação de tratamento quando for o caso e a critério da concessionária de serviço público de saneamento;

IV - a execução do sistema de drenagem pluvial;

V - a execução do sistema de abastecimento de água tratada, inclusive interligação, construção de estação elevatória ou estação de tratamento quando for o caso e a critério da concessionária de serviço público de saneamento;

VI - a pavimentação das vias de circulação e outros logradouros públicos, e o assentamento de meio-fio e sarjetas;

VII - a implantação de sinalização horizontal e vertical de trânsito nos sistemas de circulação;

VIII - a contenção de taludes resultantes de movimentos de terra;

IV - a arborização com o plantio de uma árvore para cada lote do empreendimento, com espécies recomendadas para o espaço urbano. O plantio deverá ser realizado na parte frontal e na divisa com o lote adjacente;

X - a execução das redes de energia elétrica e iluminação pública;

XI – observar a disposição do artigo 5º, inciso XII, desta Lei.



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

§2º - Os serviços e obras de urbanização de que tratam os incisos do *caput* deste artigo, deverão ser executadas conforme normas técnicas e especificações dos órgãos competentes.

§3º - Na definição das áreas a serem transferidas ao domínio público, deverá ser priorizado o acordo entre Município e loteador, desde que resguardado o atendimento ao interesse público e ao equilíbrio ecológico.

§4º - As áreas transferidas ao Município devem ter área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) e, no mínimo, 10,00 m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§5º - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, não poderão confrontar com lotes particulares.

§6º - As áreas verdes devem ser implantadas pelo empreendedor, conforme for estabelecido pelas diretrizes emitidas pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente, devendo ser cercadas com madeira de reflorestamento tratada e com no mínimo 5 fios de arame liso, mantidas e conservadas pelo empreendedor até o recebimento, pelo Município, das obras do loteamento.

§ 7º - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários devem estar desocupadas quando da expedição do Termo de Recebimento de Obras de Urbanização.

§8º - Todas as obras de infraestrutura deverão estar concluídas no ato de expedição do Termo de Recebimento de Obras de Urbanização.

§9º - A transferência de áreas ao Município poderá ser parcialmente convertida em obras públicas de interesse social e/ou ambiental em outro local, até a metade dos percentuais definidos no *caput*, desde que haja interesse público manifesto, sendo que, neste caso, o valor da obra pública deverá representar o valor correspondente ao quantitativo de lotes da área original a ser convertida, aplicando-se, para a conversão, a tabela de valores imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI, garantindo-se a atualização desta tabela a cada 05 (cinco) anos, no mínimo.

§10 - A transferência prevista no § 9º deste artigo fica condicionada ao atendimento de construção de moradias em loteamento de interesse social e, alternativamente, a demanda mínima por equipamentos públicos e áreas verdes em outras localidades que se configurem como deficitárias, conforme Plano Diretor ou constatação do Poder Executivo.

Art. 8º - O sistema de circulação dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, os requisitos legais pertinentes e as seguintes medidas:



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

I - As vias consideradas como locais, a juízo do Município, com 12,00 (doze metros), sendo pistas de rolamento de 8,00 m (oito metros) de largura mínima, incluindo-se sarjetas de 0,50 cm (cinquenta centímetros) em cada lateral e calçadas com largura mínima de 2,0 m (dois metros) cada;

II - As vias consideradas como coletoras, a juízo do Município, com 13,00 (treze metros), sendo pistas de rolamento de 8,00 m (oito metros) de largura mínima, incluindo-se sarjetas de 0,50 cm (cinquenta centímetros) em cada lateral e calçadas com largura mínima de 2,5 m (dois metros e meio) cada;

III - As vias consideradas como arteriais, a juízo do Município, com largura mínima de 8,00 m (oito metros) para pistas de rolamento e acostamento, em cada lado da via, adicionando-se sarjetas de 0,50 cm (cinquenta centímetros) em cada lateral, canteiro central com largura mínima de 2,00 m (dois metros) e calçadas com largura mínima de 3,00 m (três metros) cada;

IV - As vias consideradas como expressas, a juízo do Município, com largura mínima de 10,00 m (dez metros) para pistas de rolamento e acostamento em cada lado da via, canteiro central com largura mínima de 3,00 m (três metros), quando for o caso, e 2,50 m (dois metros e meio) de largura mínima para calçadas em cada lado da via, quando for o caso.

