



PREFEITURA DE GOIÂNIA

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 8834, DE 22 DE JULHO DE 2009.

Regulamenta o artigo 131 da Lei Complementar n.º 171, de 29 de Maio de 2007, referente às Áreas de Interesse Social - AEIS e dá outras providências.

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

CAPÍTULO I DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Art. 1º Denominam-se Áreas de Interesse Social - AEIS, para efeito de aplicação desta Lei, áreas integrantes da Macrozona Construída, delimitadas com o propósito de promover, prioritariamente, a implantação de núcleos habitacionais para a população de baixa renda; regularização dos loteamentos ilegais e das posses urbanas situadas em áreas de domínio público ou privado, passíveis de regularização, abrangendo Área Especial de Interesse Social I - AEIS I, Área Especial de Interesse Social II – AEIS II e Área Especial de Interesse Social III – AEIS III.

I - Área Especial de Interesse Social I - AEIS I, correspondente às áreas onde se encontram assentadas posses urbanas, que integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística;

II - Área Especial de Interesse Social II - AEIS II, correspondente às áreas onde se encontram implantados loteamentos ilegais que integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística;

III - Área Especial de Interesse Social III - AEIS III, correspondente às glebas sujeitas a incidência de uma política habitacional de âmbito municipal, que viabilize o acesso à moradia à camada da população de menor poder aquisitivo.

Parágrafo único. Considera-se para efeito desta Lei, o loteamento ilegal como sendo: loteamentos ilegal, irregular e clandestino.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 2º A instituição das Áreas Especiais de Interesse Social tem por objetivos:

§ 1º AEIS - I:

a) Regularizar jurídica e urbanisticamente e melhorar as condições de habitabilidade das ocupações consolidadas por população de baixa renda;



PREFEITURA DE GOIÂNIA

b) Fixar a população residente nos assentamentos habitacionais consolidados, através de instrumentos que impeçam processos de expulsão indireta, em razão da valorização imobiliária decorrente da urbanização e regularização fundiária;

c) Corrigir situações de risco decorrente da ocupação de áreas impróprias à construção com a relocação da população e/ou execução de obras necessárias, conforme 6º do art. 10, da Lei nº 8617/2008.

§ 2º AEIS - II:

a) Promover a regularização fundiária das áreas de loteamentos ilegais, total ou parcialmente ocupadas, mediante a prestação do serviço de assistência jurídica aos adquirentes e ocupantes de modo a garantir-lhes, respectivamente, o domínio e posse desses bens, assim como o patrocínio de medidas administrativas e jurídicas;

b) Viabilizar ao agente promotor condições para proceder à regularização das áreas, através da solicitação de transformação das mesmas em AEIS.

§ 3º AEIS - III:

a) Promover a ocupação de glebas mais propícias, através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de lotes para a população de baixa renda;

b) Reduzir custos sociais de urbanização, ao indicar as áreas preferenciais para investimentos voltados à moradia popular;

c) Estimular os proprietários de glebas a investir em empreendimentos habitacionais de caráter popular.

CAPÍTULO III DA INSTITUIÇÃO E DELIMITAÇÃO

Art. 3º Para o reconhecimento das Áreas Especiais de Interesse Social, serão indispensáveis os seguintes requisitos:

§ 1º AEIS - I:

a) A ocupação da área ter ocorrido anterior a 26 de junho de 2007, conforme art. 164 da Lei Complementar n.º 171/2007;

b) Estar à área ocupada por uso predominantemente residencial;

c) Ser a área passível de urbanização e regularização fundiária, observado o estudo de viabilidade técnico-financeira para atendimento da área pelos sistemas urbanos de infra-estrutura, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental.

§ 2º Para AEIS-II:

a) A ocupação da área ter ocorrido até 26 de junho de 2007, conforme art. 164 da Lei Complementar n.º 171/2007;



PREFEITURA DE GOIÂNIA

b) Estar a área ocupada por uso predominantemente residencial;

c) Ser a área passível de urbanização e regularização fundiária, observado o estudo de viabilidade técnico-financeira para atendimento da área pelos sistemas urbanos de infra-estrutura, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental.

§ 3º Para AEIS-III;

a) As áreas identificadas nos incisos I, II e IV do art. 112, da Lei Complementar n.º 171/2007.

Art. 4º Poderão requerer e apresentar proposta de Plano de Urbanização e Projeto de Urbanização para as AEIS I e II respectivamente, com base nas diretrizes fornecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo – SEPLAM:

I - Poder Público Federal, Estadual ou Municipal;

II - Cooperativas e Associações Habitacionais;

III - Entidades representativas de moradores de áreas passíveis de urbanização e regularização, desde que dotadas de personalidade jurídica;

IV – Seus beneficiários, individual ou coletivamente de áreas passíveis de urbanização e regularização;

V - Entidades civis.

Parágrafo único. A instituição como AEIS II de parcelamentos ilegais não eximirá seus promotores ou proprietários das obrigações e responsabilidades administrativas ou penais previstas em Lei.

