

**CÓDIGO DE
PARCELAMENTO
DE GOIÂNIA
PLC 2014**

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA

PAULO DE SIQUEIRA GARCIA

Prefeito de Goiânia

OSMAR MAGALHÃES

Secretário do Governo Municipal e de Relações Institucionais

PAULO CÉSAR PEREIRA

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável

ANDREY SALES DE SOUZA CAMPOS ARAÚJO

Secretário Municipal da Casa Civil

SERGIO WIEDERHECKER

Coordenação Geral

ALBERTO AURELIANO BAILONI

Coordenação Técnica

EQUIPE TÉCNICA

Técnicos Especialistas:

ADRIAM RODRIGUES DA SILVA

ALESSANDRA ARAUJO

CÉLIA MARIA MOTA

DEBORAH DE ALMEIDA REZENDE

DOUGLAS BRANQUINHO

ELIANY AUXILIADORA COUTINHO MORAES

JANAMAINA COSTA BEZERRA DE AZEVEDO

JONAS HENRIQUE LOBO GUIMARÃES

JULIANO GOMES BEZERRA

MARIA HELENA ANTUNES DE SANT'ANA

MARTA HORTA FIGUEIREDO DE CARVALHO

SIMONE DO NASCIMENTO COSTA

VERÔNICA MANSUR BARBOSA DE PAULA

SUMÁRIO

TÍTULO I: DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I : DOS OBJETIVOS, CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Seção I: Dos Objetivos

Seção II: Dos Conceitos e das Definições

Subseção I: Das Modalidades de Parcelamento

Subseção II: Glossário Técnico

CAPÍTULO II: DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I: Das Disposições Preliminares

Seção II: Do Loteamento

Subseção I: Do Loteamento Fechado

Subseção II: Do Parcelamento do Solo de Imóveis Rurais

Subseção III: Do Desmembramento

Subseção IV: Do Remembramento

Subseção V: Do Remanejamento

CAPÍTULO III: DOS REQUISITOS AMBIENTAIS

CAPÍTULO IV: DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I: DO CONTEÚDO DO PROJETO E DOS PROCEDIMENTOS

Seção II: DOS PLANOS URBANÍSTICOS BÁSICOS

Sub-Seção I: Da Instituição, Conceito e Definições

Sub-Seção II: Dos Requisitos Urbanísticos Básicos

Sub-Seção III: Dos Procedimentos de Aprovação

CAPÍTULO V: DA APROVAÇÃO

CAPÍTULO VI: DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES

TÍTULO II: DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO IRREGULAR E À INVASÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

CAPÍTULO I: DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I: Conceitos e Definições

Seção II: Glossário Técnico

CAPÍTULO II: SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Seção I: Das Disposições Preliminares

Seção II: Das Sanções Administrativas

Subseção I: Do Embargo

Subseção II: Da Apreensão ou Lacre

Subseção III: Da Desobstrução

Subseção IV: Do Retorno à Situação de Área Original

Seção III: Das Demais Sanções

Subseção I: Das Multas

Subseção II - Das Multas relativas a Invasão de áreas e/ou edificações públicas municipais

CAPÍTULO III: DO PROCESSO ADMINISTRATIVO E DA APURAÇÃO DE INFRAÇÕES

Seção I: Das Disposições Gerais

Seção II: Da Autuação

Seção III: Da Intimação e Da Defesa

Seção IV: Da Instrução

Seção V: Do Valor da Multa

Seção VI: Das Rescisões

Seção VII: Da Definitividade e da Execução das Decisões

TÍTULO III - DISPOSIÇÕES FINAIS

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE DE SETEMBRO DE 2014.

Dispõe sobre o Código de Parcelamento do Solo no Município de Goiânia, em regulamentação ao Art.199, da Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 – Plano Diretor do Município de Goiânia e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE GOIÂNIA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CÓDIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO

TÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS, CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Seção I

Dos Objetivos

Art. 1º Este Código tem como objetivo disciplinar o parcelamento do solo do Município de Goiânia, que contempla o território da Macrozona Construída e das Macrozonas Rurais, garantidas as funções urbanas e ressaltados os aspectos inerentes aos valores ambientais,

paisagísticos, monumentais, históricos, de mobilidade e acessibilidade, sem prejuízo das disposições aplicáveis estabelecidas por leis federais e estaduais, referentes à matéria.

Parágrafo único. Sujeita-se ao disposto neste Código qualquer que seja a modalidade de parcelamento realizado para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também para divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de dissolução da sociedade conjugal, sucessão *causa mortis* ou transmissão *inter vivos* sob qualquer título.

Seção II

Dos Conceitos e das Definições

Art. 2º Para efeito de aplicação do disposto neste Código, parcelamento é o fracionamento do solo, em qualquer de suas modalidades, conforme conceitos estabelecidos em lei.

Subseção I

Das Modalidades de Parcelamento

Art. 3º As modalidades de parcelamento no Município de Goiânia compreendem as seguintes ações:

I. loteamento – subdivisão do solo, constituindo-se em áreas, quadras, lotes ou chácaras, destinado à construção, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento;

II. desmembramento – subdivisão de glebas, áreas, quadras, lotes ou chácaras, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

III. remembramento – junção de glebas, áreas, quadras, chácaras ou lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de

circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes, a fim de constituírem um único lote, área, quadra, chácara ou gleba;

IV. remanejamento – remembramento e desmembramento simultâneo de glebas, áreas, chácaras, lotes ou parte destes podendo haver modificação do desenho urbano existente mantendo-se no mínimo os mesmos percentuais das áreas públicas;

V. loteamento – modificação total de loteamento já aprovado e registrado, constituindo em novo loteamento;

Parágrafo único. Entende-se como novo loteamento os casos já aprovados pelo Município, com emissão e publicação do respectivo decreto de aprovação, sem o devido registro, desde que ocorra a revogação do mesmo.

Subseção II

Glossário Técnico

Art. 4º Para efeito de aplicação do disposto neste Código, são adotados os seguintes conceitos e definições:

I. Área de Amortecimento – o entorno de uma Unidade de Conservação (UC), na qual as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade;

II. Áreas de Conservação e Recuperação – aquelas integrantes das Áreas de Patrimônio Natural, impróprias à ocupação urbana, do ponto de vista geotécnico e das restrições de ocupação da Carta de Risco de Goiânia, bem como as áreas onde houver ocupação urbana de forma ambientalmente inadequada, sujeitas a tratamentos específicos;

III. Área de Preservação Permanente (APP) – área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

IV. Área de Proteção Ambiental (APA) – é uma área dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais;

V. área parcelável – área resultante da subtração da área total do loteamento, excluídas as faixas de domínio e as Áreas de Preservação Permanente (APP's) definidas pela Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor);

VI. área total do parcelamento – área total de terreno a ser parcelada, constante da Certidão de Registro de Imóveis;

VII. área – unidade imobiliária oriunda ou remanescente de loteamento;

VIII. Áreas Públicas Municipais (APM) – áreas destinadas à implantação de vias de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;

IX. áreas verdes – áreas permeáveis, com cobertura vegetal, destinadas a preservação ambiental, qualidade de vida da população e lazer público, permitindo desenvolver as funções sociais, ecológicas, estéticas culturais e educativas;

X. caixa de via – é a distância definida em projeto, entre dois alinhamentos frontais de imóveis no qual se implantam as faixas de rolamento, as calçadas e os canteiros centrais;

XI. caução – garantia dada ao Município, por meio de escritura pública, de imóveis, com o objetivo de assegurar a execução de serviços ou obras;

XII. Concessão Administrativa de Uso Exclusivo – direito que se obtém do Município, em caráter precário, de usar exclusivamente as vias de circulação, em Loteamento Fechado;

XIII. *cul de sac* – via local sem saída, que permite o retorno dos veículos pelo

próprio acesso, com o uso de uma área de manobra;

XIV. cursos d'água – aqueles permanentes ou intermitentes aos quais correspondem a existência de uma nascente;

XV. equipamentos comunitários – equipamentos públicos de educação, saúde, segurança, cultura, lazer e similares;

XVI. equipamentos públicos – equipamentos destinados à prestação de serviços com fins específicos de utilidade pública, inerentes às necessidades da vida urbana e implantados mediante autorização do poder público, compreendendo áreas verdes, os equipamentos comunitários e os equipamentos urbanos;

XVII. equipamentos urbanos – equipamentos públicos de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, águas pluviais, telefonia, gás canalizado, e similares;

XVIII. gabarito – é a distância transversal definida em projeto, das faixas de rolamento, das calçadas e dos canteiros centrais de uma via;

XIX. gleba – imóvel situado nas Macrozonas Rurais ou na Macrozona Construída que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XX. infraestrutura básica – é constituída pelos equipamentos urbanos de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, águas pluviais e vias de circulação pavimentadas;

XXI. logradouros públicos – espaço livre destinado pela municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou à circulação de pedestres, tais como calçada, parques, áreas de lazer, calçadões;

XXII. lote – unidade imobiliária oriunda de loteamento do solo e resultante da subdivisão de quadras destinadas à edificação, sendo servida de infraestrutura e com frente para via pública;

XXIII. Loteamento Fechado – forma de loteamento no qual somente as vias de circulação poderão ser usadas com exclusividade, em caráter precário, outorgada pelo Município de Goiânia, por meio de Concessão Administrativa de Uso Exclusivo;

XXIV. parcelador – é proprietário do imóvel a ser parcelado, e/ou seu representante legal, que responde pela implantação do empreendimento;

XXV. planícies de inundação – são banquetas pouco elevada acima do nível médio dos cursos d'águas sendo, frequentemente inundadas por ocasião das cheias, podendo ser chamadas de terraço, várzea ou leito maior;

XXVI. Plano Urbanístico Básico (PUB) – é o plano que prevê a ordenação urbanística de uma área, de forma a garantir a expansão da rede viária básica em todo o território do Município e observado o planejamento da distribuição espacial equilibrada das demais áreas públicas e, para o qual, o Município facultará uma forma diferenciada de aprovação, licenciamento e implantação por etapas;

XXVII. quadra – porção de terreno oriunda de loteamento, subdividida ou não em lotes para construção, limitada por logradouro público;

XXVIII. quinhão – parte que resulta da repartição ou divisão de uma gleba;

XXIX. reserva legal – área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como, o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;

XXX. servidão urbana – ônus real de uso, imposto à propriedade particular, a fim de assegurar a realização e manutenção de obras e serviços públicos ou de utilidade pública, podendo ser, dentre outras, de acesso, de água, de energia elétrica, de passagem;

XXXI. sítios de recreio com fechamento– alteração do uso rural do solo, com prévia anuência do INCRA e aprovação da Prefeitura, em conformidade com este Código, com o

Plano Diretor e legislação correlata;

XXXII. talvegues secos ou grotas secas – são depressões do relevo, calhas ou canais naturais pelos quais escoam superficialmente, as águas pluviais, durante e imediatamente após o período de precipitação das chuvas, não sendo aplicados a cursos d'águas;

XXXIII. Unidades de Conservação (UC) – espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração;

XXXIV. via pública – faixa de domínio destinada à circulação de veículos e pedestres;

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art. 5º O parcelamento do solo no Município deve atender a ordem urbanística expressa na Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor) e suas regulamentações, observada a Carta de Risco, bem como os requisitos urbanísticos estabelecidos neste Código.

Art. 6º De acordo com o disposto no Art. 89, da Seção I, do Capítulo I, do Título IV, da Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor), o parcelamento do solo na Macrozona Construída fica condicionado ao critério de contiguidade a outro loteamento implantado e com no mínimo 30% (trinta por cento) de ocupação, esta entendida como edificada e habitada, ou ainda quando se tratar de atividade urbana, definida como macroprojeto devidamente licenciada e mesmo com a interposição de barreiras naturais ou geográficas.

Seção II

Do Loteamento

Art. 7º As áreas, objeto de loteamento, deverão possuir acesso direto à via pública consolidada e em boas condições de trafegabilidade, garantindo a prevalência do Macro Sistema Viário previsto, observadas as seguintes dimensões:

I. largura mínima de 15m (quinze metros) para loteamentos com até 800 (oitocentas) unidades;

II. largura mínima de 30m (trinta metros) para loteamentos com mais de 800 (oitocentas) unidades.

§ 1º Para o caso da não existência da via de acesso direto, conforme previsto no caput deste artigo, admite-se formalização de Termo de Compromisso com as seguintes exigências:

I. definição de responsabilidade e prazos para a execução do acesso;

II. depósito de caução a ser feito pelo parcelador mediante escritura pública.

§ 2º O acesso a que se trata o artigo anterior Aprovado o loteamento e para assinatura do decreto é necessário a apresentação do registro de área doada.

Art. 8º O parcelamento do solo no território do Município de Goiânia se sujeitará às seguintes dimensões:

I. na Macrozona Construída com área mínima de 270,00m² (duzentos e setenta metros quadrados) e com frente mínima de 10,00m (dez metros) por unidade imobiliária, salvo casos previstos pela Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor) e suas regulamentações;

II. nas Macrozonas Rurais do Barreiro, Lajeado, São Domingos, Alto Anicuns e Dourados, as unidades imobiliárias resultantes do parcelamento do solo terão dimensão mínima indivisível de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

III. nas Macrozonas Rurais do Capivara e João Leite as unidades imobiliárias resultantes do parcelamento do solo terão dimensão mínima indivisível de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

Art. 9º Admite-se nas Áreas de Preservação Ambiental (APA's) o parcelamento do solo com fins habitacionais e mistos, devendo respeitar o caráter de baixa densidade, em unidades autônomas da seguinte forma:

I. unidade imobiliária igual ou maior que 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com duas economias, nas áreas com declividade igual ou menor que 30% (trinta por cento);

II. unidade imobiliária igual ou superior a 1.250,00m² (um mil duzentos e cinquenta metros quadrados), com uma economia por unidade, nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 10. Com base no disposto pela Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor), os índices urbanísticos referentes aos percentuais de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de Equipamentos Comunitários e Áreas Verdes nos parcelamentos do solo se restringirão aos definidos por este Código.