V - Todas as vias devem ter sarjetas de 0,50 cm (cinquenta centímetros) em cada lateral.

§1º - Em relação aos incisos anteriores apresentar as seguintes declividades:

I - greide com declividade mínima de 1,5 % e máxima de 15%;

II - declividade mínima no sentido transversal medida do eixo ao meio fio, de 1%.

§2º - O proprietário de gleba cujo acesso ao sistema viário somente possa ser feito através de terreno de propriedade pública terá direito ao parcelamento, correndo por sua conta os ônus da construção do referido acesso, cabendo ao Município a definição da localização e da geometria e a classificação da via de acesso.

§3º - Quando as condições de topografia e acessibilidade não propiciarem a continuidade e interligação dos logradouros, as vias coletoras secundárias e locais devem ser finalizadas com praças de retorno.

Art. 9º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema de circulação, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel na escala 1:1.000 (um por mil), contendo pelo menos:



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

- I** - as divisas e confrontações da gleba a ser loteada;
- II** - a altimetria, com curvas de nível com equidistância de 1 m.
- III** - a indicação dos cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas não edificáveis e remanescentes de vegetação nativa;
- IV** - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, dos espaços livres de uso público, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V** - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI** - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Parágrafo único – Na ocasião de que trata este artigo, o Município deverá apontar a exigência ou não de transferência de áreas conforme disposição do § 9º do artigo 7º.

Art. 10 - O Município deverá indicar ao empreendedor as seguintes diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- I** - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema de circulação da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II** - o traçado básico do sistema de circulação principal;
- III** - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV** - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, as faixas de restrição ambiental e as faixas não edificáveis;
- V** - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único - O Município pode estabelecer padrões de urbanização diferenciados para cada finalidade de loteamento, observando-se parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor e leis derivadas.

Art. 11 - Após a apresentação das diretrizes, o projeto destinado à aprovação deverá conter no mínimo:

- I** - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II** - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III** - as dimensões lineares e angulares do projeto;



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 1º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

V - projeto urbanístico com o respectivo quadro de áreas.

VI - as coordenadas geográficas da área que se pretende parcelar, apresentando-se ao registro de imóveis os arquivos DWG (Autocad) e KML (*Google Earth*) referentes ao projeto, caso essas tecnologias sejam substituídas, deverão ser apresentados os arquivos dos programas que as substituírem.

§2º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações consequentes. Somente será apreciado novo pedido de parcelamento após a retificação da matrícula perante o registro de imóveis.

§3º - Caso o Município esteja inserido no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação do projeto de que trata o *caput* ficará vinculada a anuência do órgão de defesa civil.

§4º - O ato de aprovação do projeto de loteamento deve estabelecer a classificação e hierarquização das vias no sistema de circulação.

Art. 12 – Aprovado o projeto do loteamento, observando-se a avaliação de impacto ambiental, deve ser expedido Alvará de Urbanização, com prazo de validade que respeitará o máximo previsto na legislação federal, a ser fixado levando-se em conta a extensão do cronograma das obras de urbanização.



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

§1º - O Poder Executivo deverá regulamentar, por ato próprio, a tramitação do processo entre os órgãos competentes da administração pública, especialmente as secretarias de obras e de meio ambiente.

§2º - O loteador só poderá iniciar as obras de implantação do empreendimento após a obtenção Licença Ambiental de Instalação, que deverá ter prazo de validade compatível com o cronograma de execução das obras.