Art. 5º A solicitação de consulta de possibilidade de instituição de novas AEIS III deverá ser acompanhada dos documentos abaixo descritos, os quais servirão de subsídio para a emissão de parecer técnico pela SEPLAM Municipal:

a) Localização da área na planta aerofotogramétrica do Município de 1988 e complementarmente a de 1992 e no Mapa Digital de Goiânia, na escala 1: 20.000;

b) Apresentação da Planta topo-cadastral da área na escala 1: 1.000, conforme parâmetros da SEPLAM Municipal; programa de utilização da área, especificando os usos previstos e respectivos quantitativos e tipologia habitacional predominante de baixa renda;

c) Apresentação dos aspectos físicos indicados pela Carta de Risco de Goiânia;

d) Existência de acesso consolidado por via pública;

e) Atendimento ao art. 89 da Lei Complementar n.º 171/2008 para as áreas.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL I

Art. 6º As AEIS I terão Planos de Urbanização e Regularização Fundiária



PREFEITURA DE GOIÂNIA

específicos, analisados pela SEPLAM Municipal, garantido a participação da comunidade por meio de suas entidades representativas, e contendo:

I - 1^a ETAPA:

- a)
- b)** Memorial descritivo da área com os perímetros, as dimensões e a caracterização das áreas ocupadas, obtidos por meio do levantamento planialtimétrico-cadastral mencionado;
- c)** Cadastro social das famílias a serem atendidas conforme ficha indicada pela Prefeitura, com a sua identificação específica de cada unidade, selando assim seu imóvel;
- d)** Situação fundiária e instrumentos jurídicos necessários à regularização da área, apresentando a documentação dominial do perímetro delimitado pela poligonal;
- e)** Autorização do Órgão Ambiental, conforme o estabelecido na Resolução 369 de 2006 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, ou a norma que venha suceder, e na Lei Complementar n.º 171/2007.**

II - 2^a ETAPA:

- a)** Plano de Urbanização, indicando o traçado dos lotes e do sistema viário, as áreas destinadas a equipamentos públicos, as Áreas de Preservação Permanente – APP's e os espaços livres de uso público;
- b)** Padrões específicos de parcelamento, dos parâmetros urbanísticos, ambientais e restrições edilícias;
- c)** Projetos indicativos das obras de urbanização e implantação de equipamentos públicos, tais como terraplenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica e iluminação pública e obras de escoamento de águas pluviais, bem como de recuperação das áreas verdes e institucionais;
- d)** Documento de anotação de responsabilidade técnica dos autores dos levantamentos e projetos;
- e)** Projeto de Inclusão Social para a área.

§ 1º Entende-se por Plano de Urbanização e Regularização Fundiária a caracterização dos aspectos físicos, urbanísticos, ambientais, dominiais e sociais do assentamento e da comunidade que ali vive, comprovada a informalidade da ocupação e o interesse social da regularização fundiária.

§ 2º A SEPLAM Municipal poderá solicitar estudos específicos e adequações no Projeto Urbanístico de acordo com características da área e demandas de seu entorno, observado o contexto da cidade visando o interesse público na melhoria da ordenação urbana.

§ 3º Em caso de regularização sobre área de preservação permanente – APP, o Agente Promotor deverá apresentar soluções técnicas, de engenharia, que reduza significativamente os impactos ao meio ambiente, causados pela ocupação.



PREFEITURA DE GOIÂNIA

Art. 7º A rede viária das AEIS I poderá ter Vias Expressas, Vias Arteriais, Vias Coletoras, Vias Especiais, Vias Locais, Vias de Pedestre e Ciclovias conforme Lei Complementar n.º 169/2007, que se incorporarão ao domínio público aprovados no Plano de Urbanização e Regularização Fundiária:

I - As Vias integrantes de áreas a serem regularizadas são vias públicas que propiciam a circulação em geral de acordo com sua hierarquia, o acesso imediato aos lotes e promovem integração com as demais vias públicas, conforme o art. 22 da Lei Complementar n.º 171/2007;

II - Vias de Pedestre são vias que não permitem a circulação de nenhum tráfego motorizado, sendo destinadas exclusivamente à circulação de pedestres e com gabarito mínimo de 2m (dois metros) até 3,99m (três vírgula noventa e nove metros) e extensão máxima de 60m (sessenta metros); gabarito de 4,00m (quatro metros) até 5,99m (cinco vírgula noventa e nove metros) e extensão máxima de 250m (duzentos e cinqüenta metros);

III - Os acessos internos para circulação de veículos serão dimensionados com gabarito mínimo de 3m (três metros), caixa com um único sentido de tráfego e gabarito mínimo de 6m (seis metros) para dois sentidos de tráfego, exceto quando se tratar também de manobra de veículos, cujo gabarito deverá atender 6 m(seis metros).

§ 1º Os chanfros dos lotes deverão ser adequados ao tráfego de veículos de serviços públicos.