Art. 11. Deverá ser doado ao Município um percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área parcelável da gleba, destinado a Áreas Públicas Municipais correspondentes aos sistemas de circulação, Equipamentos Comunitários e Áreas Verdes, conforme as densidades e os parâmetros previstos neste Código.

Art. 12. O percentual de Áreas Públicas Municipais, destinado a equipamentos Comunitários e Áreas Verdes deverá observar a proporcionalidade prevista para a região em que

se insere e o raio de atendimento, em consonância com a tabela do Anexo VII, da Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor), sendo que, no mínimo:

I. 15% (quinze por cento) do total da área parcelável da gleba, para os loteamentos com densidade demográfica resultante de até 300 habitantes por hectare de área parcelável;

II. 20% (vinte por cento) do total da área parcelável da gleba, para os loteamentos com densidade demográfica resultante superior a 300 habitantes por hectare de área parcelável.

§ 1º Para efeito de cumprimento do disposto neste artigo e a critério do Órgão Municipal de Planejamento, admite-se a substituição de até a metade do percentual exigido como Área Pública Municipal, quando destinada para os fins de lazer, recreação e área verde, por bens patrimoniais, serviços de interesse público ou áreas destinadas a habitação de interesse social, avaliados segundo critérios e procedimentos oficiais praticados no Município.

§ 2º Para os empreendimentos caracterizados como Loteamento Fechado, o índice de Área Pública Municipal, destinado a equipamentos comunitários e áreas verdes, um dos seguintes critérios:

I. deverá ser localizado fora da área de fechamento e dentro do perímetro da gleba;

II. poderá ser localizado fora do perímetro da gleba, desde que contíguo a área objeto do loteamento e na Macrozona Construída, a critério do Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 13. Em qualquer empreendimento, as vias públicas devem se articular com a rede viária adjacente, existente ou projetada, e harmonizar-se com a topografia local, obedecendo ainda os seguintes critérios:

I. a classificação das vias ficará a cargo do Órgão Municipal de Planejamento, considerando o disposto na Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007, e Anexo XVII da Lei Complementar nº 177, de 09 de janeiro de 2008;

II. as vias são classificadas conforme a Tabela 1 desta Lei;

TABELA 1 – CLASSIFICAÇÃO, E LARGURA MÍNIMA DAS VIAS

CLASSE DAS VIAS	GABARITO (m)	CAIXA (m)	PASSEIO (m)	CANTEIRO CENTRAL (m)	CICLO VIA (m)	Nº DE PISTAS
AVENIDAS	30,00	9,00	4,00	4,00	1,50	2
COLETORAS	18,00	12,00	3,00	-		1
DISTRIBUIÇÃO	15,00	9,00	3,00	-		1
LIGAÇÕES	15,00	9,00	3,00	-		1
LOCAL	13,00	7,00	3,00	-		1

§1º As larguras mínimas estabelecidas na Tabela 1 poderão sofrer acréscimo, a critério do órgão municipal competente, em função das especificidades de cada localidade.

§ 2º As vias de distribuição deverão possuir extensão máxima de 1.500,00m (um mil e quinhentos metros).

§ 3º Em avenidas e coletoras, caso da existência de ciclovia, estas deverão ser projetadas preferencialmente na lateral da caixa da via em sentido único, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada um dos lados.

III. a hierarquização das vias se dará em razão de sua inserção e função na malha urbana da cidade, conforme Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007, e a critério do órgão municipal competente;

IV. as vias locais em *cul de sac*, deverão seguir o estabelecido nas alíneas abaixo:

a. quando em *cul de sac*, a extensão máxima será de 300m (trezentos metros), e, quando em alça, de 600m (seiscentos metros);

b. ser circundadas por lotes, exceto em loteamentos fechados e barreiras naturais;

c. apresentar na extremidade destinada ao retorno de veículos, dimensionamento que permita um diâmetro inscrito de 24,00m (vinte e quatro metros);

V. os cruzamentos entre duas vias deverão possuir ângulo reto de 90° (noventa graus) ou aproximar-se o máximo possível a ângulos de 90° (noventa graus).

VI. serão admitidas interseções de ruas formando ângulos inferiores a 60° (sessenta graus), desde que sejam previstos canteiros que facilitem o cruzamento e a visibilidade ou que seja feito uma concordância entre os alinhamentos em arco, com raio mínimo de 8,00m (oito metros);

VII. as quadras deverão ter chanfros com catetos mínimos de 5,00m (cinco metros) e hipotenusa mínima de 6,00m (seis metros), em caso de curva poderá ter raio mínimo de 8,00m (oito metros);

VIII. no caso de interseções com 5 (cinco) ou mais vias, deverá ser proposta uma rotatória na qual a largura mínima de caixas das vias será de 12,00m (doze metros);

IX. o traçado do loteamento deverá apresentar vias perimétricas com largura mínima de 15,00m (quinze metros);

X. as principais vias confrontantes com a área objeto de parcelamento, deverão garantir a sua continuidade, com as mesmas larguras e nomes;

XI. a denominação dos demais logradouros públicos será sugerida pelo interessado e não deverá ser nomes de pessoas vivas, nem coincidir com nomes já existentes na cidade, exceto em caso de continuidade previstos pelo inciso anterior;

XII. a declividade máxima das vias deverá atender o seguinte:

a. avenidas – 9% (nove por cento);

b. coletoras, distribuição e de ligação – 10% (dez por cento);

c. local – 12% (doze por cento);

Parágrafo único. Em casos especiais, admite-se solução técnica complementar, a ser aprovada pelo Órgão Municipal de Planejamento.

XIII. para o caso de loteamento em Área Especial de Interesse Social – AEIS a definição da rede viária resultará da aplicação dos critérios estabelecidos na Lei nº 8.834, de 22 de julho de 2009 ou sucedânea;

XIV. somente será permitida abertura de vias em terrenos alagadiços sujeitos a inundação nos casos em que não houver outra alternativa técnica e que sejam previamente aterradas e executadas as obras de drenagem necessárias, conforme projeto aprovado e licença expedida pelo órgão municipal competente;

XV. quando a área a ser urbanizada for lindeira ou cortada por Rodovia Federal, Estadual ou Municipal, o interessado deverá apresentar documento do órgão competente aprovando os acessos à rodovia;

XVI. quando o terreno for limítrofe à rodovia ou ao Anel Rodoviário Metropolitano, deverá ser criada uma via urbana paralela à mesma, com largura mínima de 15,00m (quinze metros) e submetida à análise técnica do órgão competente responsável pela jurisdição da rodovia;

XVII. ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutovias, dentre outras, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00m (quinze metros) bilateral, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 14. Deverá ser garantida em todos os loteamentos no Município de Goiânia a condição sustentável de descarga pluvial de sua respectiva área, por meio da implantação de estruturas de retenção e/ou detenção e infiltração, mantendo-a o mais próximo possível da vazão de pico natural nos corpos hídricos receptores, nos termos de legislação municipal específica.

Subseção I

Do Loteamento Fechado

Art. 15. A área máxima do Loteamento Fechado dependerá de condições urbanísticas, ambientais e do impacto sobre a estrutura urbana, atendidas as diretrizes estabelecidas pelo órgão municipal de planejamento.

§ 1º No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.

§ 2º As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno ao fechamento, devendo o traçado do loteamento apresentar vias perimétricas externas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), sendo esta dispensável quando da existência de barreiras naturais ou sistema viário existente;

§ 3º Em novos loteamentos os elementos de fechamento situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 5,00m (cinco metros), sendo que as faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários.

Art. 16. As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá Concessão Administrativa de Uso, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, e deverão estar situadas externamente ao loteamento, contíguas ao mesmo, cuja manutenção poderá ser exercida pela Associação dos Proprietários, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

Art. 17. As vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de Concessão Administrativa de Uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer tempo pela Prefeitura Municipal, sem implicar em qualquer tipo de ressarcimento.

Parágrafo único. As Concessões Administrativas de Uso a título precário, referidas nesta seção, serão outorgadas à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Art. 18. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo antecedente, mediante escritura de Concessão Administrativa de Uso Exclusivo, onde deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

Art. 19. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários, solidariamente, a obrigação de garantir:

I. a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento, e da sinalização de trânsito, mediante autorização do Órgão Municipal de Trânsito;

II. a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado conforme legislação específica;

III. limpeza das vias públicas;

IV. prevenção de sinistros;

V. manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VI. outros serviços que se fizerem necessários;

Parágrafo único. A Associação dos Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios com órgãos públicos ou contratar entidades privadas.

Art. 20. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, inclusive a sinalização de trânsito, serão de responsabilidade dos proprietários e/ou da respectiva Associação.

Art. 21. Ocorrendo a descaracterização do loteamento fechado, nos termos desta Lei, com a conseqüente abertura, ao uso público, das áreas objeto de Concessão Administrativa de Uso, as mesmas reintegrarão normalmente ao sistema viário do Município bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus ao Município, inexistindo quaisquer direitos de indenização aos proprietários ou à respectiva Associação.

Parágrafo único. Ressalvadas as obrigações descritas no artigo anterior, a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será dos proprietários ou da respectiva Associação.

Subseção II

Do Parcelamento do Solo de Imóveis Rurais

Art. 22. Esta seção disciplina o parcelamento do solo de imóvel rural, situado ou não nas Macrozonas Rurais instituídas pela Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor).

Art. 23. O parcelamento do solo para fins urbanos de imóvel rural, situado na Macrozona Construída, reger-se-á pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, pelas legislações estaduais, Plano Diretor de Goiânia, disposições deste Código e pelas diretrizes a serem emitidas pelo Órgão Municipal de Planejamento.

§ 1º Os requisitos técnicos a serem observados para essa modalidade de parcelamento do solo de imóvel rural, serão os mesmos estabelecidos neste Código para loteamento urbano;

§ 2º A possibilidade de parcelamento será emitida pelo Órgão Municipal de Planejamento, na espécie prevista neste artigo, após a prévia apresentação de laudo técnico atestando a perda das características produtivas do imóvel.

§ 3º O parcelamento nos termos definidos no caput deverá ser aprovado pelo município e registrado no cartório de registro de imóveis, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) da data de publicação do decreto de aprovação, sob pena de caducidade devendo ocorrer, a requerimento da parte interessada, a consequente atualização do cadastro rural junto ao INCRA.

§ 4º Na ocorrência da caducidade referida no parágrafo anterior, faculta-se ao parcelador solicitar junto ao Órgão Municipal de Planejamento a reedição do decreto de aprovação do loteamento.

Art. 24. O parcelamento, para fins agropastoris, de imóvel rural localizado nas Macrozonas Rurais reger-se-á pelas demais legislações específicas.

Parágrafo único. Caberá ao INCRA a prévia aprovação do projeto e o seu posterior cadastramento junto à Prefeitura com vistas à sua atualização cadastral perante o Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 25. O parcelamento do solo de imóvel rural, localizado nas Macrozonas Rurais, com vistas à urbanização, industrialização e formação de Sítios de Recreio com fechamento e com área inferior ao módulo rural mínimo definido pelo INCRA, sujeitar-se-á aos seguintes critérios:

I. fica desobrigado da exigência de contiguidade, nos termos do art. 6º deste Código, o parcelamento do solo rural na modalidade prevista no caput deste artigo;

II. o acesso viário com largura mínima de 15m (metros), em boas condições de trafegabilidade;

III. áreas mínimas das unidades imobiliárias resultantes:

a. nas Macrozonas Rurais do Barreiro, Lajeado, São Domingos, Alto Anicuns e Dourados, as unidades imobiliárias resultantes do parcelamento do solo terão área mínima indivisível de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

b. nas Macrozonas Rurais do Capivara e João Leite as unidades imobiliárias resultantes do parcelamento do solo terão área mínima indivisível de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

c. nas áreas lindeiras às rodovias, no limite máximo de 700m (setecentos metros), as unidades imobiliárias resultantes do parcelamento do solo terão área mínima indivisível de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

IV. a infraestrutura mínima para implantação de parcelamento do solo rural nesta modalidade compreenderá:

a. acesso viário com largura mínima de 15m (quinze metros);

b. rede de energia elétrica;

c. rede de drenagem e compactação da via de acesso.

V. as unidades imobiliárias, oriundas da área parcelável, não poderão ultrapassar o limite máximo de ocupação de 40% (quarenta por cento) de sua área total.

Art. 26. Os parâmetros urbanísticos admitidos nas Macrozonas Rurais, referentes ao Índice de Ocupação, à altura máxima e aos afastamentos frontal, lateral e de fundo, além dos requisitos urbanísticos complementares, serão objeto de regulamentação e avaliados por lei específica.

Art. 27. As unidades imobiliárias originadas do parcelamento destinado à implantação de Sítios de Recreio com fechamento, não poderão ser desmembradas.

§ 1º A indivisibilidade das unidades imobiliárias deverá constar de cláusula expressa em todos os instrumentos de transferência de posse e propriedade.