§3º - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação, cujo prazo inicia-se na data do registro do projeto de parcelamento no cartório de registro de imóveis.

§4º - Em caso de conversão das áreas, nos termos do §9º do artigo 7º, o Poder Executivo deverá regulamentar o procedimento próprio.

Art. 13 - A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, da seguinte forma:

I - em dinheiro;

II - por fiança bancária;

III - por vinculação a imóvel, no local ou fora, feita mediante alienação fiduciária feita por instrumento público próprio;

IV - seguro expedido por empresas autorizadas pela SUSEP.

§1º - Cumprido o cronograma de obras, o depósito deverá ser restituído 70% (setenta por cento), no momento da liberação do loteamento, depois de feita vistoria pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

§2º - A critério do Poder Executivo, o depósito previsto no *caput* pode ser liberado parcialmente à medida em que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelas concessionárias de água, esgoto e energia, respeitado o limite previsto no parágrafo anterior.

§3º - O restante do depósito deve ser restituído 01 (um) ano após a liberação do loteamento, conforme o disposto no § 1º deste artigo.

CAPÍTULO III
DO DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

Art. 15 - Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão obedecer o tamanho mínimo do lote padrão aprovado para o loteamento em questão, exceto para os casos em que o desmembramento for realizado para instalação de infraestrutura pública ou desapropriação por parte do Município.



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

Parágrafo único - Os requerimentos de aprovação de projetos previsto neste capítulo deverão ser acompanhados da planta e do título de propriedade do imóvel, a indicação dos lotes e das vias confrontantes e a planta de situação do lote em questão, com indicação das respectivas medidas reais do terreno, bem como da exigência prevista no artigo 11, § 1º, inciso VI, desta Lei.

CAPÍTULO IV
DAS DESTINAÇÕES ESPECÍFICAS DO PARCELAMENTO

SEÇÃO I
DO PARCELAMENTO PARA LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 16 - Parcelamento para loteamento fechado é o que se destina a abrigar conjunto de duas ou mais unidades, com um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações da Lei, e cujo terreno não pode obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

§1º - Considera-se condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma a divisão de gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§2º - O empreendedor definirá o uso proposto para o condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma.

§3º - Os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma terão coeficiente de permeabilidade mínimo de 20% (vinte por cento) da área da cada unidade autônoma.

§4º - Caso exista Área de Preservação Permanente – APP no interior dos condomínios urbanísticos, estas deverão ser alocadas junto à área verde interna.

§5º - As áreas do condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma seguirão os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – caso situado fora do perímetro urbano, cada unidade autônoma terá área mínima de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 25m (vinte e cinco metros) para uma via de circulação interna, respeitada a reserva legal existente na gleba, sendo necessária anuência do INCRA para o parcelamento.

II – caso situado dentro do perímetro urbano, cada unidade autônoma poderá ter área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros) para uma via de circulação interna, respeitada a reserva legal existente na gleba, que poderá ser convertida em área verde. Os lotes residenciais serão unifamiliares e indivisíveis.



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

III - será obrigatória a construção de áreas de lazer na proporção de 10 m² por unidade autônoma. Esta área de lazer deverá ser implementada dentro do condomínio e poderá ser integrada no percentual de área a ser transferida ao Município, conforme previsão do caput do artigo 7º desta Lei.

§ 6º - A área que circundar o condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma poderá ser cercada, utilizando-se:

I – grades;

II – alambrados, desde que haja plantação de cerca viva;

III – cerca viva;

IV – muro de alvenaria rebocado e pintado;

V – vidro temperado, aramado ou similar.

§7º - Será permitida construção de sistema de portaria para controle de acesso na via principal de entrada do empreendimento, desde que atendidas as exigências do Código de Edificações do Município, e que não haja impedimento à entrada de policiamento, fiscalização municipal e de servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados.

§8º - Existindo mais de uma via de acesso ao empreendimento, será permitida a construção de sistemas de portarias para cada via, sendo que, pelo menos uma das entradas deve permitir o acesso de viaturas do Corpo de Bombeiros e Ambulâncias.