§ 2º Os casos excepcionais de dimensão de vias existentes que não se enquadrem neste artigo, serão objeto de análise e deliberação da SEPLAM Municipal, desde que não ultrapassem a 20% dos índices anteriores.

§ 3º Os imóveis pós regularização como AEIS I, públicos e privados, poderão ser reestruturados, objetivando sua integração ao desenho original do entorno, podendo o Poder Público possibilitar iniciativas privadas.

Art. 8º Os padrões dos lotes, em especial sua dimensão mínima e máxima, serão definidos em função da especificidade de cada AEIS I, através do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária específico.

§ 1º O Plano de Urbanização e Regularização Fundiária específico consolidará as dimensões dos lotes individualizados, a critério da SEPLAM Municipal.

§ 2º Os parâmetros urbanísticos e reserva técnica destinada a estacionamento de veículos serão diferenciados e definidos de acordo com o estabelecido em cada Plano de Urbanização específico, resguardados os parâmetros mínimos estabelecidos nesta Lei.

§ 3º De acordo com as características do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária específico, a fração ideal de unidade imobiliária, previsto no art. 121 da Lei Complementar n.º 171/2007, poderá ser inferior a 90m² (noventa metros quadrados), a critério da SEPLAM Municipal.



PREFEITURA DE GOIÂNIA

§ 4º Caso existam unidades habitacionais sem acesso direto às vias públicas, estas formarão condomínio junto com a unidade que dá acesso a via.

Art. 9º Os lotes resultantes de desmembramento, reloteamento e loteamento em AEIS – I, serão destinados, exclusivamente, às pessoas residentes, de acordo com os seguintes preceitos:

I - a cada pessoa residente, somente será destinado único lote de uso residencial ou misto, admitindo-se a destinação de um segundo lote quando este estiver edificado e for de uso exclusivamente não residencial, comprovadamente de sustentação da economia familiar;

II - os lotes destinar-se-ão às pessoas predominantemente de baixa renda, tendo-se como referência os dados do cadastro sócio-econômico realizado com as famílias residentes nas respectivas áreas, o qual será elaborado juntamente pelo Poder Público Municipal e a entidade representativa dos moradores;

III - será assegurada a titulação do lote para pessoas que, ultrapassando a renda familiar, seja morador ou exerça atividade não residencial na área.

Art. 10. O percentual de Área de Uso Institucional será definido no Plano de Urbanização e Regularização Fundiária específico.

§ 1º Áreas que contenha acima de 300 unidades residenciais regularizadas deverão ser destinadas áreas para implantação de equipamentos comunitários, conforme Anexo VII da Lei Complementar n.º 171/2007.

§ 2º O dimensionamento das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser inferiores ao Anexo VII da Lei Complementar n° 171/2007, a critério da SEPLAM Municipal.

Art. 11. Caberá ao Agente Promotor o ônus financeiro decorrente da regularização de imóveis situados em AEIS I, no caso das despesas decorrentes dos processos judiciais e registro serem incompatíveis com as condições financeiras dos beneficiários.

§ 1º Os Agentes Promotores da regularização de imóveis situados em AEIS I, são os poderes federal, estadual e municipal, que detenha o domínio da área.

§ 2º Poderá atuar como Agente Promotor, ou em parcerias com o poder público:

I - Cooperativas e Associações Habitacionais;

II - Entidades representativas de moradores de áreas passíveis de urbanização e regularização, desde que dotadas de personalidade jurídica;

III - Seus beneficiários, coletivamente de áreas passíveis de urbanização e regularização, desde que dotadas de personalidade jurídica;

IV - Entidades civis.



PREFEITURA DE GOIÂNIA

Art. 12. Para a regularização das áreas de posse urbana caracterizadas como loteamentos e reloteamento na AEIS I, cabe ao Agente Promotor, cumprir as exigências dessa Lei no prazo máximo de 2(dois) anos a fim de que o Município publique o decreto de aprovação, e 3(três) anos após o decreto para executar os serviços de:

- a) Arruamento e sinalização;
- b) Demarcação de quadras, de lotes e de equipamentos comunitários;
- c) Escoamento de águas pluviais;
- d) Rede de energia elétrica;
- e) Iluminação pública;
- f) Instalação de Hidrante;
- g) Programa de Coleta de Lixo Comunitária.

Art. 13. Caberá ao Agente Promotor responsável pela Regularização Fundiária apresentar à SEPLAM Municipal a Certidão de Registro das Áreas Públicas remanescentes e ou existentes.

CAPÍTULO V DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL II

Art. 14. As AEIS II terão Projeto Urbanístico e Regularização Fundiária específicos, analisados pela SEPLAM Municipal, contendo:

I - 1^a ETAPA:

- a) levantamento planialtimétrico-cadastral georeferenciado;
- b) memorial descritivo da área com os perímetros, as dimensões e a caracterização das áreas ocupadas, obtidos por meio do levantamento planialtimétrico-cadastral mencionado;
- c) laudo de vistoria circunstaciado, emitido pela SEPLAM Municipal caracterizando a ocupação;
- d) documento que comprova a propriedade da área a ser regularizada;
- e) autorização do Órgão Ambiental, conforme o estabelecido na Resolução 369 de 2006 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e na Lei Complementar nº 171/2007.