§ 2º O contrato padrão de transferência de posse e propriedade das unidades imobiliárias deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos exigidos para a aprovação.

§ 3º Não se aplica o disposto no caput deste artigo para aquelas áreas que vierem a ser incorporadas à Macrozona Construída, devendo estas atender aos regramentos gerais desta Lei e Plano Diretor.

Art. 28. É obrigatória a reserva de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total do imóvel, excetuadas as áreas de APP's e de Reserva Legal, destinados a Áreas Públicas de Sistema Viário e Equipamentos Comunitários e Áreas Verdes, garantido o percentual mínimo de 15% (quinze por cento) para estes dois últimos.

Art. 29. A Escritura de Concessão Administrativa de Uso Exclusivo será emitida pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, em caráter precário, após a aprovação do Sítios de Recreio com fechamento, desde que as Áreas Públicas Municipais a serem reservadas se localizem externamente ao fechamento;

§ 1º As Áreas Públicas Municipais a serem destinadas a equipamentos comunitários deverão receber fechamento com alambrado ou gradil.

§ 2º As Áreas de Preservação Permanente poderão ser fechadas com alambrados ou gradis, desde que estes não sejam dispostos rente ao chão, para permitir a passagem da fauna silvestre;

Subseção III

Do Desmembramento

Art. 30. Considera-se desmembramento, para os efeitos desta Lei, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo único. Nenhum desmembramento será permitido quando resultar em lotes com frente para via pública de largura inferior às definidas nesta Lei.

Art. 31. No desmembramento de glebas na Macrozona Construída com área entre 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados), deverão ser destinados 5% (cinco por cento) da área total para área institucional e, acima de 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados), deverão ser destinados também mais 10% (dez por cento) da área total para Área Verde, sempre observado o disposto no artigo 8º, desta Lei.

Art. 32. O requerimento de aprovação de Projeto de Desmembramento de imóveis urbanos para obtenção da Certidão de Desmembramento deverá ser por meio de procedimento administrativo e instruído com os seguintes documentos:

- I.** RG e CPF do proprietário do imóvel em questão;
- II.** cópia autenticada da Certidão atualizada da matrícula do imóvel, que se pretende desmembrar, expedida pelo Cartório de Registro de Imóvel competente;
- III.** número da Inscrição Cadastral do Imóvel;
- IV.** projeto de desmembramento contendo:
 - a.** a indicação das vias existentes no entorno do imóvel;
 - b.** áreas, testadas mínimas e dimensões lineares e angulares;
 - c.** a indicação de todas as edificações existentes na área;
 - d.** a indicação das situações do desenho urbano atual, do desmembramento proposto e da situação após o desmembramento, já inserido no entorno, em escalas previamente definidas pelo Órgão Municipal de Planejamento.
- V.** Memorial Descritivo do imóvel a ser desmembrado, contendo a descrição das dimensões, áreas, limites e confrontações;
- VI.** cópia autenticada do estatuto social com a prova de representação (se for pessoa jurídica);

VII. comprovante de quitação das taxas municipais decorrentes do pedido de aprovação do projeto de desmembramento;

VIII. Certidões Negativas de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre os imóveis, objeto do desmembramento.

§ 1º Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão estar dentro das especificações da ABNT, assinadas por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

§ 2º Por meio da Certidão de Desmembramento, referida no *caput*, o Município informará a possibilidade do desmembramento, em conformidade com o disposto na Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor), sem se responsabilizar pela regularidade documental e cartorária dos imóveis envolvidos.

Art. 33. A dimensão do(s) lote(s) resultante(s) do desmembramento deverá observar os padrões mínimos de área definidos pela Lei Orgânica do Município, pela Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor) e legislação decorrente, assim como pelas diretrizes técnicas a serem emitidas pelo Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 34. O lote resultante do desmembramento não poderá pertencer a mais de uma circunscrição imobiliária.

Art. 35. As áreas resultantes de desmembramento deverão ter frente para via oficial de circulação de veículos e observar as dimensões mínimas de lotes previstas na legislação em vigor.

Parágrafo único. Para efeito de desmembramento, quando existem edificações no lote, deverão ser respeitados o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos previstos na legislação municipal em vigor, para cada parte resultante do desmembramento.

Art. 36. Aprovado o projeto de desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro no competente cartório, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do deferimento do pedido, sob pena de perda de sua validade.

Art. 37. É de responsabilidade do proprietário ou procurador habilitado o encaminhamento de uma cópia autenticada do Registro do imóvel, depois de desmembrado, ao Órgão Municipal de Planejamento, para que a Municipalidade tome as medidas necessárias às atualizações cadastrais e fiscais decorrentes.

Subseção IV

Do Remembramento

Art. 38. Considera-se remembramento a junção de glebas, áreas, quadras, chácaras ou lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes, a fim de constituírem um único lote, área ou gleba;

Art. 39. O remembramento poderá ser requerido diretamente pelo proprietário ou procurador, devidamente habilitado, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, mediante apresentação de uma Certidão de Remembramento, emitida pelo Órgão Municipal de Planejamento, acompanhada da Certidão de Registro do Imóvel, do Memorial Descritivo e do Projeto de Remembramento.

§ 1º O proprietário de 2 (dois) ou mais imóveis contíguos, com matrículas autônomas, poderá requerer a fusão destas em uma só, com novo número, encerrando-se as primitivas.

§ 2º Podem, ainda, ser unificados com abertura de matrícula única, de acordo com o art. 235, da Lei Federal nº 6216, de 30 de junho de 1975, os imóveis nas seguintes situações:

I. dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores à Lei dos Registros Públicos, à margem das quais será averbada a abertura de matrícula que os unificar;

II. dois ou mais imóveis registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista na alínea anterior, e as matrículas encerradas.

§ 3º Por meio da Certidão de Remembramento, o Município informará a possibilidade do remembramento, em conformidade com o disposto na Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor), sem se responsabilizar pela regularidade documental e cartorária dos imóveis envolvidos.

Art. 40. O requerimento de aprovação de Projeto de Remembramento de imóveis urbanos para obtenção da Certidão de Remembramento deverá ser por meio de procedimento administrativo e instruído com os seguintes documentos:

- I. RG e CPF do proprietário do imóvel em questão;
- II. cópia autenticada ou a original da Certidão atualizada da matrícula do imóvel que se pretende desmembrar, expedida pelo Cartório de Registro de Imóvel competente;
- III. número da Inscrição Cadastral do Imóvel;
- IV. projeto de remembramento contendo:
 - a. a indicação das vias existentes no entorno do imóvel;
 - b. áreas, testadas mínimas e dimensões lineares e angulares;
 - c. a indicação de todas as edificações existentes na área;
 - d. a indicação das situações do desenho urbano atual, do remembramento proposto e da situação após o remembramento, já inserido no entorno, em escalas previamente definidas pelo Órgão Municipal de Planejamento;
- V. Memorial Descritivo do imóvel a ser lembrado, contendo a descrição das dimensões, áreas, limites e confrontações;
- VI. cópia da folha de rosto do IPTU do imóvel ou imóveis, no exercício financeiro;
- VII. cópia autenticada do Estatuto Social com a prova de representação (se for pessoa jurídica);

VIII. comprovante de quitação das taxas municipais decorrentes do pedido de aprovação do projeto de remembramento;

IX. Certidões Negativas de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre os imóveis, objeto do remembramento.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão estar dentro das especificações da ABNT, assinadas por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Art. 41. É de responsabilidade do proprietário ou procurador habilitado o encaminhamento de uma cópia autenticada do Registro do imóvel, depois de lembrado, ao Órgão Municipal de Planejamento, para que a Municipalidade tome as medidas necessárias às atualizações cadastrais e fiscais decorrentes.

Art. 42. Para efeito cadastral perante a Prefeitura considerar-se-á o que se segue:

I. caso o imóvel lembrado tenha frente para 2 (duas) vias, a frente principal será considerada pela via com caixa maior;

II. quando se tratar de imóvel lembrado voltado para 2 (duas) vias com caixa de mesma largura, a frente principal deverá observar a hierarquização viária estabelecida em Lei própria.

Art. 43. O proprietário que pretender aprovar projeto de remembramento seguido de desmembramento de lote, de área ou de gleba, ficará assim facultado proceder, e, só se processará a requerimento do proprietário ou de procurador habilitado, com firma reconhecida, atendidas as exigências contidas nesta lei, atinentes às aprovações dos projetos de remembramento e de desmembramento, no que couber.

Sub-Seção V

Do Remanejamento

Art. 44. Considera-se remanejamento o remembramento e desmembramento simultâneo de glebas, áreas, chácaras, lotes ou parte destes ou o arruamento ou, ainda, a alteração total ou parcial com modificação do desenho urbano existente.

Art. 45. O remanejamento poderá ser requerido diretamente pelo proprietário ou procurador, devidamente habilitado, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, mediante apresentação de uma Certidão de Remanejamento, emitida pelo Órgão Municipal de Planejamento, acompanhada da Certidão de Registro do Imóvel, do Memorial Descritivo e do Projeto de Remanejamento.

§ 1º Por meio da Certidão de Remanejamento, referida no *caput*, o Município informará a possibilidade do remanejamento, em conformidade com o disposto na Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor), sem se responsabilizar pela regularidade documental e cartorária dos imóveis envolvidos.

§ 2º O requerimento de Certidão de Remanejamento de que trata o *caput*, deverá ser por meio de procedimento administrativo e instruído com os seguintes documentos:

- I. RG e CPF do proprietário do imóvel em questão;
- II. Certidão de Registro do Imóvel atualizada e autenticada, objeto de remanejamento;
- III. número da Inscrição Cadastral do Imóvel;
- IV. Memorial Descritivo;
- V. projeto de remanejamento contendo:
 - a. a indicação das vias existentes no entorno do imóvel;
 - b. áreas, testadas mínimas e dimensões lineares e angulares;
 - c. a indicação de todas as edificações existentes na área;

d. a indicação das situações do desenho urbano atual, do remanejamento proposto e da situação após o remanejamento, já inserido no entorno, em escalas previamente definidas pelo Órgão Municipal de Planejamento.

§3º Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão estar dentro das especificações da ABNT, assinadas por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Art. 46. É de responsabilidade do proprietário ou procurador habilitado o encaminhamento de uma cópia autenticada do Registro do imóvel, depois de remanejado, ao Órgão Municipal de Planejamento, para que a Municipalidade tome as medidas necessárias às atualizações cadastrais e fiscais decorrentes.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS AMBIENTAIS

Art. 47. No parcelamento de glebas situadas no Território Municipal os requisitos ambientais exigidos são aqueles dispostos na legislação ambiental federal, estadual e municipal.

Art. 48. Quando o parcelamento do solo de imóvel rural inserido no perímetro urbano mediante Lei Complementar nº171, de 29 de maio de 2007 do Plano Diretor, com área de Reserva Legal existente, averbada na respectiva matrícula, esta estará sujeita à aplicação dos requisitos urbanísticos para loteamento na Macrozona Construída, em conformidade com Lei Federal 12.651, de 25 de maio de 2012, e Lei Estadual 18.104, de 18 de julho de 2013.

Art. 49. Nos termos das legislações federal, estadual e municipal o Órgão Municipal Ambiental deverá exigir, de acordo com as especificidades da área a ser parcelada, um dos seguintes estudos:

I. Estudo de Impacto Ambiental, com o respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA);

II. Plano de Gestão Ambiental (PGA);

III. Plano de Controle Ambiental (PCA), ou

IV. Relatório Ambiental Simplificado (RAS).

Art. 50. O loteamento do solo não será admitido em locais:

I. alagadiços e sujeitos à inundação, e/ou com lençol freático aflorante;

II. considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública;

III. sujeitos ao deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo erosivo ou outra situação de risco;

IV. onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas;

V. que integrem Unidades de Conservação da Natureza de que trata a Lei Federal nº. 9.985, de 18 de julho de 2000;

VI. em que a implantação de infraestrutura básica, equipamentos comunitários e/ou serviço público de transporte coletivo, for técnica e/ou economicamente inviável, atestado pelos órgãos ou concessionárias responsáveis;

VII. onde houver proibição, em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou dos patrimônios: paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

VIII. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo os casos previstos na Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor).

Parágrafo único. O Órgão Municipal Ambiental deverá especificar os estudos e laudos técnicos, a serem apresentados pelo parcelador, necessários à comprovação do atendimento ao disposto no caput deste artigo, os quais deverão ser elaborados por profissionais habilitados, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica no órgão competente.

Art. 51. Nos casos em que não houver outra solução técnica, a APP poderá ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras atividades consideradas de utilidade pública, bem como para obras exigidas pelo Poder Público ou por concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e licenciado pelo órgão Ambiental do Município;

Art. 52. Os parcelamentos do solo para fins urbanos integrantes de Áreas de Proteção Ambiental – APAs, identificadas pela Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor) na forma da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, devem observar as regras específicas estabelecidas no Plano de Manejo da Unidade de Conservação.

§1º Na ausência do Plano de Manejo ou legislação específica, os parâmetros adotados para os parcelamentos do solo nas Áreas de Proteção Ambiental – APAs serão regidos conforme a da Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor), observado o disposto para as Áreas de Restrição a Ocupação Urbana.

Art. 53. Todas as APPs deverão ser delimitadas por vias públicas, excetuando-se os casos definidos nas diretrizes do Órgão Municipal Ambiental e de Planejamento e, estando sem cobertura nativa, serem reflorestadas com espécies adequadas, conforme estudo aprovado pelo Órgão Municipal Ambiental.

