

**PREFEITURA
DE GOIÂNIA**Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação**INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 002/2022 – SEPLANH**

Dispõe sobre alteração do regulamento específico do Termo de Embargo e normatiza o Termo de Compromisso de Cumprimento de Exigências para o caso de embargo de obra ou edificação ou interdição de estabelecimento.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO, no uso das atribuições legais e regimentais, que lhe conferem os incisos IX e XV do art. 46 da Lei Complementar nº 335, de 01 de janeiro de 2021, e os arts. 4º e 6º do Decreto nº 522, de 15 de fevereiro de 2022; e

Considerando o disposto no caput art. 132 da Lei Complementar nº 177, de 09 de janeiro de 2008 (Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Goiânia e dá outras providências), que exige regulamento específico para lavratura de Termo de Embargo;

Considerando que o instituto do embargo, conforme o art. 131 da Lei Complementar 177, de 2008, caracteriza-se como instrumento administrativo coercitivo, originado por meio de Termo de Embargo, lavrado pela Fiscalização de Atividades Urbanas - Obras, Edificações, Parcelamentos de Solo e Áreas Públicas;

Considerando que o instituto da interdição, conforme o art. 218 da Lei Complementar nº 014, de 20 de dezembro de 1992 (Institui o Código de Posturas do Município de Goiânia e dá outras providências), caracteriza-se como instrumento administrativo coercitivo adotado nos casos especificados nas alíneas do inciso I do referido artigo, combinado com o § 2º do art. 192 – procedimento administrativo, originado a partir do ato discricionário pela Fiscalização de Atividades Urbanas - Atividades Econômicas e pela decisão de 1ª Instância, proferida pela Gerência do Contencioso Fiscal desta Secretaria;

Considerando que o § 3º do art. 192 da Lei Complementar nº 014, de 1992, possibilita ao titular desta Secretaria, em casos excepcionais, prorrogar o prazo para cumprimento das exigências feitas pela Fiscalização de Atividades Urbanas - Atividades Econômicas;

**PREFEITURA
DE GOIÂNIA**Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

Considerando o inciso VI do art. 37 do Decreto nº 522, de 15 de fevereiro de 2022, que define a Diretoria de Fiscalização como órgão da fiscalização municipal responsável pela determinação de embargo em obras em fase de execução, paralisadas ou concluídas no Município de Goiânia, por meio de despacho decisório para lavratura do Termo de Embargo respectivo;

Considerando que a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLANH), órgão da administração pública direta do Município de Goiânia, com autonomia administrativa vinculada aos atos de sua competência, com a finalidade de formular, implementar e coordenar as normas vinculadas às legislações municipais de edificações e de atividades econômicas, voltadas ao desenvolvimento harmônico e ordenado em território municipal; e

Considerando que o direito administrativo pátrio concede à autoridade pública competente a prerrogativa de revisão de seus atos – e/ou de seus antecessores – para a adequação ao conteúdo de norma legal e de realidade urbana, invocando os princípios inerentes ao Direito Público e com a finalidade de atender aos interesses da Administração Pública e dos administrados, por meio dos princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência e moralidade,

RESOLVE:

Art. 1º. Fica instituído o regulamento específico do Termo de Embargo, no âmbito da Diretoria de Fiscalização, relativo a obras ou edificações em execução, paralisadas ou concluídas quando constatada a ocorrência de infração à legislação municipal, nos termos do art. 132 da Lei Complementar nº 177, de 09 de janeiro de 2008.

Art. 2º. O Auditor Fiscal de Posturas, mediante a lavratura de peça própria e acompanhada de relatório fiscal, solicitará à Diretoria de Fiscalização, órgão de fiscalização municipal competente, nos termos do inciso VI do art. 37 do Decreto nº 522, de 2022, a determinação do embargo de obras ou edificações.

Parágrafo único. O Termo de Embargo Parcial ou Total, sobre o imóvel, lavrado pelo Auditor Fiscal de Posturas deverá conter todos os IPTU's Ativos do Cadastro Imobiliário do imóvel que se referirem à obra objeto do embargo, desde que não se trate de hipótese de desdobro (ou fracionamento/divisão) do lote, e estar acompanhado por relatório



fiscal circunstanciado acompanhado de fotos e informação da existência ou não de atividade econômica no imóvel.