II - 2^a ETAPA:

- a) Projeto Urbanístico, indicando o traçado dos lotes e do sistema viário, as áreas destinadas a equipamentos públicos, as Áreas de Preservação Permanente – APP's e os espaços livres de uso público, onde houver;
- b) padrões específicos de parcelamento, dos parâmetros urbanísticos e ambientais;
- c) projetos indicativos das obras de urbanização e implantação de equipamentos públicos, tais como terraplenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário,



PREFEITURA DE GOIÂNIA

fornecimento de energia elétrica e iluminação pública e obras de escoamento de águas pluviais, bem como de recuperação das áreas verdes e institucionais;

d) Documento de anotação de responsabilidade técnica dos autores dos levantamentos e projetos de regularização.

§ 1º Entende-se por Projeto de Urbanização e Regularização Fundiária a caracterização dos aspectos físicos, urbanísticos, ambientais, dominiais e sociais do loteamento ilegal e da comunidade que ali vive, visando-se verificar e comprovar a informalidade da ocupação e o interesse social da regularização fundiária, acompanhado pelo Memorial Descritivo do Perímetro, Plano de Caracterização do Loteamento e Listagem de Lotes.

§ 2º A SEPLAM Municipal poderá solicitar estudos específicos e adequações no Projeto Urbanístico de acordo com características da área e demandas de seu entorno, observado o contexto da cidade visando o interesse público na melhoria da ordenação urbana.

Art. 15. A rede viária das AEIS II poderá ter Vias Expressas, Vias Arteriais, Vias Coletoras, Vias Especiais, Vias Locais, Vias de Pedestre e Ciclovias conforme Lei Complementar n.º 169/2007, que se incorporarão ao domínio público aprovados no Plano de Urbanização e Regularização Fundiária:

I – As Vias integrantes de áreas a serem regularizadas são vias públicas que propiciam a circulação em geral de acordo com sua hierarquia, o acesso imediato aos lotes e promovem integração com as demais vias públicas, conforme o art. 22 da Lei Complementar n.º 171/2007;

II – As vias de circulação do parcelamento terão suas dimensões, especificações e classificações da seguinte forma:

Classe das Vias	Gabarito (m)	Caixa (m)	Passeio (m)	Canteiro Central (m)	Nº de Caixas
Avenidas (3)	30,00	9,00	4,00	4,00	2
Coletoras	15,00	9,00	3,00	-	1
Distribuição (1)	12,00	8,00	2,00	-	1
Ligações /Locais	11,00	7,00	2,00	-	1
Acesso Local (2)	10,00	6,00	2,00	-	1

(1) Extensão máxima de aproximadamente 1.500,00m (um mil e quinhentos metros).

(2) Extensão máxima de aproximadamente 300,00m (trezentos metros) quando em "cull de sac" ou 1060,00m (um mil e sessenta metros) quando em alça.

(3) O gabarito mínimo exigido para as avenidas é de 30,00m (trinta metros) de largura, podendo exceder-se conforme análise da SEPLAM Municipal.

() Todas as vias deverão ser cotadas transversalmente quanto ao gabarito, passeios e canteiro central.

() As vias em alça e "cull de sac", quando nos limites do loteamento, deverão



PREFEITURA DE GOIÂNIA

resguardar uma área com largura mínima de 5,00m (cinco metros) da linha divisória.

Parágrafo único. Os casos excepcionais de dimensão de vias existentes que não se enquadarem neste artigo, serão objeto de análise e deliberação da SEPLAM Municipal.

Art. 16. Os padrões dos lotes, em especial sua dimensão mínima e máxima, serão definidos em função da especificidade de cada AEIS II, através do Projeto de Urbanização e Regularização Fundiária específico.

§ 1º De acordo com a característica do Projeto de Urbanização e Regularização Fundiária específico e a critério da SEPLAM Municipal, os lotes individualizados consolidados poderão ter área mínima de 125m², frente mínima de 5m e acesso direto para via pública.

§ 2º Os parâmetros urbanísticos e reserva técnica destinada a estacionamento de veículo serão diferenciados e definidos de acordo com o estabelecido em cada Plano de Urbanização específico, resguardados os parâmetros mínimos estabelecidos nesta Lei.

§ 3º De acordo com as características do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária específico, a fração ideal de unidade imobiliária, previsto no art. 121 da Lei Complementar n.º 171/2007, poderá ser no mínimo de 60m² (sessenta metros quadrados).

§ 4º Caso existam unidades habitacionais sem acesso direto às vias públicas, estas formarão condomínio junto com a unidade que dá acesso a via.

Art. 17. Nos Projetos Urbanísticos de loteamento da AEIS II, as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público, deverão corresponder às características de cada loteamento, garantindo as já existentes.