Art. 54. Nos novos parcelamentos a delimitação física caracterizada como Área de Amortecimento, deverá observar a largura mínima de 100,00m (cem metros), a partir dos limites da Área de Preservação Permanente – APP, cujos parâmetros urbanísticos deverão atender o disposto nos incisos I a VI, Parágrafo 2º do Artigo 122, da Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor).

Parágrafo único. Quando da aprovação de novos parcelamentos, na delimitação Área de Amortecimento, definida pelo “caput” deste artigo, admite-se, excepcionalmente, a critério técnico do Órgão Municipal competente a redução da largura mínima de 100,00m (cem metros), desde que seja promovida a compensação total dessa área, no mesmo loteamento.

Art. 55. Os trechos de grotas secas ou talvegues secos e situações geológicas e geomorfológicas atípicas, devidamente comprovadas por estudos elaborados por profissionais habilitados e a critério técnico do Órgão Municipal Ambiental, poderão ser admitidos no percentual de áreas verdes, nos termos do Plano Diretor de Goiânia e deste Código.

Parágrafo único. Os demais casos de grotas, que não se caracterizem como talvegues secos, ficam considerados como APP.

Art. 56. Para a aprovação de novos loteamentos exigirá-se, a critério do órgão municipal competente, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias e linhas de transmissão, observados os critérios e parâmetros que garantam a saúde e segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 57. Nas áreas lindeiras às marginais Botafogo e Cascavel, fica definido exclusivamente a Unidade de Proteção Integral – UPI, nos trechos em que os córregos estão e/ou serão canalizados, não gerando Área de Amortecimento e as áreas públicas remanescentes das desapropriações nesses trechos serão inalienáveis e deverão ser arborizadas com espécies adequadas.

Art. 58. Consiste em Áreas Verdes as áreas permeáveis, com cobertura vegetal, destinadas a qualidade de vida da população e lazer público, permitindo desenvolver as funções sociais, ecológicas, estéticas culturais e educativas, que compõem o percentual mínimo de Áreas Públicas a ser destinado ao Município, incluindo:

- I. praças;
- II. jardins públicos;
- III. parques urbanos;
- IV. play-grounds;
- V. espaços de convivência.

Art. 59. O parcelamento do solo de imóvel rural situado nas Macrozonas Rurais

instituídas pela Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor), garantindo o princípio adotado por este Código de dar tratamento equânime a todo o território municipal e fundamentado na Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001 e respeitados os seguintes critérios:

I. considerar as bacias hidrográficas como unidades naturais de planejamento territorial;

II. garantir a gestão de recursos hídricos com a drenagem urbana, saneamento básico, esgotamento sanitário, resíduos sólidos e a existência de áreas verdes de proteção;

III. manter a qualidade da água e biodiversidade.

§ 1º Observado o tratamento equânime a todo o território municipal considera-se imóvel rural qualquer que seja sua localização no território do município, desde que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária, hortifrutigranjeira ou agro-industrial, quer por meio de planos públicos de valorização, quer por meio de iniciativa privada, consoante aos dispositivos da Lei Federal nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra).

§ 2º Para efeito deste Código considera-se também solo rural o imóvel localizado na Macrozona Construída que se destine à exploração de atividades econômicas compatíveis com o meio rural, desde que atestado pela Secretaria Municipal de Finanças ou órgão equivalente.

Art. 60. Para que ocorra a implementação da estratégia de sustentabilidade socioambiental será seguida as diretrizes constantes do Plano Diretor de Goiânia.

Art. 61. Constituem Unidades de Conservação – UC os espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

Art. 62. Constituem Áreas de Conservação e Recuperação aquelas integrantes das Áreas de Patrimônio Natural impróprias à ocupação urbana, do ponto de vista geotécnico e das

restrições de ocupação conforme legislação específica, bem como, as áreas onde houver ocupação urbana de forma ambientalmente inadequada.

Art. 63. No parcelamento do solo de glebas situadas nas Macrozonas Rurais os requisitos ambientais exigidos são aqueles dispostos na legislação ambiental das esferas federal, estadual e municipal em vigor, além dos demais requisitos urbanísticos exigidos por este Código.

Art. 64. O parcelamento do solo rural deverá observar os dispositivos legais definidos na Lei nº 12.651, de maio de 2012 (Código Florestal), quanto à Reserva Legal a ser averbada na escritura do imóvel, no que se refere à localização e inalterabilidade das reservas naturais preexistentes, caracterizadas como florestas e matas.

CAPÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I

DO CONTEÚDO DO PROJETO E DOS PROCEDIMENTOS

Art. 65. O processo administrativo com fins de Parcelamento do Solo, por meio do qual será avaliada inicialmente a possibilidade do parcelamento, com a emissão das respectivas Diretrizes Técnicas, deverá ser instruído com:

I. requerimento informando a tipologia de usos do loteamento pretendido e demais informações pertinentes;

II. escritura atualizada e registrada em Cartório;

III. levantamento topo cadastral em projeção UTM e datum SAD69 e SIRGAS2000, em escala de 1:5000, constando a definição do acesso viário ao futuro empreendimento;

IV. comprovante de recolhimento da respectiva taxa.

Parágrafo único. As Diretrizes Técnicas expedidas pela Prefeitura vigorarão pelo prazo de um ano, podendo ser prorrogadas, a critério do Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 66. Será indeferida a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, quando caracterizadas as seguintes situações:

- I.** inadequação do empreendimento ao Plano Diretor e legislação complementar;
- II.** situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes dos lotes ou unidades autônomas;
- III.** inexistência de acesso consolidado, com ou sem pavimentação, com largura mínima a ser definida pelo Órgão Municipal de Planejamento, de acordo com as características da gleba e do loteamento pretendido;
- IV.** e quando não atendidas as disposições do art. 6º.

Art. 67. A implantação da infraestrutura básica dos loteamentos terá prazo de 2 (dois) anos, prorrogável por mais dois anos, ouvido o Órgão Municipal de Planejamento, a Procuradoria Geral do Município e anuência do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 68. Após conclusão da análise técnica do estudo preliminar apresentado, efetuada pelo Órgão Municipal de Planejamento, será solicitada a apresentação do projeto urbanístico final, de toda a documentação complementar, bem como a implantação dos cantos de quadra.

Art. 69. Após a conferência da implantação dos cantos de quadra, será emitido o “De Acordo” técnico ao projeto, pelo Órgão Municipal de Planejamento, com o recolhimento da taxa final de aprovação, com base no número de lotes resultantes.

Art. 70. Atendido o disposto nos artigos anteriores, será solicitada a apresentação da Licença Ambiental de Instalação – LI, emitida pelo Órgão Municipal Ambiental, assim como os projetos complementares com os respectivos orçamentos aprovados pelas concessionárias e atendidas as diretrizes específicas do Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 71. Atendido o disposto nos artigos anteriores, será elaborada a minuta do Decreto de Aprovação para sua posterior assinatura pelo Chefe do Poder Executivo.

Seção II

DOS PLANOS URBANÍSTICOS BÁSICOS

Sub-Seção I

Da Instituição, Conceito e Definições

Art. 72. Fica instituído no Município de Goiânia, o procedimento diferenciado de planejamento urbanístico, com características especiais e condições especiais de aprovação e de execução de obras de infraestrutura, em etapas, com comprometimento de emissão das respectivas garantias, denominado Plano Urbanístico Básico – PUB, conforme estabelecido neste Código.

Art. 73. Entende-se por Plano Urbanístico Básico, a ordenação física de uma área, de forma a garantir a expansão da rede viária básica em todo o território do Município e observado o planejamento da distribuição espacial equilibrada das demais áreas públicas e, para o qual, o Município facultará uma forma diferenciada de procedimentos administrativos para sua autorização.

Parágrafo único. Admite-se a implantação de PUB na Macrozona Construída e nas Macrozonas Rurais instituídas pelo Plano Diretor do Município, resguardados os critérios e normas por ele estabelecidos para cada uma delas, assim como de sua legislação complementar, combinadas com o disposto neste Código.

Art. 74. Em consonância com os princípios da Política Urbana adotados no Plano Diretor, admite-se para o PUB, as seguintes tipologias de agenciamento espacial:

- I.** loteamento para fins urbanos;
- II.** loteamento fechado;

- III. parcelamento de sítios de recreio com fechamento;
- IV. loteamento e ocupação no modelo de Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS);
- V. conjunto residencial;
- VI. projeto diferenciado de urbanização (PDU).

Parágrafo único. Na forma da Lei Complementar nº 171/2007 – Plano Diretor de Goiânia e seus regulamentos, associados aos dispositivos deste Código admite-se, ainda, as tipologias de ocupações estabelecidas para as unidades territoriais integrantes do Modelo Espacial.

Art. 75. Na macro-estruturação espacial do PUB, resultarão módulos, com formato aberto ou com controle de acesso, que poderão ser objeto de parcelamento ou incorporação, admitindo-se sua implantação por etapas, desde que previamente autorizado seu planejamento pelo Município.

Parágrafo único. Na estruturação do plano urbanístico, a definição dos módulos atenderá as diretrizes técnicas do Órgão Municipal de Planejamento, observados os aspectos legais referentes à mobilidade, ao meio-ambiente e sócio-culturais da cidade, bem como de sua paisagem urbana.

Sub-Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos Básicos

Art.76. A aprovação do PUB em etapas estará condicionada a que cada uma delas deverá contemplar a composição mínima dos elementos urbanísticos constituintes de um parcelamento, sem perder de vista o planejamento global do Plano, observados os seguintes condicionantes:

I. Somente poderá ocorrer parcelamento do solo nas etapas do PUB com acesso direto à via pública, em boas condições de trafegabilidade e atendidas as condições mínimas estabelecidas neste Código para cada Macrozona;

II. o projeto de PUB deverá observar integralmente as disposições deste Código para cada uma de suas etapas, em especial quanto à percentagem de reserva de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, e aos equipamentos públicos, ressalvadas as condições descritas de implantação previstas.

III. O total geral de reserva das áreas de uso público será repassado ao domínio e posse do Município gradualmente, na medida da aprovação e licenciamento de cada etapa, consoante com o plano urbanístico geral do PUB;

IV. Na macro-estruturação do PUB, o planejamento da distribuição espacial dos equipamentos públicos deverá ser respeitado quando do parcelamento de cada uma das etapas, sendo que, caso a destinação do percentual mínimo de Áreas Públicas seja superado, este excedente poderá ser compensado em outra etapa do Plano.

Sub-Seção III

Dos Procedimentos de Aprovação

Art.77. A solicitação para empreender PUB, será avaliada previamente quanto à sua possibilidade de desenvolvimento, com a conseqüente expedição das respectivas Diretrizes Técnicas, devendo ser instruída com:

I. requerimento informando a pretensão de se empreender PUB, contendo, no mínimo, as informações a saber:

a) previsão da tipologia de ocupação da gleba;

b) adequação e suficiência dos acessos viários existentes ou a serem executados até o início da primeira etapa de implantação do PUB, bem como quanto aos equipamentos públicos existentes no entorno;

c) inexistência de conflito entre os novos usos pretendidos e os interesses gerais do Município, especialmente no que se refere à preservação ambiental e ao desempenho das funções urbanas e rurais, quando for o caso;

d) localização da gleba em relação às Macrozonas do Município, com a comprovação de atendimento ao art.89. da Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 (Plano Diretor) e dos critérios estabelecidos neste Código, no que se refere à conectividade urbana em relação a outros parcelamentos contíguos, com ocupação comprovada de 30% e/ou atividade urbana devidamente licenciada, mesmo quando com a constatação de interposição de barreiras naturais e geográficas;

e) Em se tratando de PUB localizado total ou parcialmente nas Macrozonas Rurais, será aplicado o mesmo critério estabelecido no inciso I do art.25 deste Código;

f) definição e identificação da Área de Reserva Legal porventura vinculada ao imóvel;

II. Certidão de Registro do imóvel atualizada, emitida pelo respectivo Cartório de Registro Imobiliário;

III. levantamento topo cadastral, em projeção UTM e DATUM SAD 69 e SIRGAS 2000, em escala de 1:5000, constando a definição do acesso viário ao futuro empreendimento;

IV. comprovante de recolhimento da respectiva taxa administrativa;

V. demais documentações e informações previstas neste Código.

Art. 78. A sistemática de aprovação, assim como, das garantias e da execução das obras condicionadas ao parcelamento do solo, para o PUB serão adotados os seguintes procedimentos:

I. o PUB será submetido à autorização por ato próprio do Poder Executivo, contendo o seu planejamento físico global, assim como um cronograma das etapas de implantação previstas pelo Plano, baseados nas diretrizes técnicas emitidas pelo Órgão Municipal de Planejamento.

II. as diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de cinco anos, dentro do qual deverá ser providenciada, pelo proprietário da gleba ou seu responsável legal, a autorização do respectivo Plano, assim como a formalização do processo de parcelamento do solo de, no mínimo, a primeira etapa constituinte do PUB;

III. a aprovação do parcelamento de cada etapa do Plano, a área objeto desse parcelamento seja desmembrada da matrícula original da gleba, no respectivo Cartório de Registro de imóveis e será submetida ao controle administrativo e fiscal do município;

Art.79. Na aprovação do parcelamento de cada etapa do PUB será exigida a apresentação dos Projetos Complementares, com seus respectivos orçamentos, aprovados pelas concessionárias dos serviços públicos, sendo obrigatória a implantação da infraestrutura, às custas do parcelador, inerentes a cada etapa de aprovação.