Art. 3º. As obras ou edificações serão embargadas, independente da aplicação de outras penalidades, mediante Termo de Embargo, quando constatada a ocorrência de qualquer uma das seguintes situações:

- I. início da obra com licenciamento vencido;
- II. iminente risco de ruir ou ameaça à segurança de pessoas ou de bens, públicos ou privados;
- III. inexistência da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade (RRT) da obra, quando exigido;
- IV. risco ou danos ao meio ambiente, saúde, patrimônio histórico, cultural e arqueológico;
- V. execução de obra de maneira irregular ou com o emprego de materiais inadequados ou sem condição de resistência conveniente, que comprometa sua estabilidade, comprovados os fatos por laudo ou vistoria de setores competentes.

Art. 4º. O relatório fiscal prévio, a que alude o art. 2º desta Instrução Normativa, deverá conter obrigatoriamente as seguintes informações:

- I. no caso de obras em andamento ou paralisadas, o estágio em que se encontram;
- II. no caso de edificação ou obra concluída, se há ocupação e/ou exercício de algum tipo de atividade econômica no local;
- III. demais requisitos estabelecidos na Lei Complementar nº 177/2008 e outras normas complementares.

Art. 5º. O embargo de obra ou edificação somente cessará após sanar o Auto de Infração que gerou o Embargo.

Art. 6º. No caso de obras ou edificações a que já se tenha dado algum tipo de uso, especialmente em caso de constatada sua utilização para atividade econômica, admitir-

**PREFEITURA
DE GOIÂNIA**Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

se- á a suspensão provisória do embargo, total ou parcialmente, mediante a realização de Termo de Compromisso de Cumprimento de Exigências ajustado entre o Município, por meio da SEPLANH, e o proprietário da obra ou edificação embargada.

Parágrafo único. O benefício da suspensão de que trata o caput deste artigo também poderá ser estendido para o caso de interdição de estabelecimento com atividade econômica.

Art. 7º. O proprietário do imóvel embargado ou o responsável legal pelo estabelecimento interditado poderá requerer ao Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Habitação a abertura de procedimento administrativo para elaboração do Termo de Compromisso de Cumprimento de Exigências, respeitados os critérios estabelecidos nesta Instrução Normativa.

§ 1º. O Termo de Compromisso de Cumprimento das Exigências é ato discricionário do Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, após manifestação da Chefia de Advocacia Setorial, em conformidade com o previsto nesta Instrução Normativa, nas Leis Complementares nº 014/1992 e nº 177/2008 e demais normas da legislação municipal correlata.

§ 2º. Para a abertura do procedimento administrativo descrito no caput deste artigo, o interessado deverá anexar o protocolo do licenciamento:

- I. da obra ou edificação, quando embargo;
- II. do estabelecimento, quando interdição.

§ 3º. Para elaboração do Termo de Compromisso de Cumprimento de Exigências, a Chefia da Advocacia Setorial deverá verificar a assunção do compromisso do interessado em cumprir as exigências legais e da viabilidade do saneamento integral das irregularidades anteriormente evidenciadas.

§ 4º. Para o caso do embargo de obras ou edificações, são condições imprescindíveis para análise de viabilidade de saneamento das irregularidades anteriormente evidenciadas, as seguintes situações:

- I. retorno da obra ou edificação ao estado anterior ao que motivou a lavratura do embargo, quando possível;
- II. adequação da obra ou edificação ao projeto aprovado/Alvará de Construção;

**PREFEITURA
DE GOIÂNIA**Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

- III. aprovação do respectivo projeto ou conclusão do processo de licenciamento da obra ou edificação.

§ 5º Para o caso de interdição de estabelecimento, são condições imprescindíveis para análise de viabilidade de saneamento das irregularidades anteriormente evidenciadas, as seguintes situações:

- I. admissão da atividade, bem como demais requisitos previstos pelo documento de informação do uso do solo;
- II. embargo sanável, caso existente.

§ 6º. Verificadas as questões constantes nos §§ 2º ao 4º deste artigo, o processo será direcionado à Chefia da Advocacia Setorial para manifestação e elaboração do Termo de Compromisso de Cumprimento de Exigências, para posterior assinatura pelo requerente e o titular da SEPLANH.