Art. 18. Para a regularização dos Projetos de Urbanização caracterizados como loteamentos e reloteamento na AEIS II, cabe ao agente promotor, cumprir as exigências dessa Lei no prazo máximo de 2(dois) anos a fim de que o Município publique o decreto, e 03 (três) anos a contar da data de publicação do decreto para executar os serviços de:

- a) Arruamento;
- b) Demarcação de quadras, de lotes e de equipamentos comunitários;
- c) Escoamento de águas pluviais;
- d) Rede de energia elétrica;
- e) Iluminação pública.

Parágrafo único. O Agente Promotor da regularização de imóveis situados em AEIS II, é o empreendedor, o proprietário da terra e subsidiariamente o Município.



PREFEITURA DE GOIÂNIA

Art. 19. Os lotes resultantes da regularização, aprovados como AEIS II, serão destinados aos seus ocupantes e adquirentes, assegurando-lhes a titulação do lote, independentemente de renda familiar.

Art. 20. Caso os proprietários de parcelamento venham a se furtar do processo de regularização, na forma desta Lei, o Município procederá de acordo com o disposto no art. 40 da Lei Federal n.º 6.766/79.

Art. 21. Os setores e/ou loteamentos ilegais com no mínimo de 30% (trinta por cento) de sua área ocupada, por suas características sócio-ambientais como pela tipologia urbanística, as áreas remanescentes ali inseridas e que ainda não foram ocupadas, são passíveis de enquadrar-se como área a regularizar.

Art. 22. O Município, nos termos do artigo 168 da Lei Orgânica do Município de Goiânia, prestará assessoria técnica e assistência jurídica gratuita à população de baixa renda residente nas AEIS II, em especial para:

I - Patrocinar ações de usucapião;

II - Patrocinar ações judiciais contra os empreendedores de loteamentos ilegais, a fim de obter sua regularização jurídica e urbanística, e o domínio dos seus respectivos lotes.

Parágrafo único. A assessoria técnica e assistência jurídica de que trata o caput deste artigo, poderá ser realizada mediante convênio e contrato especial temporário, observado para este último o devido processo de seleção simplificada.

Art. 23. Caberá ao agente promotor, responsável pela Regularização Fundiária, apresentar à SEPLAM Municipal a Certidão de Registro das Áreas Públicas remanescentes e ou existentes, no prazo máximo de 1 (um) mês, a contar da data de registro do parcelamento.

CAPÍTULO VI DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL III

Art. 24. A solicitação de análise e consulta para possibilidade de parcelamento em AEIS III deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

I - Localização da área na planta aerofotogramétrica do Município de 1988 e complementarmente a de 1992 e no Mapa Digital de Goiânia, na escala 1: 20.000;

II - Planta topocadastral da área, na escala 1: 1.000, conforme parâmetros da SEPLAM Municipal;

III - Programa de utilização da área, especificando os usos previstos e respectivos quantitativos;

IV - Comprovante de pagamento da taxa devida.

Art. 25. Deferida a consulta sobre a Possibilidade de Parcelamento, o interessado deverá requerer a diretriz para o Parcelamento do Solo em AEIS III, apresentando



PREFEITURA DE GOIÂNIA

o projeto urbanístico, o qual deverá atender as diretrizes estabelecidas pela SEPLAM Municipal.

Parágrafo único. A licença ambiental deverá obedecer à resolução do CONAMA 412 de 2009.

Art. 26. Deverão ser apresentados os seguintes projetos complementares, aprovados pelas respectivas concessionárias, no caso de parcelamento em AEIS III:

I - Projeto da rede de abastecimento de água, com orçamento aprovado pela SANEAGO;

II - Solução de esgotamento sanitário, com projeto aprovado pela SANEAGO;

III - Projeto da rede de energia elétrica, com orçamento aprovado pela CELG;

IV - Projeto de iluminação pública, com especificações aprovado pela COMURG;

V - Solução de drenagem de águas pluviais, com projeto aprovado pela AMOB, ouvindo a AMMA quanto ao lançamento de águas pluviais;

VI - Projeto de pavimentação, guias e sarjetas, com orçamento aprovado pela AMOB;

§ 1º Para admissão de habitações coletivas em AEIS III é condição básica a apresentação de viabilidade técnica para implantação de rede de abastecimento de água, de iluminação pública, de energia elétrica e solução de esgotamento sanitário.

§ 2º Em casos de áreas classificadas como de risco, contidas ou mapeadas na Carta de Risco, a SEPLAM Municipal poderá exigir estudos específicos.

Art. 27. Os parâmetros urbanísticos admitidos para as AEIS III são os admitidos para a Macrozona Construída, previstos na Lei Complementar n.º 171/2007, admitindo-se as seguintes flexibilizações:

I - Quanto às dimensões dos lotes:

a) lote mínimo de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área, e frente de 6,00m (seis metros), para habitação unifamiliar com 1 (uma) economia;

b) lote mínimo de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados) de área, e frente de 9,00m (nove metros) para habitação geminada e seriada com, no máximo 3 (três) economias;

c) lote mínimo de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados) de área, e frente de 6,00m (seis metros) para habitação unifamiliar com 1 (uma) economia, localizados em Unidades de Uso Sustentável contigua a AEIS;

d) lote mínimo de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área, e frente de 12,00m (doze metros) para habitação coletiva, unidade edificada com área máxima de 70,00m² (setenta metros quadrados), atendendo os parâmetros desta Lei e da Lei Complementar n.º 177/2008.