§9º - O sistema viário interno dos condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma deverá atender aos mesmos requisitos exigidos nesta Lei, com a peculiaridade de que as vias internas dos mesmos serão consideradas vias locais privadas, devendo seguir as normas previstas no artigo 8º, inciso I, desta Lei.

§10 - O parcelamento de que trata o caput está sujeito às regras decorrentes dos artigos 4º, 5º e 7º desta Lei, naquilo que couber.

§11 - A implantação e a manutenção da infra-estrutura e áreas comuns do condomínio são de exclusiva responsabilidade do empreendedor e condôminos, sem quaisquer ônus para os cofres públicos.

§12 - Os condomínios podem ter regime urbanístico diferenciado para ocupação do solo, desde que não sejam inferiores aos limites mínimos estabelecidos na Lei do Plano Diretor e nesta Lei.

§13 – Caso o loteador pretenda alienar as unidades autônomas antes da expedição do Termo de Recebimento de Obras de Urbanização, ficará condicionado aos termos do artigo 3º do Decreto-Lei 271/67, devendo registrar a incorporação do empreendimento no Registro de Imóveis.

Art. 17 - As áreas que deverão ser transferidas ao Município, nos termos do *caput* do art. 7º, resultantes do processo de aprovação do parcelamento devem



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

localizar-se fora dos limites da área do loteamento em questão, com exceção do disposto no inciso III do § 5º do artigo anterior.

§1º - A transferência de áreas ao Município poderá ser integralmente convertida em obras públicas de interesse social e/ou ambiental em outro local, desde que haja interesse público manifesto, sendo que, nesse caso, o valor da obra pública deverá representar o valor correspondente ao quantitativo de lotes da área original a ser convertida, aplicando-se, para a conversão, a tabela de valores imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI, garantindo-se a atualização desta tabela a cada 05 (cinco) anos, no mínimo.

§ 2º - A transferência prevista no § 1º deste artigo fica condicionada ao atendimento de construção de moradias em loteamento de interesse social e a demanda mínima por equipamentos públicos e áreas verdes em outras localidades que se configurem como deficitárias, conforme Plano Diretor ou constatação do Poder Executivo.

Art. 18 - Os mesmos critérios urbanísticos para aprovação de loteamentos comuns deverão ser aplicados a estes, ressalvadas as especificidades dos casos.

§1º - A área mínima da unidade territorial deve observar a regra geral de uso e ocupação do solo.

§2º - Os parâmetros de ocupação do solo aplicam-se às unidades territoriais inseridas nos loteamentos fechados.

Art. 19 - Compete exclusivamente à administração dos loteamentos fechados, com relação as suas áreas internas:

I - coleta de lixo;

II - execução e manutenção da infraestrutura, observado o critério geral;

III - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e com anotação de responsabilidade técnica.

SEÇÃO II
DO PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 20 – De acordo com o Plano Diretor, considera-se como de interesse social o loteamento cuja área mínima do lote seja de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e máxima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrado.), situado em zonas de expansão urbana e naquelas declaradas por Lei como de interesse social (ZHIS).



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

§1º - Nas zonas de expansão urbana definidas na Lei que institui o Plano Diretor vigente, o Município poderá aprovar loteamentos de interesse social até o limite de 200.000m² (duzentos mil metros quadrados).

§2º - A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais está sujeita às regras decorrentes dos artigos 4º, 5º e 7º desta Lei, naquilo que couber.

§3º - O percentual de 20% determinado no *caput* do artigo 7º, neste caso de loteamento definido como de interesse social, deverá ser acrescido de mais 5% de área a ser transferida ao Município, totalizando o percentual de 25%.