Parágrafo único. Em garantia da execução das obras e serviços definidos para cada etapa do PUB, o interessado caucionará imóveis mediante escritura pública, em valor correspondente ao custo das obras e serviços a serem realizados, nos termos deste Código.

Art. 80. A implantação da integralidade do PUB deverá observar os prazos legais de implantação da infraestrutura, previstos neste Código, assim como os demais requisitos urbanísticos estabelecidos pelas diretrizes técnicas emitidas para o parcelamento de cada uma de suas etapas constituintes, condicionado ao prazo máximo de 20 (vinte) anos para a aprovação e implantação do parcelamento de todas as suas etapas.

Parágrafo único. O prazo máximo de 20 (vinte) anos para a aprovação e implantação do parcelamento de todas as suas etapas, estabelecido neste artigo, poderá ser prorrogável por mais 10 (dez) anos, desde que ouvido o Órgão Municipal de Planejamento, a Procuradoria Geral do Município e com anuência do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 81. No que couber, os demais procedimentos e exigências de aprovação do projeto de parcelamento do solo também incidirão sobre a aprovação do PUB.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO

Art. 82. Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel em processo de aprovação deve ser comunicada ao Órgão Municipal de Planejamento que ensejará a revisão dos atos já efetivados.

Art. 83. O loteamento deverá ser aprovado integralmente de acordo com a área documentada, mas poderá ser implantado por etapas, a critério do órgão de planejamento do município à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas, devendo para isso constar no Decreto de Aprovação todas as especificações e prazos definidos.

Parágrafo único. Quando o loteamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pelo Órgão competente.

Art. 84. O Decreto de aprovação deve definir o prazo para a execução das etapas previstas, o qual pode ser prorrogado, quando houver justificativa, com anuência do Órgão Municipal de Planejamento.

Parágrafo único. Para a aprovação dos projetos de cada etapa, a Prefeitura expedirá o Decreto de Aprovação respectivo, mediante cronograma de execução da infraestrutura básica, juntamente com a caução da infraestrutura.

Art. 85. Em garantia da execução das obras e serviços neste Código, o interessado caucionará imóveis mediante escritura pública, em valor correspondente ao custo das obras e serviços a serem realizados.

§ 1º No ato de aprovação do loteamento, bem como na escritura de Caução firmada pelo parcelador, deverão ser descritos, com os respectivos valores, as obras e serviços a serem executados, no prazo fixado pela Prefeitura.

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

Art. 86. Pagos os emolumentos devidos, e oferecida a caução, a Prefeitura expedirá o Decreto de Aprovação do Loteamento, devendo o parcelador registrar o loteamento e as áreas públicas, no cartório de registro de imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do decreto.

Art. 87. Não caberá ao Município qualquer responsabilização pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas do loteamento aprovado, que deverão ser retificadas no Cartório de Registro de Imóveis, de acordo com levantamento atualizado e Certidão de Limites e Confrontações a ser emitida pelo Órgão Municipal de Planejamento, as custas do interessado.

Art. 88. Nos remembramentos, desmembramentos e/ou remanejamentos a aprovação deverá ser averbada pelo interessado no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, assim como a Certidão de Registro das Áreas Públicas que deverá ser entregue ao Órgão Municipal de Planejamento e Órgão Municipal de Finanças.

Art. 89. A doação de áreas públicas ao Município deverá constar do ato de aprovação dos remembramentos, desmembramentos e/ou remanejamento e concretizada no ato do registro, devendo ser cadastrada pelo Órgão Municipal de Planejamento.

CAPÍTULO VI

DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES

Art. 90. Cabe ao parcelador:

I. a demarcação:

a. dos lotes, quadras e áreas destinadas a uso público resultantes do loteamento;

b. das unidades autônomas, áreas destinadas a uso comum dos condôminos e áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;

c. dos limites das APPs.

II. a implantação:

a. da infraestrutura básica;

b. da infraestrutura complementar que venha a ser exigida;

c. das medidas necessárias à recuperação das APP's, definidas nas diretrizes específicas dos órgãos competentes do Município;

III. facilitar a vistoria ou fiscalização da Prefeitura ao local objeto do empreendimento, permitindo o acesso ao servidor público integrante de corpo técnico ou fiscal.

Parágrafo único. É responsabilidade do interessado o registro cartorário das áreas públicas oriundas de qualquer empreendimento.

Art. 91. É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários, disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação, pelo parcelador, dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do empreendimento.

Art. 92. Cabe ao Poder Público ou seus concessionários e permissionários, a partir

do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e manutenção:

I. da infraestrutura básica e das áreas destinadas a uso público;

II. da infraestrutura.

Art. 93. Realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria do Órgão Municipal competente, expedirá auto de vistoria, o qual dará plena quitação da obrigação assumida.

§ 1º Todas as obras e serviços, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado em Áreas Públicas Municipais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, após vistoria do Órgão Municipal Fiscalizador.

§ 2º A liberação da caução ficará condicionada à entrega da Certidão de Registro cartorial do loteamento, bem como das Áreas Públicas oriundas do empreendimento, assim como das áreas doadas fora dos limites desses e/ou a construção de equipamentos comunitários, ao Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 94. Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação deste Código serão dirimidos pelo Órgão Municipal de Planejamento, podendo, para tanto, emitir diretrizes específicas complementares.

TÍTULO II

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO IRREGULAR E À INVASÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 95. Este Título dispõe sobre as condutas infracionais relativas ao parcelamento do solo, áreas e/ou edificações públicas no território das Macrozonas Construída e Rurais do Município de Goiânia e suas respectivas sanções administrativas.

Art. 96. Aprovado o projeto pelo órgão competente do município, o responsável pelo empreendimento deverá instalar no local placa informando o nome do empreendimento, número do Decreto de Aprovação, número da matrícula da Certidão de Registro do Imóvel, do proprietário, do responsável técnico e as coordenadas UTM do ponto central do imóvel parcelado.

Art. 97. A aprovação e execução de qualquer empreendimento regulamentado por este Código deverá ser realizada por profissional habilitado em Conselho ou Entidade regular competente.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá comunicar ao Conselho ou Entidade regular competente ações lesivas realizadas por profissional ou empresa que pratique infração a este Código.

Art. 98. A autoridade fiscal, após identificar-se, terá livre acesso a documentos e ao interior do empreendimento, visando à realização dos procedimentos fiscais.

Parágrafo único. Durante a implantação de empreendimento licenciado, deverão ser disponibilizadas as plantas urbanísticas, o memorial descritivo, a relação de lotes e a certidão de registro do mesmo, para o acompanhamento e a conferência da execução das obras pela fiscalização.

Art. 99. Caracteriza obstrução ao poder de polícia da fiscalização municipal, qualquer ação que implique em impedimento ou retardamento às atividades da autoridade fiscal no exercício de suas funções, e acarretará em participação de força policial.

Parágrafo único. Ocorrendo situações de risco, conflito, constrangimento ou impedimento ao ato da fiscalização ou ainda a impossibilidade de identificação do infrator no local da irregularidade, a lavratura da peça fiscal ocorrerá no órgão competente do Município, com base nos dados do Cadastro Imobiliário ou outro documento oficial disponível.

Art. 100. É proibida, sob qualquer forma ou pretexto, a invasão ou fechamento de área, logradouro e/ou edificação pública municipal, bem como a depredação e/ou destruição de obra ou equipamento público e, também, a comercialização de área e/ou edificação pública municipal.

Seção I

Conceitos e Definições

Art. 101. Considera-se infração toda ação ou omissão, voluntária ou não, praticada por pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que resulte na inobservância deste Código ou de outra lei urbanística correlata, conforme o disposto no Capítulo II deste título.

Parágrafo único. Tipifica infração, dentre outras, qualquer das seguintes ações e/ou omissões:

I. Executar obra que caracterize o início do parcelamento do solo, inclusive: piquetagem, abertura de via, instalação de stand de venda ou tapume, demarcação de obra, implantação de rede de água, posteamento de rede elétrica, execução dos cabos para energização e implantação da iluminação pública ou qualquer outro método construtivo, sem a respectiva autorização municipal, e/ou com licenciamento vencido;

II. Comercializar lote ou fração ideal sem a aprovação de projeto urbanístico do empreendimento pelo órgão licenciador competente e o respectivo registro em cartório, com inexistência do título legítimo de propriedade do imóvel loteado, e/ou omissão fraudulenta de fato a ele relativo;

III. Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos :

IV. Registrar em Cartório loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento não registrado;

V. Inexistência da anotação do responsável técnico da obra;

VI. Executar empreendimento de forma diversa da licenciada pelo órgão municipal competente;

VII. Comercializar lote sem a respectiva edificação, quando relativa a projeto de arquitetura aprovado sob a forma de fração ideal, independentemente da categoria de uso;

VIII. Não reservar o percentual de 20% do total da gleba como área de Reserva Legal nos parcelamentos do solo situados nas Macrozonas Rurais;

IX. Executar obra que apresente risco ou danos ao meio ambiente, ao patrimônio histórico, cultural e arqueológico ou, ainda, à segurança de pessoas ou bens, público ou privados;

X. Comercializar, edificar, invadir ou fechar áreas e/ou edificações públicas municipais, sob qualquer forma ou pretexto, ou depredar e/ou destruir obra ou equipamento público.

Art.102. Para efeito de fiscalização, define-se início de obra em Parcelamentos do Solo do Município a primeira das ocorrências caracterizadas por:

I. Movimento de terra;

II. Instalação do canteiro de obras;

III. Comercialização de frações de terra;

IV. Instalação de stand de vendas ou tapumes;

V. Demarcação da obra;

VI. Piquetagem delimitando quadras e/ou lotes;

VII. Abertura de vias.

§1º No caso de infração em unidade autônoma e/ou de fração ideal, considerar-se-á apenas a área da propriedade particular, desde que a modificação não traga alterações dos parâmetros estabelecidos para a totalidade do parcelamento;

§2º No caso de infração referente às áreas comuns, áreas e/ou edificações públicas municipais dos empreendimentos aprovados, considerar-se-á obrigatoriamente a área total do parcelamento.

Seção II

Glossário Técnico

Art. 103. Para efeito de aplicação neste Código serão adotados os seguintes conceitos:

I. Infrator: proprietário ou possuidor ou responsável legal ou responsável técnico, responsável pela infração, pela implantação ou comercialização do empreendimento irregular, pela invasão e/ou construção nas áreas e/ou edificações públicas municipais;

II. Notificação/Orientação: peça fiscal com o objetivo de cientificar e orientar o infrator, de irregularidade constatada, intimando-o cumpri-la no prazo determinado;

III. Notificação por Hora Marcada: peça fiscal com as mesmas finalidades do item c, determinando o comparecimento do infrator em hora e data específica no local da infração ou no órgão de fiscalização do Município;

IV. Auto de Infração: peça fiscal lavrada quando constatada a infração a qualquer dos dispositivos deste Código e legislação correlata;

V. Multa Simples: sanção pecuniária imposta ao infrator pelo órgão competente em decorrência do descumprimento das normas estabelecidas neste Código e legislação correlata;

VI. Multa diária: sanção pecuniária imposta ao infrator pelo desatendimento da norma sempre que o cometimento da infração se prolongar no tempo, arbitrada em dias de desatendimento.

VII. Fator K: valor em moeda corrente definido no Anexo I;

VIII. Área do Parcelamento: área parcelada, em metros quadrados, objeto da ação fiscal;

IX. Termo de Embargo: Visa efetivar medida administrativa de paralisação de qualquer atividade comercial, ou construtiva, ou impedimento de acesso em parcelamento do solo irregular ou clandestino, ou em áreas e/ou edificações públicas municipais, sob autorização do titular do órgão municipal de fiscalização.

X. Auto de Apreensão: visa efetivar medida administrativa com retenção de materiais, instrumentos, petrechos, equipamentos ou veículos de qualquer natureza;

XI. Termo de Lacre: visa impedir o acesso à obra, loteamento ou materiais;

XII. Termo de Desobstrução: visa efetivar medida administrativa fundamentada de desobstrução total ou parcial de área pública com remoção de qualquer obra e/ou edificação, permanente ou provisória, sem aviso prévio, indenização, bem como qualquer responsabilidade de revogação, podendo ocorrer em qualquer fase de execução do empreendimento e em qualquer modalidade de Parcelamento de Solo ou em áreas e/ou edificações públicas municipais, sob autorização do titular do órgão municipal de fiscalização;

XIII. Intimação: meio de cientificação do interessado, para ciência de autuação, decisão ou a efetivação de diligências. Não sendo possível a intimação pessoal do contribuinte poderá ser realizada na pessoa de seu mandatário com poderes suficientes ou prepostos idôneos, por via postal com aviso de recebimento ou edital;

XIV. Defesa, contestação ou recurso: deverá ser formulada por escrito e conter os fatos e fundamentos jurídicos que contrariem o disposto no auto de infração ou decisão em 1ª(primeira) instância e termos que o acompanham, bem como a especificação das provas que o autuado pretende produzir a seu favor, devidamente justificadas;

XV. Réplica ou contrarrazões: as informações e esclarecimentos prestados pelo agente autuante necessários à elucidação dos fatos que originaram o auto de infração, ou das razões alegadas pelo autuado, facultado ao agente autuante, nesta fase, opinar pelo acolhimento parcial ou total da defesa;

XVI. Decisão em Primeira Instância: Encerrada a instrução, tendo o interessado exercido ou não o direito ao contraditório, será proferida a decisão em Primeira Instância pelo Diretor(a) do Contencioso Fiscal municipal competente;

XVII. Decisão em Segunda Instância: da decisão em Primeira Instância, caberá recurso administrativo à Junta de Recursos Fiscais, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da ciência da intimação da decisão. O julgamento em Segunda Instância, processar-se-á de acordo com o Regimento Interno da Junta de Recursos Fiscais;

CAPÍTULO II

SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art. 104. As ações fiscais serão desenvolvidas mediante as seguintes peças fiscais:

- I.** Notificação/Orientação;
- II.** Notificação Fiscal com Hora Marcada;
- III.** Auto de Infração;
- IV.** Termo de Embargo;
- V.** Termo de Lacre;
- VI.** Termo de Desobstrução;
- VII.** Auto de Apreensão.