PREFEITURA DE GOIÂNIA

II - As vias de circulação do parcelamento terão suas dimensões, especificações e classificações conforme a tabela constante do Artigo 15, inciso II.

III - As áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público deverão corresponder a um percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área urbanizada da gleba, e terão suas destinações definidas pela SEPLAM Municipal, de acordo com a necessidade da região ou, ainda, parte do percentual destinado a equipamentos comunitários permitido para construção dos mesmos, a ser executado pelo empreendedor, com projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

IV - Até 50% (cinquenta por cento) do índice de áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, previstas no Inciso III deste artigo, poderá, a critério da SEPLAM Municipal, ser permitido para implantação de equipamento público tais como edificação de escola, postos de saúde ou outros.

V - O percentual destinados a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, previstas no Inciso III deste artigo, poderá, ser destinada em uma única área e subdivididas de acordo com os critérios da SEPLAM Municipal.

VI - Ao longo das águas correntes, desde que preservada sua planície de inundação, dormentes, das faixas de rodovias, viadutos e redes de alta tensão, será obrigatória a existência de uma faixa “*non aedificandi*”, em consonância com a Lei Complementar n.º 171/2007, não computável no percentual mínimo estabelecido no inciso III deste artigo.

VII - As áreas correspondentes a matas, identificadas e delimitadas de acordo com o levantamento aerofotogramétrico do Município de 1988 e complementarmente a de 1992, bem como todas as APPs constantes do terreno a parcelar, não são computáveis no percentual estabelecido no inciso III deste artigo.

§ 1º Para as AEIS, a densidade populacional estabelecida será a relação de 1 (uma) economia por fração ideal de 60m² (sessenta metros quadrados) de unidade imobiliária.

§ 2º Os cruzamentos entre duas vias deverão ser em ângulo reto (90°) ou aproximar-se o máximo possível a ângulos de 90°. Não deverá haver interseções de ruas formando ângulos inferiores a 60° a não ser 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 6,00m (seis metros) para vias de acesso local e 8,00m (oito metros) para as demais vias.

§ 3º Nas divisões em quadras, o traçado das vias deve ser feito de modo que fiquem distantes aproximadamente, 250m. (duzentos e cinquenta metros) uma da outra. As quadras deverão ter chanfros com catetos mínimos de 5,0m (cinco metros) e hipotenusa mínima de 6,0m (seis metros), podendo ser flexibilizado a critério da SEPLAM Municipal, nas vias de acesso local.

§ 4º No caso de interseções com 5 (cinco) ou mais aproximações, deverá ser proposta uma rotatória com raio mínimo tal, que fiquem bloqueados os movimentos diretos.



PREFEITURA DE GOIÂNIA

A largura mínima das pistas da rotatória é de 12,00m (doze metros), fora os passeios.

§ 5º O traçado do parcelamento deverá ser de tal forma que apresente vias perimétricas com largura mínima de 15,00m (quinze metros). A critério da SEPLAM Municipal, poderá ser dispensada tal exigência, no caso do parcelamento ter área inferior à 62.500m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 6º Deverá ser garantida a continuidade da Macro Rede Viária, com as mesmas larguras e nomes. As vias do loteamento não poderão terminar na divisa sem que haja retorno.

§ 7º A denominação dos logradouros públicos será sugerida pelo interessado e não deverá coincidir com nomes já existentes na cidade nem ser nomes de pessoas vivas, a menos que o caso esteja inscrito ao § 6º deste Artigo.

§ 8º Não será permitida abertura de vias em terrenos alagadiços sujeitos a inundação sem que sejam previamente aterradas e executadas as obras de drenagem necessárias, conforme projeto aprovado e licença expedida pelo órgão municipal competente.

§ 9º 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.

§ 10º 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, respeitadas as exceções previstas na Lei Complementar N° 171/2007.

§ 11º Quando a área a ser parcelada for cortada por Rede Elétrica de Alta Tensão, deverá ser apresentada uma declaração do órgão ou concessionária competente, quanto às restrições de uso do entorno da Rede.

Art. 28. Atendidas as exigências estabelecidas durante o processo de aprovação do parcelamento, o interessado deverá caucionar a infra-estrutura e implantar, no prazo máximo de quatro (4) anos, todos os projetos mencionados nos incisos do artigo 26 desta Lei.

Art. 29. A Liberação da Caução ficará condicionada também à entrega da Certidão de Registro do Loteamento, bem como da Certidão de Registro das Áreas Públicas oriundas do empreendimento, assim como das áreas doadas fora dos limites desses e/ou a construção de equipamentos comunitários, à SEPLAM Municipal.