§ 7º. O Termo de Compromisso de Cumprimento de Exigências somente será deferido com a condição de estarem quitados débitos anteriores do imóvel embargado ou estabelecimento interditado.

§ 8º. Deferida a elaboração do Termo de Compromisso de Cumprimento de Exigências, a Diretoria de Fiscalização passará o embargo e/ou a interdição à condição de suspensão, independentemente de vistoria in loco pela autoridade fiscal.

§ 9º. O Termo de Compromisso de Cumprimento de Exigências não é causa de dispensa ou suspensão do pagamento dos débitos existentes junto à Administração Pública Municipal.

Art. 8º. Quando for o caso de suspensão do Termo de Embargo, deverão ser observados na lavratura do respectivo Termo de Compromisso de Cumprimento das Exigências os seguintes prazos:

- I. até 90 (noventa) dias, na hipótese da obra ou edificação se enquadrar entre aquelas passíveis de licenciamento por meio do sistema de Aprovação Responsável, nos termos do art. 36-A da Lei Complementar nº 177/2008, Decreto nº 1.551, de 28 de abril 2017 e Decreto nº 2.559, de 13 de dezembro de 2018, ou sucedâneo;
- II. até 180 (cento e oitenta) dias, na hipótese da obra ou edificação se enquadrar entre aquelas passíveis de licenciamento por meio do Alvará de Regularização ou do Alvará de Aceite, regulamentados pela Lei Complementar nº 314, de 05 de

**PREFEITURA
DE GOIÂNIA**Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

novembro de 2018 e Instrução Normativa nº 02, de 19 de dezembro de 2019, ou sucedâneo;

III. até 120 (cento e vinte) dias, nos demais casos.

Parágrafo único. Não satisfeitas integralmente às condições do Termo de Compromisso de Cumprimento das Exigências, a fim de promover a regularização da obra ou edificação, o embargo retornará à situação de ativo, inclusive com aplicação da penalidade de multa quando constatada as situações previstas no art. 134 da Lei Complementar nº 177/2008.

Art. 9º. O Termo de Compromisso de Cumprimento das Exigências, para o caso de suspensão de interdição de estabelecimento, ficará restrito aos casos de lavratura de Auto de Infração decorrente de ausência ou descaracterização do Alvará de Localização e Funcionamento.

Parágrafo único. Quando for o caso de suspensão de interdição de estabelecimento, o Termo de Compromisso de Cumprimento das Exigências deverá observar o prazo de até 90 (noventa) dias, improrrogáveis, para satisfação das exigências legais para a obtenção da licença de localização e funcionamento.

Art. 10. O cumprimento das exigências contidas no Termo de Compromisso de que trata esta Instrução Normativa deverá ser comprovado formalmente, por todos e quaisquer meios hábeis à demonstração da regularidade, como documentos e mídias digitais, juntado nos autos.

Art. 11. No ato do Termo de Compromisso de Cumprimento das Exigências será exigida uma contrapartida vertida em benefício do Município, tendo como base a dimensão qualitativa e quantitativa da irregularidade constatada e a documentação apresentada pelo interessado, como contrato social, cadastro de atividade econômica e metragem quadrada ocupada pela atividade.

§ 1º. A contrapartida prevista no caput deste artigo terá como base o valor venal do imóvel, variando entre 1% (um por cento) a 5% (cinco por cento), a depender da irregularidade apontada no embargo e/ou interdição.

www.goiania.go.gov.br

**PREFEITURA
DE GOIÂNIA**Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

§ 2º. O prazo para cumprimento da contrapartida será previsto no Termo.

§ 3º. O não cumprimento da contrapartida implicará na revogação imediata do Termo de Compromisso de Cumprimento das Exigências, estando sujeito às penalidades previstas na legislação aplicável.

§ 4º. O cumprimento da contrapartida descrita neste artigo não exime o atendimento das irregularidades apontadas no Termo de Compromisso de Cumprimento das Exigências.

Art. 12. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, convalidando os atos já realizados, ficando revogada a Instrução Normativa nº. 004/2021 da SEPLANH.

**GABINETE DO SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**, aos 02 de maio de 2022.

VALFRAN DE SOUSA RIBEIRO
Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Habitação