§4º - Do total da área a ser transferida ao Município, nos termos do parágrafo anterior, 10% (dez por cento) deve ser convertida em lotes considerados de interesse social, com destinação exclusiva para construção de moradias populares, sendo a área de remanescente de 15% (quinze por cento) destinada igualmente em área de instalação de equipamentos urbanos e comunitários (7,5%) e área de instalação de espaços livres de uso público (7,5%).

§5º - A construção e a destinação das moradias populares, de que trata o parágrafo anterior, deverá ocorrer na forma do regulamento.

CAPÍTULO V
DO REPARCELAMENTO

Art. 21 - Reparcelamento é a nova divisão de parte ou de todo o parcelamento que implique na alteração de um ou mais requisitos urbanísticos, a saber: tamanho dos lotes (respeitada a área mínima), o sistema de circulação, os espaços livres de uso público ou as áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - A desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento depende de prévia avaliação e de autorização do poder público.

§ 2º - No reparcelamento é obrigatória a manutenção do percentual de área transferida ao Município no parcelamento original, garantindo-se a complementação do percentual mínimo de 20% exigido nesta Lei, quando for o caso.

§ 3º - Pode o reparcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

§ 4º - Aplicam-se ao reparcelamento, no que couber, as regras previstas nesta Lei para loteamento.

Art. 22 - O Executivo somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto e adequação a esta Lei.



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

CAPÍTULO VI
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 23 - Sem prejuízo das sanções penais previstas na Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, as obras de parcelamento do solo para fins urbanos no município de Formosa estão sujeitas às seguintes penalidades:

I - embargo e aplicação de multa de 10% (dez por cento) do valor do imóvel, no caso de execução sem a aprovação do projeto, nos termos desta Lei;

II - embargo e aplicação da multa de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, quando executadas em desrespeito aos projetos aprovados pelo Município;

III - aplicação de multa de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, quando desrespeitado o cronograma de obras aprovado pelo Município;

IV - embargo e aplicação de multa de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, quando não atendidas as conclusões dos estudos de impacto ambiental e de vizinhança.

§1º - O imóvel cujo valor é considerado como base de multa é a gleba a ser objeto de parcelamento, sendo este valor o que serviu de base ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), no ano da ocorrência.

§2º - A suspensão do embargo de que trata o inciso I do caput deste artigo, sem prejuízo da multa aplicada, dependerá da regularização do empreendimento, perante ao que dispõe esta Lei.

§3º - A suspensão do embargo de que trata o inciso II do caput deste artigo, sem prejuízo da multa aplicada, dependerá de compromisso a ser firmado com o Município, visando a correção do que foi executado em desrespeito aos projetos aprovados, sendo esta correção condição obrigatória para a liberação de novas frentes de trabalho.

§4º - A suspensão do embargo de que trata o inciso IV do caput deste artigo, sem prejuízo da multa aplicada, depende do atendimento às conclusões dos estudos de impacto ambiental e de vizinhança.

§5º - Os valores arrecadados de multas aplicadas nos termos deste artigo deverão ser revertidos para construção de habitação de interesse social (moradia popular).

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24 - Em caso de constatação de execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no artigo 7º desta Lei não se poderá



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único – Neste caso, o empreendedor responsável ressarcirá o Município em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 25 – Todos os loteamentos aprovados nos últimos 05 (cinco) anos sem observância dos requisitos mínimos da Lei Federal nº 6.766/79, a contar da vigência desta Lei, deverão ser notificados para se adequarem, sob pena de, não o fazendo, incorrer na disposição do parágrafo único do artigo 24.

Art. 26 - Nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos em Formosa, onde não previsto nesta Lei, prevalecerá o disposto na Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 27 - Qualquer alteração em projeto de parcelamento urbano já aprovado, deverá ser submetido à aprovação prévia do Município, mediante requerimento protocolado, acompanhado dos elementos técnicos mínimos necessários à sua compreensão e de uma exposição de motivos.

Parágrafo único - Os elementos técnicos, mencionados no *caput* deste artigo, deverão ser formulados em conformidade com as disposições desta Lei, no que couber.