Art. 30. Os projetos arquitetônicos implantados em AEIS III deverão atender no que couber, o Código de Obras e Edificações do Município e legislação complementar.



PREFEITURA DE GOIÂNIA

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 31. Esta Lei institui a hierarquia da rede de Vias Locais de Goiânia que é composta por vias existentes, vias regularizadas e vias projetadas, classificadas em:

I - Vias Locais 1 – são vias existentes ou regularizadas com medidas de caixa de no mínimo 6m (seis metros) até 7,99m (sete vírgula noventa e nove metros) e extensão máxima de 300m (trezentos metros) quando em “*cull de sac*” ou 1.060m (um mil e sessenta metros) quando em alça;

II - Vias Locais 2 – são vias existentes ou regularizadas com medidas de caixa de no mínimo 8,00m (oito metros) até 12,99m (doze vírgula noventa e nove metros);

III - Vias Locais 3 – são vias existentes, regularizadas ou projetadas com medidas de caixa de no mínimo 13,00m (treze metros) até 14,99m (quatorze vírgula noventa e nove metros);

IV - Vias Locais 4 – são vias existentes ou regularizadas com medidas de caixa de no mínimo 15,00m (quinze metros) até 22,79m (vinte e dois vírgula setenta e nove metros);

V - Vias Locais 5 – são vias existentes ou regularizadas com medidas de caixa de no mínimo 22,80m (vinte e dois vírgula oitenta metros) ou acima, com pista dupla.

Parágrafo único. Os usos do solo e a área ocupada pela atividade não habitacional deverão atender o Anexo I, desta Lei, em complemento a Lei n.º 8617/2008.

Art. 32. Acessos as áreas confrontantes que forem prejudicados em razão das regularizações previstas nesta Lei, terão garantidas o seu parcelamento através das vias regularizadas.

Art. 33. As concessionárias de serviços públicos, tais como, Energia Elétrica, Água Tratada, Coleta de Esgoto Doméstico e outras, ficam obrigadas ao fornecimento e a instalação das redes de distribuição internas ao parcelamento, como forma de redução de custos dos imóveis aos adquirentes.

Parágrafo único. Caso as mesmas, por indisponibilidade orçamentária, não puderem cumprir com a obrigação estampada no caput, o agente promotor ou o empreendedor, deverá arcar com os custos de implantação sendo reembolsados com no mínimo 50% da receita tarifária resultante dos faturamentos advindos das redes por eles implementadas.

Art. 34. A localização e implantação de usos não residenciais das AEIS deverão atender as exigências estabelecidas nesta Lei e no anexo II da Lei n.º 8617/2008, a qual dispõe sobre a regulamentação do controle das atividades e dos parâmetros urbanísticos.

Art. 35. As Áreas Especiais de Interesse Social poderão ser regularizadas com



PREFEITURA DE GOIÂNIA

categoria de uso habitacional, definida no art. 93 do Plano Diretor de Goiânia e art. 88, 89, 90, 91 e 92 do Código de Obras e Edificações do Município.

I - A habitação coletiva prevista para AEIS deverá obedecer aos seguintes proporções:

Classe das Vias	Gabarito (m)	Altura da edificação (m)
Avenidas (3)	30,00	*
Coletoras	15,00	*
Distribuição (1)	12,00	24,00
Ligações /Locais	11,00	12,00
Acesso Local (2)	10,00	9,00

* Deverá atender a tabela I do art. 50, da Lei n.º 177/2008, bem como os demais parâmetros não constantes dessa lei.

Art. 36. O empreendedor da gleba localizada em AEIS poderá requerer junto ao Executivo, o estabelecimento de Parceria de modo a viabilizar financeiramente o Plano ou Projeto de Urbanização da área proposta.

§ 1º Nos casos de Parceria do empreendedor com o Setor Público, o Município poderá arcar com os custos de projetos e de implantação da infra-estrutura, desde que receba, em contrapartida, lotes urbanizados, equivalentes aos investimentos, sendo estes destinados à execução de sua Política Habitacional.

§ 2º O Município poderá, desde que havendo interesse público ou social e após avaliação da efetiva redução dos custos ao consumidor final, poderá arcar com as obras de implantação de infra-estrutura em AEIS, desde que aprovado pelo COMPUR.

Art. 37. A Regularização Fundiária das AEIS utilizará os meios previstos no Estatuto da Cidade, lei 10.257/2001 e os demais instrumentos jurídicos existentes, a fim de se obter os objetivos dessa Lei:

I – Fica autorizado o Chefe do Poder Executivo Municipal a alienar os imóveis do Município, regularizados nesta Lei, aos seus legítimos possuidores, em conformidade com o art. 17 da Lei Federal n.º 8.666/1993;

II - Nas áreas particulares, os requerentes da regularização nos moldes do art. 4º, desta Lei, deverão promover as devidas ações civis ou jurídicas, necessárias às regularizações aqui tratadas, sendo prestado pelo Município os serviços de apoio, assistência técnica e jurídica gratuita, para fins de assegurar, conforme necessidade, o direito ao domínio dos imóveis.