Art. 105. As infrações a este Código terão como sanções:

- I.** Multa simples;
- II.** Multa diária;
- III.** Embargo de obra ou atividade de parcelamento e suas respectivas áreas;
- IV.** Apreensão ou Lacre de materiais, instrumentos, petrechos, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na infração;
- V.** Desobstrução;
- VI.** Retorno à situação de área original.

Art. 106. As sanções descritas no artigo anterior podem ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, sem obrigatoriedade seqüencial à ordem descrita e sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

Art. 107. Os danos ambientais e urbanísticos causados pela execução de obras em parcelamento irregular ou em áreas e/ou edificações públicas municipais devem ser reparados por

seus responsáveis, sem prejuízo das sanções cabíveis, conforme legislação em vigor.

Seção II

Das Sanções Administrativas

Sub-Seção I

Do Embargo

Art. 108. Embargo é o processo administrativo originário de autuação e termo de embargo, com a finalidade de acompanhar o parcelamento de solo irregular ou clandestino, ocupação e/ou construção em áreas e/ou edificações públicas municipais até sua desobstrução, regularização, pagamento das multas pecuniárias, sem prejuízo de reparação dos danos causados.

§1º A autoridade fiscal autuante deverá colher todas as provas possíveis de autoria e materialidade, bem como da extensão do dano, documentos, fotos e dados de localização, bem como apoiar-se em coordenadas geográficas da área embargada, que deverão constar do respectivo auto de infração, para instruir o termo de embargo.

§2º Aplica-se em qualquer fase de execução do empreendimento e em qualquer modalidade de parcelamento de solo, áreas e/ou edificações públicas municipais nas Macrozonas Construída e Rurais.

§3º O impedimento do acesso, por qualquer meio, à área objeto de parcelamento do solo ou às áreas e/ou edificações públicas municipais será determinado sempre que o empreendimento apresentar situação de risco ou ameaça à segurança da pessoa ou ao bem público ou privado, devendo a medida ser amparada por laudo técnico fundamentado.

Art. 109. O parcelamento deverá permanecer paralisado até a sua regularização, incidindo o embargo sobre as edificações conforme as normas do Código de Obras e Edificações do Município de Goiânia e respectivas leis regulamentares.

Art. 110. Considera-se desrespeito ao Termo de Embargo:

I. O reinício ou a continuação das atividades de implantação ou construtivas do empreendimento embargado;

II. A modificação da situação do empreendimento em relação à descrita no Termo de Embargo, ou da fase da obra indicada no relatório de acompanhamento do embargo;

III. A comercialização do empreendimento embargado;

IV. A ocupação de empreendimento embargado.

§1º Somente será admitida a execução de serviços e obras em empreendimento embargado para sanar situações de risco à segurança das pessoas ou bens, indicadas em Laudo Fiscal, ou ainda, para a sua regularização.

§2º No caso de situação considerada grave pelo órgão de fiscalização municipal e ocorrendo o desrespeito reiterado ao termo de embargo, deverá ser acionada a Procuradoria Geral do Município, para adotar procedimento judicial cabível.

Art. 111. O órgão municipal competente poderá fixar placa indicativa de Embargo na construção ou empreendimento, ficando a mesma sob inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor ou responsável legal, ou empreendedor.

Parágrafo Único: A placa não poderá ser retirada do local fixado ou ter sua visibilidade obstruída antes do devido levantamento do termo de embargo.

Art. 112. O embargo cessará somente após sanada a irregularidade, mediante requerimento do autuado ao órgão competente da Prefeitura, acompanhado dos respectivos documentos que atestem a regularização da situação que deu causa à lavratura do auto de infração e comprovantes de pagamento das multas e taxas devidas.

§1º O levantamento do termo de embargo ocorrerá por relatório com informações fiscais que atestem a regularização da obra.

§2º A multa diária deixará de ser aplicada a partir da data do levantamento do termo de embargo ou da emissão do decreto de aprovação.

Art. 113. Ocorrendo desrespeito ao termo de embargo, será aplicada multa por dia de desatendimento, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

§1º Ocorrendo reiterados desrespeitos ao Termo de Embargo, deverão ser lavrados outros Autos de Infração até que o infrator pare de desrespeitá-lo ou a irregularidade seja sanada.

§2º Cabe a autoridade fiscal autuante, no uso do seu poder de polícia, após 2(duas) autuações por desrespeito ao embargo, adotar as seguintes medidas administrativas:

I. Apreensão ou Lacre de materiais, instrumentos, petrechos, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na infração

II. Desobstrução;

III. Retorno à situação de área original.

Sub-Seção II

Da Apreensão ou Lacre

Art. 114. Em caso de desobediência às determinações de paralisação do empreendimento irregular de parcelamento do solo, estabelecidas pelo Termo de Embargo, ou desobstrução de áreas e/ou edificações públicas municipais será lavrado Auto de Apreensão e/ou Termo de Lacre, em qualquer fase de implantação do empreendimento irregular objeto da fiscalização.

§1º O bem lacrado poderá permanecer no local sob responsabilidade do empreendedor e/ou proprietário e/ou possuidor, podendo ser guardado pelo mesmo, desde que seja mantido o respectivo lacre.

§2º O bem apreendido e encaminhado ao Depósito Público Municipal somente será liberado após pagamento das multas e taxas devidas.

§3º No caso de não ter sido reclamada a retirada dentro de 30 (trinta) dias contados da data de lavratura do Auto de Apreensão, os bens apreendidos e não resgatados serão levados a leilão público, na forma da legislação específica, sendo a importância apurada aplicada na quitação das multas e das despesas feitas pelo Poder Público e devolvendo-se ao proprietário o saldo, se houver, cujo prazo de retirada prescreverá em cinco anos, findo o qual será incorporado ao erário municipal.

§4º Transcorrido o prazo previsto no parágrafo anterior, o bem apreendido e não resgatado pelo interessado, poderá ser incorporado ao Patrimônio do Município, doado ou alienado pelo Chefe do Poder Executivo, conforme regulamento próprio.

Sub-Seção III

Da Desobstrução

Art. 115. Desobstrução é a ordem administrativa fundamentada que sujeita o infrator a ser removido ou ter obra ou edificação, permanente ou provisória, em áreas e/ou edificações públicas municipais, em parcelamentos irregulares, derribada pela Prefeitura, com a remoção dos materiais resultantes, sem aviso prévio, indenização, bem como qualquer responsabilidade de revogação, podendo ocorrer em qualquer fase de execução da construção ou do empreendimento e em qualquer modalidade de parcelamento de solo ou área pública sob autorização do titular da pasta do órgão municipal de fiscalização.

Art. 116. Por determinação da autoridade fiscal, o infrator deverá promover por seus próprios meios, a derribada total ou parcial de obra ou edificação, permanente ou provisória, em parcelamento do solo ou área e/ou edificação pública municipal, com a remoção dos materiais resultantes no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. Não cumprida pelo infrator a determinação expressa e no prazo estabelecido no Caput, a Prefeitura fará a desobstrução da área objeto do parcelamento do solo ou

área e/ou edificações públicas municipais, com a remoção de materiais, ferramentas, equipamentos e/ou máquinas para o Depósito Público Municipal, sem aviso prévio e indenização, bem como qualquer responsabilidade de revogação.

Art. 117. As despesas advindas da execução dos serviços deverão ser apresentadas pela Prefeitura e o infrator será notificado pelo Departamento do Contencioso Fiscal do órgão municipal competente a proceder a sua liquidação, acrescida de 20% (vinte por cento), sob pena de inscrição na dívida ativa.

Art. 118. O titular do órgão municipal de fiscalização autorizará a desobstrução sumária independentemente de outros procedimentos e sem indenização, quando:

I. Detectada obra ou edificação, permanente ou provisória, concluída ou não, edificações públicas municipais;

II. Houver uso, ocupação, usurpação, obstrução de edificações públicas municipais;

III. Houver risco iminente de desmoronamento, perigo à segurança ou à saúde da comunidade.

Sub-Seção IV

Do Retorno à Situação de Área Original

Art. 119. O retorno à situação de área original consiste em determinação para regresso à condição mais próxima da área inicial, antes da implantação do empreendimento irregular, atestada pelo órgão municipal competente.

§1º Poderá ocorrer simultaneamente a derribada de edificações, quando o empreendimento estiver sendo executado sem projeto aprovado e licença e não for passível de regularização, nos termos da legislação vigente.

§2º Não ocorrendo o retorno à situação de área original no prazo fixado, o Município a promoverá por seus meios, sendo o proprietário, representante legal ou possuidor,

notificado pelo órgão municipal competente a proceder a liquidação das despesas, acrescida de 20% (vinte por cento), sob pena de inscrição na dívida ativa.

Seção III

Das Demais Sanções

Art. 120. Sobre as infrações serão aplicadas multas as quais serão calculadas e graduadas, conforme o tipo em percentuais do Fator K estabelecido pelo anexo I e/ou conforme a gravidade segundo o anexo II, bem como nos termos dos artigos 122 a 146 deste código.

Subseção I

Das Multas

Art. 121. Iniciar, de qualquer modo, o empreendimento, na Macrozona Construída ou nas Macrozonas Rurais do Município, sem a devida aprovação de projeto no órgão licenciador competente:

I. 100 % (cem por cento) do Fator K, caso não tenha processo de aprovação ou regularização do empreendimento no órgão licenciador;

II. 90 % (noventa por cento) do Fator K, caso tenha processo de aprovação ou regularização do empreendimento em andamento no órgão licenciador, no momento da lavratura do auto de infração.

Art. 122. Comercializar lote ou fração ideal:

I - 100 % (cem por cento) do Fator K, sem a aprovação de projeto urbanístico do empreendimento pelo órgão licenciador competente e o respectivo registro em cartório,

II - 100 % (cem por cento) do Fator K, com inexistência do título legítimo de propriedade do imóvel loteado, e/ou omissão fraudulenta de fato a ele relativo,

III - 90 % (cem por cento) do Fator K, fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos :

§1º 100 % (cem por cento) do Fator K, caso não tenha processo de aprovação ou regularização do empreendimento no órgão licenciador;

§2º 90 % (noventa por cento) do Fator K, caso tenha processo de aprovação ou regularização do empreendimento em andamento no órgão licenciador, no momento da lavratura do auto de infração.

Art. 123. Registrar em cartório loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento não registrado:

I. 100% (cem por cento) do Fator K, caso não tenha processo de aprovação ou regularização do empreendimento no órgão licenciador,

II. 90% (noventa por cento) do Fator K, caso tenha processo de aprovação ou regularização do empreendimento em andamento no órgão licenciador, no momento da lavratura do auto de infração.

Art. 124. Executar empreendimento de forma diversa da aprovada, incidirá o percentual de 50% (cinquenta por cento) do Fator K.

Art. 125. Comercializar lotes sem a respectiva edificação decorrentes de projetos de arquitetura aprovados sob a forma de fração ideal, independentemente da categoria de uso, incidirá o percentual de 70% (setenta por cento) do Fator K.

Art. 126. Deixar de executar os serviços e obras dentro do prazo estipulado no Decreto de Aprovação, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, incidirá o percentual de 15% (quinze por cento) do Fator K.

Art. 127. Não reservar o percentual de 20%(vinte por cento) do total da gleba como área de Reserva Legal nos parcelamentos do solo situados nas Macrozonas Rurais incidirá o percentual de 90 % (noventa por cento) do Fator K.

Art. 128. Desrespeitar Termo de Embargo incidirá o percentual de 15% (sessenta por cento) do Fator K para cálculo da multa por cada falta relacionada nesta Lei.

Art. 129. Romper lacre de materiais, ferramentas, equipamentos e/ou máquinas, incidirá o percentual de 1% (um por cento) do Fator K.

Parágrafo único. O percentual refere-se a cada material, ferramenta, equipamento e/ou máquina violado.

Art. 130. Deixar de manter no local do empreendimento e/ou no(s) stand(s) de vendas, cópia do projeto aprovado, Decreto de Aprovação e Certidão de Registro do empreendimento, incidirá o percentual de 1% (um por cento) do Fator K.

Art. 131. Não instalar no local placa de identificação, informando o nome do empreendimento, número Decreto de Aprovação, matrícula da Certidão de Registro do Imóvel, os dados do proprietário, responsável técnico e as coordenadas UTM do ponto central do imóvel, incidirá o percentual de 3% (três por cento) do Fator K.

Art. 132. Extraviar e/ou retirar a Placa de Embargo, incidirá o percentual de 1% (um por cento) do Fator K.

Art. 133. Desobedecer à determinação de regresso à condição mais próxima à situação de área original antes da implantação do empreendimento irregular, atestada pelo órgão municipal competente, incidirá o percentual:

I. 60% (sessenta por cento) do Fator K para cálculo da multa se a infração não for corrigida;

II. 30% (trinta por cento) do Fator K se a infração for parcial, acompanhada de relatório fiscal.

Art. 134. Se a área infringida for caracterizada como Área de Patrimônio Natural ou Unidades de Conservação haverá um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) no valor calculado.