Art. 28 - Não caberá ao Município qualquer responsabilidade por eventuais diferenças entre as medidas finais de lotes e quadras e as constantes do projeto aprovado.

Art. 29 - Os loteamentos e desmembramentos do solo para fins urbanos em Formosa, sem prejuízo das demais disposições desta Lei, estão sujeitos ao prévio processo de licenciamento ambiental, bem como à compensação pelo impacto gerado, conforme legislações federal, estadual e municipal.

Parágrafo único - O ato de aprovação do projeto de loteamento requer apresentação prévia de atestado de viabilidade técnica operacional ou documento equivalente a ser expedido pelo órgão competente das concessionárias de rede de água, esgoto e energia elétrica, bem como atestado de salubridade emitido pelo órgão municipal competente.

Art. 30 - A partir do termo de recebimento do loteamento, por parte do Município, o loteador é responsável, durante o prazo irredutível de 05 (cinco) anos, pela solidez e segurança do trabalho, bem como em razão dos materiais empregados na infraestrutura, desde que o dano não seja causado por terceiros.

Art. 31 – Ficam convalidados os loteamentos Condomínio Santa Felicidade, Condomínio Vitória, Loteamento Residencial Fechado New Boulevard e Condomínio Asas Douradas, na condição de condomínios urbanísticos, sendo-lhes



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N. ° 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

concedida cessão de uso especial em relação às ruas e equipamentos urbanos construídos por seus empreendedores dentro de seus limites.

Art. 32 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 052/2013, de 08 de julho de 2013.

Prefeitura Municipal de Formosa, Gabinete do Prefeito, em de de
2016.

ITAMAR SEBASTIÃO BARRETO
PREFEITO MUNICIPAL



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

O projeto de lei que ora submetemos a essa Casa de Leis, trata de normas e condições para parcelamento do solo urbano no município de Formosa.

Tendo em vista, o desenvolvimento urbano que se registra atualmente na cidade sede do Município de Formosa, as autoridades Municipais, tem sob sua responsabilidade, o dever de resguardar os parâmetros de configuração da ocupação do solo, estabelecido pela legislação vigente, não permitindo que se agride os aspectos de salubridade, com a redução drástica das taxas mínimas de infiltração das águas pluviais, assim como os índices de iluminação natural e ventilação.

Por conseguinte há situações incorretas e de difícil solução, decorrentes da prática de Parcelamentos de Solo Urbano, sem a devida obediência às normas estabelecidas pela legislação específica.

Visto, a incidência contumaz constatada nas operações de comercialização de Lotes ou frações de terrenos, sem que se cumpra as práticas estabelecidas pela legislação vigente.

Por outro lado também, a incidência de transferência de posse e domínio de imóveis, apresentando hiatos na cadeia sucessória vintenária, no tocante a documentação de imóvel, dificultando a execução dos processos de regularização fundiária;

Entretanto, de outra parte, o valor elevado do preço do metro quadrado de terreno urbano, que se pratica no mercado imobiliário de Formosa, elitizando as oportunidades de um lote para construção da casa própria, contribuindo dessa forma, para o acréscimo do déficit habitacional do Município.

Levando em consideração também a necessidade de se criar alternativa para solucionar casos imprevistos ou de difícil solução, mas por questão de justiça, requer estudos e solução;

Considerando finalmente, a necessidade de se contemplar o cidadão, chefe de família e trabalhador, com a oportunidade de adquirir o seu lote e edificar a sua moradia;



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE FORMOSA
PROJETO DE LEI N.º 024/16, DE 29 DE ABRIL DE 2016.

Desta forma, submetemos a presente mensagem legislativa para apreciação e votação pelo ilustre Presidente e demais pares, contando com a colaboração dos mesmos, sempre presentes, em tudo que diz respeito aos interesses superiores da Municipalidade.

Atenciosamente,



ITAMAR SEBASTIÃO BARRETO
PREFEITO MUNICIPAL