III - Observar os ditames da Medida Provisória no. 459, de 25 de Março de 2009, ou da lei que a suceder.

§ 1º Os imóveis individualizados, regularizados sobre áreas públicas, conforme Inciso I deste artigo, com área superior a 250,00m², deverá ser alienado onerosamente,



PREFEITURA DE GOIÂNIA

levando-se em conta, o valor gasto pelo agente promotor, em relação à quota parte do imóvel regularizado.

§ 2º Os beneficiários das regularizações previstas no Inciso I deste artigo, só poderão comercializar seus imóveis, 05 (cinco) anos da aquisição do domínio.

Art. 38. Em parcelamentos indicados pelo Conselho Municipal de Habitação, cujo empreendedor seja uma cooperativa ou associação, conveniadas com o Município, sem fins lucrativos, o Poder Público poderá arcar com os custos para à implantação das infra-estruturas exigidas.

Art. 39. Fica estipulada a redução em 50% (cinquenta por cento) do valor dos impostos e taxas Municipais, mesmo se devidos a empresas públicas, que venham a incidir sobre as Áreas Interesse Social - AEIS, na fase de aprovação e implantação do respectivo projeto.

Art. 40. Ficam expressamente revogada as disposições da Lei n.º 5.726, de 16 de dezembro de 1980.

Art. 41. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DE GOIÂNIA, aos 22 dias do mês de julho de 2009.

IRIS REZENDE
Prefeito de Goiânia

MAURO MIRANDA SOARES
Secretário do Governo Municipal

Dário Délia Campos
Euler Lázaro de Moraes
Jorge dos Reis Pinheiro
Kleber Branquinho Adorno
Leodante Cardoso Neto
Luiz Alberto Gomes de Oliveira
Luiz Carlos Orro de Freitas
Lyvio Luciano Carneiro de Queiroz
Márcia Pereira Carvalho
Neyde Aparecida da Silva
Paulo Rassi
Sérgio Antônio de Paula
Walter Pereira da Silva

Certifico que a 1ª via foi
assinada pelo Prefeito
JAIRO DA CUNHA
BASTOS
Gabinete de Expediente e
Despachos



PREFEITURA DE GOIÂNIA

ANEXO I

USO DO SOLO PARA ATIVIDADE NÃO HABITACIONAL

CATEGORIA DAS VIAS	VIA LOCAL 1	VIA LOCAL 2	VIA LOCAL 3	VIA LOCAL 4	VIA LOCAL 5
	Mínimo 6,00 até 7,99m	Mínimo 8,00 até 12,99m	Mínimo 13,00 até 14,99m	Mínimo 15,00 até 22,79m (*)	Mínimo 23,00m
VIA PISTA ÚNICA (até 22,79m)	PERMITIDO TODOS OS USOS, EXCETO: a) Grau de Incomodidade GI-2, GI-3, GI-4 e GI-5; b) Atividade com área ocupada superior a 60m ² ; c) Os Empreendimentos e atividades definidos como Macro-projetos; d) Templos Religiosos com área ocupada pela Nave Superior a 450m ² .	PERMITIDO TODOS OS USOS, EXCETO: a) Grau de Incomodidade GI-3, GI-4 e GI-5; b) Atividade com área ocupada superior a 180m ² ; c) Os Empreendimentos e atividades definidos como Macro-projetos; d) Templos Religiosos com área ocupada pela Nave Superior a 450m ² .	PERMITIDO TODOS OS USOS, EXCETO: a) Grau de Incomodidade GI-3, GI-4 e GI-5; b) Atividade com área ocupada superior a 540m ² ; c) Os Empreendimentos e atividades definidos como Macro-projetos; d) Templos Religiosos com área ocupada pela Nave Superior a 450m ² .	PERMITIDO TODOS OS USOS, EXCETO: a) Grau de Incomodidade GI-3, GI-4 e GI-5; b) Atividade com área ocupada superior a 1500m ² ; c) Os Empreendimentos e atividades definidos como Macro-projetos; d) Templos Religiosos com área ocupada pela Nave Superior a 450m ² .	NÃO EXISTE
VIA DE PISTA DUPLA (a partir de 22,80m)	NÃO EXISTE	NÃO EXISTE	NÃO EXISTE	PERMITIDO TODOS OS USOS, EXCETO: a) Grau de Incomodidade GI-3, GI-4 e GI-5; b) Atividade com área ocupada superior a 3000m ² ; c) Permitido sob condição os Macro-Projetos devendo atender o estabelecido nos art. 94 a 97 da Lei nº. 171/2007.	PERMITIDO TODOS OS USOS, EXCETO: a) Grau de Incomodidade GI-3, GI-4 e GI-5; b) Atividade com área ocupada superior a 5000m ² ; c) Permitido sob condição os Macro-Projetos devendo atender o estabelecido nos art. 94 a 97 da Lei nº. 171/2007.

(*) - Mínimo de 15,00 até 22,99m para Via Local 4, com pista dupla.