Art. 135. As multas por inobservância às disposições desta Lei e da legislação pertinente, referentes a imóveis tombados de valor histórico, artístico e cultural serão agravadas em 10 (dez) vezes o valor calculado.

Art. 136. Verificada a infração a qualquer dispositivo dessa Lei que não tenha multa especificada, será imposta ao infrator multa correspondente ao valor de 10% (dez por cento) a 40% (quarenta por cento) do fator K, a ser arbitrada pelo órgão próprio de julgamento da infração

Subseção II

Das Multas relativas a Invasão de áreas e/ou edificações públicas municipais

Art. 137. As infrações serão graduadas conforme a gravidade, nos termos do anexo II, detectada no momento da lavratura do auto de infração.

Parágrafo único. Ficam isentos da multa os casos que houver concessão ou autorização de uso emitido pelo órgão municipal competente, desde que comprovado em defesa.

Art. 138. São infrações consideradas Leves:

I. Construir obra de caráter provisório utilizando papelão, lona, madeirite ou modalidade similar em áreas e/ou edificações públicas municipais;

II. Construir cobertura irregular em áreas e/ou edificações públicas municipais;

III. Comercializar áreas e/ou edificações públicas municipais;

IV. Ocupar superfície maior que a concedida pela licença do órgão competente do Município para utilização de área pública.

Art. 139. As infrações a seguir serão consideradas Leves Nível I:

I. Obstruir área pública com esteio, mureta, manilha, floreira irregulares ou qualquer obstáculo ao ir e vir do pedestre;

II. Invadir e/ou fechar áreas e/ou edificações públicas municipais com o intuito de plantar e/ou criar animais;

III. Utilizar área e/ou edificações públicas municipais como depósito de bens ou materiais;

Art.140. São infrações consideradas Médias:

I. Invadir e/ou ocupar edificação pública municipal;

II. Depredar ou destruir obra, instalação ou equipamento público municipal;

III. Construir e/ou invadir área pública municipal;

IV. Construir obra de alvenaria ou estrutura metálica em área pública municipal, ocupando área igual ou inferior a 15,00m² (quinze metros quadrados);

V. Construir muro, grade ou similar para fechamento de terreno, ocupando área pública municipal em área igual ou inferior a 15,00m² (quinze metros quadrados).

Art. 141. Construir muro, grade ou similar para fechamento de terreno, ocupando área pública municipal superior a 15,00 m² (quinze metros quadrados), conforme Anexo II, será considerada infração Grave e o valor será multiplicado pela área ocupada.

Art. 142. Construir edificação em área pública municipal, ocupando área superior a 15,00 m² (quinze metros quadrados), conforme Anexo II, será considerada infração Gravíssima e o valor será multiplicado pela área pública ocupada.

Art. 143. Invadir e/ou construir em área pública municipal caracterizada como Área de Patrimônio Natural ou Unidades de Conservação, acarretará um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) no valor da multa.

Art. 144. Desrespeitar Termo de Embargo incidirá o percentual de 20% (vinte por cento) para cálculo da multa por cada falta relacionada nesta Lei, multiplicados através da seguinte equação: $VM = \text{Percentual} \times \text{Classificação} \times Q$, onde:

Q: representa a quantidade de dias

Art. 145. A infração que ocorrer em área pública municipal pertencente aos corredores estruturadores, vias expressas, arteriais ou coletoras do sistema viário básico, nos termos da Lei Complementar nº. 171, de 29 de maio de 2007 ou sucedânea, acarretará um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) no valor calculado.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO E DA APURAÇÃO DE INFRAÇÕES

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 146. O processo administrativo será orientado pelos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência.

Art. 147. A concessão de prazo para sanar a irregularidade constitui um ato discricionário da autoridade fiscal, não podendo ser superior a 60 (sessenta) dias.

Art. 148. A lavratura da peça fiscal independe de testemunhas;

Art. 149. A assinatura do infrator não constitui formalidade essencial à validade do Auto de Infração, desde que o motivo de sua ausência conste em Certidão.

Art. 150. As omissões ou incorreções existentes na peça fiscal não geram a nulidade do mesmo, desde que no processo constem elementos suficientes para a identificação da ação fiscal, da infração e do infrator;

Seção II

Da Autuação

Art. 151. Constatada a ocorrência de infração administrativa, será lavrado auto de infração, cientificando-se o autuado, a fim de assegurar o contraditório e a ampla defesa, e deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- I.** O nome do autuado, pessoa física ou jurídica;
- II.** O endereço do local onde ocorreu a infração, ou as respectivas coordenadas UTM, em que se situa o empreendimento;
- III.** Descrição do fato que constitui a infração e a indicação do dispositivo legal violado;
- IV.** A assinatura e identificação da autoridade fiscal;
- V.** A assinatura do autuado ou, na ausência ou recusa deste, Certidão da autoridade fiscal relatando o motivo da falta de assinatura;
- VI.** A data de lavratura da peça fiscal, bem como a fase em que se encontrava o empreendimento no ato da autuação;
- VII.** A área do empreendimento objeto da autuação.

§1º O Auto de Infração poderá conter ainda:

- I.** O número do CPF ou CNPJ do autuado;
- II.** O endereço e telefone de contato do autuado;
- III.** A assinatura de testemunhas, quando houver, no caso em que o autuado esteja impossibilitado, ou seja, incapaz de assinar o Auto de Infração.

§2º Nos casos de evasão ou ausência do responsável pela infração administrativa e inexistindo preposto identificado, a autoridade fiscal aplicará o disposto no art. 138 , parágrafo único, encaminhando o auto de infração por via postal com aviso de recebimento ou outro meio válido que assegure a sua ciência.

Art. 152. O auto de infração que apresentar vício sanável poderá, a qualquer tempo, ser convalidado de ofício pela autoridade julgadora, mediante despacho saneador.

Parágrafo único. Constatado o vício sanável, sob alegação do autuado, o procedimento será anulado a partir da fase processual em que o vício foi produzido, reabrindo-se novo prazo para defesa, aproveitando-se os atos regularmente produzidos.

Art. 153. O auto de infração que apresentar vício insanável deverá ser declarado nulo pela autoridade julgadora competente, que determinará o arquivamento do processo.

§1º Para os efeitos do caput, considera-se vício insanável aquele em que a correção da autuação implica modificação do fato descrito no auto de infração.

§2º Nos casos em que o auto de infração for declarado nulo e estiver caracterizada a conduta ou atividade lesiva ao parcelamento do solo ou área pública, deverá ser lavrado novo auto, observadas as regras relativas à prescrição.

Seção III

Da Intimação e Da Defesa

Art. 154. O órgão competente perante o qual tramita o processo administrativo determinará a intimação do autuado para ciência da autuação em imposição de deveres, ônus, sanções ou restrição ao exercício de direitos, atividades e decisão.

Parágrafo único. Quando, em um mesmo processo, for interessado mais de um autuado, em relação a cada um deles serão atendidos os requisitos fixados nesta seção para as intimações.

Art. 155. A intimação far-se-á:

I. Pela ciência direta ao contribuinte, por seu representante legal, provada com sua assinatura ou, no caso de recusa, certificada pela autoridade fiscal;

II. Por carta, com AR – aviso de recebimento;

III. Por edital, quando infrutíferas as anteriores.

Art. 156. Considera-se feita a intimação:

- I.** Se direta, na data do respectivo “ciente”;
- II.** Se por carta, na data da assinatura da ciência, colhida no ato do recebimento, ou se for omitida, 10 (dez) dias após a data da juntada aos autos do aviso de recebimento;
- III.** Se por edital, 20 (vinte) dias após a sua publicação.

Art. 157. O autuado poderá, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data da ciência da autuação, oferecer defesa contra o auto de infração, sob pena de revelia.

Art. 158. A defesa ou recurso será formulada por escrito e deverá conter os fatos e fundamentos jurídicos que contrariem o disposto no auto de infração e termos que o acompanham, bem como a especificação das provas que o autuado pretende produzir a seu favor, devidamente justificadas, e indicará:

- I.** A autoridade julgadora a quem é dirigida;
- II.** A qualificação do contestante;
- III.** Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
- IV.** Cópia dos documentos RG e CPF, se pessoa física, contrato social e CNPJ, se pessoa jurídica;
- V.** Cópia da certidão de registro ou comprovante de compra e venda do imóvel objeto de autuação.

Art. 159. O autuado poderá ser representado por advogado ou procurador legalmente constituído, devendo, para tanto, anexar à defesa o respectivo instrumento de procuração.

Art. 160. A defesa ou o recurso não será conhecido quando interposto:

- I.** Fora do prazo;
- II.** Perante órgão incompetente;
- III.** Por quem não seja legitimado;
- IV.** Após exaurida a esfera administrativa.

§1º Na hipótese do inciso II, será indicada ao recorrente a autoridade competente, sendo-lhe devolvido o prazo para defesa ou recurso.

§2º O não conhecimento da defesa ou do recurso não impede a Administração de rever de ofício o ato ilegal, desde que não ocorrida preclusão administrativa.

Art. 161. Recebida a defesa e informados os antecedentes fiscais do autuado, o processo será encaminhado ao autor da peça fiscal para réplica às razões da contestação. O autuante solicitará a manutenção, alteração ou anulação da peça fiscal, encaminhando-o à autoridade julgadora competente para julgamento.

Parágrafo único. Ocorrendo a apuração de fatos novos, aditamento do auto de infração ou de juntada de documentos pelo contribuinte, o Departamento do Contencioso Fiscal notificará o autuado, reabrindo-lhe novo prazo para se manifestar nos autos.

Art. 162. Da decisão, caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias, a ser julgado pela Junta de Recursos Fiscais.

Seção IV

Da Instrução

Art. 163. Ao autuado caberá a prova dos fatos que tenha alegado, sem prejuízo do dever atribuído à autoridade julgadora para instrução do processo.

Art. 164. A autoridade julgadora poderá requisitar a produção de provas necessárias à sua convicção, bem como parecer técnico ou contradita do agente autuante, especificando o objeto a ser esclarecido.

Parágrafo único. São inadmissíveis no processo administrativo as provas obtidas por meios ilícitos.

Art. 165. Quando necessária à instrução do processo, a audiência de outros órgãos ou entidades administrativas poderá ser realizada em reunião conjunta, com a participação de titulares ou representantes dos órgãos competentes, lavrando-se a respectiva ata, a ser juntada aos autos.

Art. 166. O interessado poderá, na fase instrutória e antes da tomada da decisão, juntar documentos e pareceres, bem como aduzir alegações referentes à matéria objeto do processo.

§1º Os elementos probatórios deverão ser considerados na motivação do relatório e da decisão.

§2º As provas propostas pelo autuado, quando impertinentes, desnecessárias ou protelatórias, poderão ser recusadas, mediante decisão fundamentada da autoridade julgadora competente.

Art. 167. Quando for necessária a prestação de informações ou a apresentação de provas pelos interessados ou terceiros, serão expedidas intimações para esse fim, mencionando-se data, prazo, forma e condições de atendimento.

Parágrafo único. Não sendo atendida a intimação, poderá o órgão competente, se entender relevante a matéria, suprir de ofício a omissão, não se eximindo de proferir a decisão.

Art. 168. Em caso de risco iminente, a Administração Pública poderá, motivadamente, adotar providências acauteladoras sem a prévia manifestação do interessado.

Art. 169. Os interessados terão direito a obter certidões ou cópias reprográficas dos dados e documentos que integram o processo administrativo, ressalvados os dados e documentos de terceiros protegidos por sigilo ou pelo direito à privacidade, à honra e à imagem.

Seção V
Do Valor da Multa

Art. 170. O Valor da Multa (VM) para Parcelamento de Solo será calculado conforme a equação:

$VM = \text{Percentual} \times \text{Fator K} \times \text{Área do Parcelamento}$, onde:

- I. Percentual: definido de acordo com a infração cometida, nos termos dos artigos 122 a 129;
- II. Fator K: valor em REAIS definido no Anexo I;
- III. Área do Parcelamento: área parcelada, em metros quadrados, objeto da ação fiscal.

§1º Se a multa for por dia, será calculada conforme a equação:

$VM = \text{Percentual} \times \text{Fator K} \times \text{Área do Parcelamento} \times Q$, onde:

“Q” representa a quantidade de dias.

§2º No caso de área estimada, poderá ser feito o aditamento posterior sem risco de invalidação do auto de infração.

Art. 171. O Valor da Multa (VM) para Áreas Públicas será calculado conforme a equação:

$VM = \text{Classificação irregularidade} \times \text{Área Pública}$, onde:

- I. Classificação irregularidade: valor em REAIS, definido no Anexo II;
- II. Área Pública: área pública ocupada, em metros quadrados, objeto da ação fiscal.

§ 1º Se a multa for por dia, será calculada conforme a equação:

$VM = \text{Percentual} \times \text{Classificação} \times Q$, onde:

Q: representa a quantidade de dias.

§ 2º No caso de área estimada, poderá ser feito o aditamento posterior sem risco de invalidação do auto de infração.

Art. 172. O cometimento de nova infração pelo mesmo infrator, no período de cinco anos, contados da lavratura de auto de infração anterior devidamente confirmado, implica:

- I. Aplicação da multa em triplo, no caso de cometimento da mesma infração; ou
- II. Aplicação da multa em dobro, no caso de cometimento de infração distinta.

§1º O agravamento será apurado no procedimento da nova infração, do qual se fará constar, por cópia, o auto de infração anterior e a decisão que o confirmou.

§2º Antes do julgamento da nova infração, a autoridade competente deverá verificar a existência de auto de infração anterior confirmado em decisão, para fins de aplicação do agravamento da nova penalidade.

§3º Após o julgamento da nova infração, não será efetuado o agravamento da penalidade.

§4º Constatada a existência de auto de infração anteriormente confirmado em decisão, a autoridade competente deverá:

- I. Agravar a pena conforme disposto no caput;
- II. Notificar o autuado para que se manifeste sobre o agravamento da penalidade no prazo de dez dias; e
- III. Julgar a nova infração considerando o agravamento da penalidade.

§5º Quando no cometimento de infração ocorrerem circunstâncias agravantes, não se aplicam as reduções a que se refere o art. 173.

Art. 173. A multa será reduzida em 60% (sessenta por cento) de seu valor caso o infrator sane as irregularidades em prazo de até 30(trinta) dias após a lavratura do Auto de

Infração gerador do fato, mediante requerimento e comprovação do interessado.

§1º O valor da multa será reduzido em 50% (cinquenta por cento), quando o seu pagamento se efetivar no prazo previsto para apresentação de defesa.

§2º A redução prevista neste artigo será de 20% (vinte por cento), quando o infrator, conformando-se com a decisão de Primeira Instância, efetuar o pagamento da quantia no prazo previsto para interposição de recurso.

§3º O pagamento da multa pelo contribuinte ou responsável, nos prazos previstos neste artigo, dará por findo o contraditório.

Seção VI

Das Rescisões

Art. 174. As decisões de mérito de 1ª e 2ª Instâncias poderão ser rescindidas no prazo de 01 (um) ano, após a sua definitividade, ou antes, de instaurada a fase judicial de execução.

Art. 175. A rescisão poderá ser pedida à Junta de Recursos Fiscais pelo autuado ou pela autoridade julgadora de Primeira Instância, quando:

I. Verificar-se a ocorrência de prevaricação, concussão, corrupção ou excesso de exação;

II. Resultar de dolo da parte vencedora, em detrimento da parte vencida;

III. Contrariar-se legislação urbanística específica;

IV. Se o recorrente alegar que a decisão administrativa manifesta divergência entre as decisões e a jurisprudência dos Tribunais do País, caberá à autoridade prolatora da decisão impugnada, se não a reconsiderar, explicitar, antes de encaminhar o recurso à autoridade superior, as razões da aplicabilidade ou inaplicabilidade da jurisprudência dos Tribunais do País.

Art. 176. Não se conhecerá do pedido de rescisão de acórdão, nos casos em que:

I. A decisão da Junta de Recursos Fiscais tenha sido aprovada por unanimidade;
II. O pedido não estiver fundado em qualquer dos itens do artigo **179** deste Código.

Art. 177. Da sessão em que se discutir o mérito, será facultada a manifestação oral.

Seção VII

Da Definitividade e da Execução das Decisões

Art. 178. São definitivas:

I. As decisões finais da 1ª Instância, não sujeitas a recurso de ofício, esgotado o prazo para recurso voluntário;

II. As decisões de 2ª Instância, vencido o prazo da intimação.

§1º As decisões de 1ª Instância, na parte em que forem sujeitas a recurso de ofício, não se tornarão definitivas.

§2º No caso de recurso voluntário parcial, tornar-se-á definitiva, desde logo, a parte da decisão que não tenha sido objeto de recurso.

TÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 179. É vedado ao beneficiário de contrato de doação, mútuo, comodato e outros, firmados com o Poder Público Municipal, fazer uso diverso, não usufruir pessoalmente, ceder, vender e/ou dispor de qualquer forma do imóvel público objeto do referido contrato destinado à sua habitação.

Parágrafo único. O beneficiário descrito no caput será destituído dos direitos do contrato, sendo o imóvel, objeto deste, reintegrado ao domínio público, sem embargo de outras penalidades cabíveis.

Art. 180. É proibido a um terceiro ocupar, usufruir e/ou utilizar imóvel público destinado a habitação, objeto de contrato de doação, mútuo, comodato e outros firmados pelo Poder Público.

Parágrafo único. Ao terceiro descrito no caput caberá sua retirada do imóvel após notificação prévia cujos móveis e demais objetos que se encontrarem no seu interior serão apreendidos e encaminhados ao depósito público municipal, sem prejuízo de outras penalidades.

Art. 181. A receita oriunda da aplicação das multas previstas neste Código será destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e será aplicada prioritariamente na qualificação das autoridades fiscais e no aparelhamento das atividades fiscais urbanísticas.

Art. 182. É parte integrante deste Código os Anexos I e II.

Art. 183. Os valores correspondentes ao fator “K” e às multas previstas nesta lei serão corrigidos monetariamente pela variação anual do IPCA- Índice de Preços ao Consumidor Amplo do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas.

Art. 184. Incorrerão os contribuintes , além das multas previstas nesta Lei , em juros de mora incidentes a partir do primeiro dia do mês subsequente ao vencimento do débito , nunca inferior a 1% (um por cento) ao mês, na forma estabelecida nesta Lei, bem como correção monetária baseada no Índice de Preços ao Consumidor Amplo do IBGE e outros encargos , inclusive custas e demais despesas judiciais, em caso de cobrança executiva do débito.

Art. 185. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DE GOIÂNIA, aos ___ dias do mês de _____ de 2014.

PAULO GARCIA
Prefeito de Goiânia

ANEXO I

Fator K - usado no cálculo da multa relativa as infrações de parcelamento do solo

Fator K em REAIS
2,40

ANEXO II

Multa por invasão de áreas e/ou edificações públicas municipais

CLASSIFICAÇÃO DA INFRAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO E VALOR DA MULTA EM REAIS
LEVE	R\$ 2501,66
LEVE NÍVEL I	R\$ 1662,78
MÉDIA	R\$ 3325,56
GRAVE	R\$ 221,58 x área pública invadida (e as áreas construídas)
GRAVÍSSIMA	R\$ 265,89 x área pública invadida (e as áreas construídas)

Esta minuta de Lei é resultado do trabalho de uma equipe multidisciplinar, cujos integrantes, atuando nas mais diversas áreas e órgãos do município, trouxeram a contribuição e experiência necessária à construção deste texto. São eles:

Grupo Executivo do Plano Diretor

Adriam Rodrigues da Silva

Diretor de Redação e Atos de Pessoal – Diretoria de Redação e Atos de Pessoal – CASA CIVIL

Alberto Aureliano Bailoni – Coordenador Técnico

Diretoria de Planejamento e Gestão Sustentável – SEMDUS

Alessandra Araujo

Div. de Gestão Territorial – Departamento de Gestão do Plano Diretor - SEMDUS

Célia Maria Mota

Diretora de Licenciamento e Qualidade Ambiental - Diretoria de Licenciamento e Qualidade Ambiental - AMMA

Deborah de Almeida Rezende

Div. de Avaliação e Controle do Plano de Ação Governamental – Departamento de Gestão do Plano Diretor - SEMDUS

Douglas Branquinho

Diretor de Informações Urbanas e Geoprocessamento - Diretoria de Informações Urbanas e Geoprocessamento - SEMDUS

Eliany Auxiliadora Coutinho Moraes

Procuradora do Patrimônio Imobiliário – Procuradoria Geral do Município - PGM

Janamaina Costa Bezerra de Azevedo

Divisão. de Atualização Normativa – Departamento de Gestão do Plano Diretor – SEMDUS

Jonas Henrique Lobo Guimarães

Fiscal de Posturas - Gerência de Fiscalização e Edificações, Parcelamento e Áreas Públicas - SEFIS

Juliano Gomes Bezerra

Assessoria - CASA CIVIL

Maria Helena Antunes de Sant'ana

Diretora do Departamento de Gestão do Plano Diretor – Diretoria de Planejamento e Gestão Sustentável – SEMDUS

Marta Horta Figueiredo de Carvalho

Diretora do Departamento de Parcelamento – Diretoria de Ordenamento Sustentável e Ocupação do Solo – SEMDUS

Sergio Wiederhecker

Diretor da Diretoria de Planejamento e Gestão Sustentável – Diretoria de Planejamento e Gestão Sustentável – SEMDUS

Simone do Nascimento Costa

Diretora do Departamento de Análise e Aprovação de Projetos – Diretoria de Ordenamento Sustentável e Ocupação do Solo – SEMDUS

Verônica Mansur Barbosa De Paula

Diretora do Conselho Municipal de Urbanização – Conselho Municipal de Urbanização - SEMDUS

Colaboradores Técnicos

Alisson Rodrigues de Oliveira

Divisão de Topografia e Cartografia - Departamento de Parcelamento – Diretoria de Ordenamento Sustentável e Ocupação do Solo – SEMDUS

Atanael R. Souza

Divisão de Estruturação Viária - Departamento de Parcelamento – Diretoria de Ordenamento Sustentável e Ocupação do Solo – SEMDUS

Antônio Soares da Costa

Divisão de Drenagem Urbana – Diretoria de Gestão Ambiental - AMMA

Carlos Eduardo

Divisão de Regularização Fundiária de Posse Urbana - SEMDUS

Cáritas Roque Ribeiro

Divisão de Informações do Uso do Solo - Diretoria de Ordenamento Sustentável e Ocupação do Solo – SEMDUS

Celma A. dos Anjos

Assessoria de Planejamento - AMMA

Celeocy Borges Cotrim

Diretor de Ordenamento Sustentável e Ocupação do Solo - Diretoria de Ordenamento Sustentável e Ocupação do Solo – SEMDUS

Celimene Machado Faria Arantes

Esp. Unidade Executora do Programa Urbano - Ambiental Macambira Anicuns - UEP

Chárbel Abrahão Elias

Divisão de Ordenamento Urbano – Dir. de Ordena. Sustentável e Ocupação do Solo – SEMDUS

Clésio Fernandes de Lima

Divisão de Mapeamento – Diretoria de Informações Urbanas e Geoprocessamento - SEMDUS

Eliete Moreira dos Santos

Gerencia de Avaliação e Licenciamento Ambiental – Diretoria de Licenciamento e Qualidade Ambiental- AMMA

Gisela Martins Tristão

Gerencia de Unidade de Conservação - Diretoria de Unidade de Conservação - AMMA

Juverci Machado Marins

Divisão de Topografia e Cartografia - Departamento de Parcelamento – Diretoria de Ordenamento Sustentável e Ocupação do Solo – SEMDUS

Keite Araújo de Oliveira

Gerencia de Unidade de Conservação - Diretoria de Unidade de Conservação - AMMA

Leandra Georges de Paula

Gerencia de Arbonização Urbana - Diretoria de Áreas Verdes e Unidades de Conservação - AMMA

Luiz Carlos da Silva

Divisão de Topografia e Cartografia - Departamento de Parcelamento – Diretoria de Ordenamento Sustentável e Ocupação do Solo – SEMDUS

Marcello Marques Honorio Siqueira

Gerencia de Avaliação e Licenciamento Ambiental - Diretoria de Licenciamento de Qualidade Ambiental- AMMA

Márcia Maria Mogueira da Silva

Divisão de Topografia e Cartografia - Departamento de Parcelamento – Diretoria de Ordenamento Sustentável e Ocupação do Solo – SEMDUS

Maria Aparecida Simiema

Divisão de Ordenamento Urbano - Departamento de Parcelamento – Diretoria de Ordenamento Sustentável e Ocupação do Solo – SEMDUS

Neiva Maria Pio de Santana

Gerencia de Avaliação e Licenciamento Ambiental – Diretoria de Licenciamento e Qualidade Ambiental- AMMA

Oscar Helbingen Gericke

Divisão de Topografia e Cartografia - Departamento de Parcelamento – Diretoria de Ordenamento Sustentável e Ocupação do Solo – SEMDUS

Rubia Mara Menezes Braga

Divisão de Ordenamento Urbano - Departamento de Parcelamento – Diretoria de Ordenamento Sustentável e Ocupação do Solo – SEMDUS

Título II **DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS** **AO PARCELAMENTO DO SOLO**

Danilo Di Paiva Malheiros Rocha

Diretoria do Departamento do Contencioso Fiscal – SEFIS

Gleide Santos de Campos Lopes

Fiscal de Edificações - Diretoria de Fiscalização Urbana – SEFIS

Hérica Tsuruda Araki

Fiscal de Edificações - Diretoria de Fiscalização Urbana – SEFIS

Leandro Vidal da Silva

Fiscal de Edificações - Diretoria de Fiscalização Urbana – SEFIS

Lucy de Paula Toledo

Fiscal de Edificações - Diretoria de Fiscalização Urbana – SEFIS

Manuel Taveira de Moraes

Fiscal de Edificações - Diretoria de Fiscalização Urbana – SEFIS

Maria Aparecida G. M. Gonçalves

Fiscal de Edificações - Diretoria de Fiscalização Urbana – SEFIS

Ubiratan Pedro de Souza de Pina

Fiscal de Edificações - Diretoria de Fiscalização Urbana – SEFIS

Apoio Administrativo

Santiago Teixeira Magalhães

Departamento de Gestão do Plano Diretor – Diretoria de Planejamento e Gestão Sustentável – SEMDUS

Apoio Relatório Técnico

Germana de Faria Arantes

Divisão de Gestão de Meio Ambiente - Departamento de Gestão do Plano Diretor – Diretoria de Planejamento e Gestão Sustentável – SEMDUS