



**PREFEITURA
DE GOIÂNIA**

**Superintendência da Casa Civil e Articulação
Política**

LEI COMPLEMENTAR Nº 314, DE 05 DE NOVEMBRO DE 2018

*Institui o Alvará de Regularização e dá
outras providências.*

Nota: ver [Instrução Normativa nº 02, de 19 de dezembro de 2019](#) - regulamento.

A CÂMARA MUNICIPAL DE GOIÂNIA, Estado de Goiás, aprova e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I
DO ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO**

Art. 1º Fica instituído o Alvará de Regularização para edificações estruturalmente definidas após 19 de outubro de 1995, que estejam em desacordo com o Plano Diretor de Goiânia ([Lei Complementar nº. 171, de 29 de junho de 2007](#)), com o Código de Obras e Edificações ([Lei Complementar nº. 177, de 09 de janeiro de 2008](#)) e seus regulamentos.

§ 1º Entende-se por edificações estruturalmente definidas aquelas concluídas ou em fase de cobertura, com lajes ou telhados definitivos, ou ainda aquelas parcialmente concluídas, desde que os pavimentos para os quais se solicita a regularização estejam estruturalmente concluídos e ainda apresentem a estrutura, a alvenaria e o revestimento externo concluído.

§ 2º Para fins de análise e comprovação das características da edificação a referência será a *Ortofoto* de 2016 do Município de Goiânia, parte integrante do SIGGO – Sistema de Informação Geográfica de Goiânia ou documentos emitidos até a data da publicação desta Lei Complementar que comprovem as edificações, tais como autos de infração, embargos, notificações e outros documentos oficiais da Prefeitura de Goiânia, além de Vistoria Fiscal devidamente acompanhada de laudo e registro fotográfico com data.

§ 3º Caso haja divergência entre as informações e dados técnicos apresentados, a unidade competente deverá determinar a realização de vistoria *in loco*, a fim de aferir a real situação da edificação e orientar o proprietário para tomar as providências técnico-administrativas necessárias à regularização.

§ 4º As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal, dependerão de prévia regularização do parcelamento do solo, observada a legislação vigente.

§ 5º A legitimidade para propor a regularização de que trata a presente Lei Complementar será:

I - do proprietário ou promissário comprador;

II - do legítimo possuidor; e

III - do representante legal dos legitimados nos itens anteriores deste artigo, desde que devidamente constituído para este fim.

Art. 2º Para a concessão do Alvará de Regularização de que trata esta Lei Complementar, deverá ser formalizado processo específico, instruído com os seguintes documentos:

I - Uso do Solo Aprovação de Projeto;

II - Certidão de Registro do Imóvel atualizada;

III - para pessoa física, apresentar documentos pessoais;

IV - para pessoa jurídica, apresentar CNPJ, Contrato Social ou Estatuto da Empresa e documentos pessoais como dentre outros, do sócio, sócio administrador, representante legal;

V - Certidão Negativa de Débitos Municipais;

VI - Levantamento arquitetônico da edificação, contendo a planta de situação, planta dos pavimentos, cobertura, cortes, fachadas e quadro de áreas:

VII - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) de atuação de levantamento da edificação assinado por profissional habilitado, juntamente com relatório/laudo técnico que conste o tipo de estrutura, condições de segurança e habitabilidade da edificação, registros fotográficos da situação atual do imóvel;

VIII - Certidão de Localização da Área contendo a imagem da cobertura do imóvel na *Ortofoto* 2016 do Município de Goiânia, parte integrante do SIGGO ou documentos emitidos até a data da publicação desta Lei Complementar que comprovem as edificações;

IX - no caso de mais de um lote deverá ser apresentada Certidão de Remembramento, Desmembramento ou Remanejamento.

§ 1º O Alvará de Regularização não será fornecido quando a edificação estiver, ainda que parcialmente, obstruindo área pública, logradouro público ou APP - de Preservação Permanente.

§ 2º As edificações localizadas em Áreas Aeroportuárias só serão analisadas mediante autorização do Departamento de Aviação Civil do Ministério da Aeronáutica.

§ 3º A Certidão de Conclusão de Obra e a Numeração Predial Oficial deverão ser expedidas juntamente com o Alvará de Regularização, mesmo que para conclusão parcial, mediante procedimentos administrativos próprios e conjuntos, sendo necessária apresentação de CERCON – Certificado de Conformidade ou documento equivalente a este, emitido pelo CBMGO - Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás.

§ 4º Para as edificações acima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e que não ocuparam a totalidade da área do lote, será indispensável à construção de poço de infiltração/caixa de recarga.

Art. 3º Para efeito de composição da Taxa de Alvará de Regularização serão considerados os seguintes índices:

I - para a área edificada admitida pelo Plano Diretor de Goiânia ([Lei Complementar nº. 171/ 2007](#)), Código de Obras e Edificações do Município de Goiânia ([Lei Complementar nº. 177/2008](#)) e regulamentos, aplica-se, no que couber, a legislação tributária vigente, referente à aprovação de projetos de edificações;

II - para a área edificada a ser aprovada por meio de Alvará de Regularização, será cobrada a taxa devida pela aprovação de projetos mais multa formal de ofício, observando-se os seguintes critérios:

a) áreas regularizadas de até 200m² (duzentos metros quadrados) não será cobrada qualquer penalidade, desde que a regularização ocorra dentro do prazo de até 30 (trinta) dias após a publicação da presente Lei Complementar;

b) áreas regularizadas acima de 200m² (duzentos metros quadrados) e até 500m² (quinhentos metros quadrados) será cobrada multa formal de ofício correspondendo a 400%

(quatrocentos por cento) do valor da taxa de aprovação de projetos;

c) áreas regularizadas acima de 500m² (quinhentos metros quadrados) será cobrada multa formal de ofício correspondendo a 600% (seiscentos por cento) do valor da taxa de aprovação de projetos;

d) áreas regularizadas em edificações verticais serão cobradas multa formal de ofício correspondendo a 1.000% (mil por cento) do valor da taxa de aprovação de projetos;

e) áreas regularizadas que ocupem o recuo frontal será cobrada multa formal de ofício correspondendo a 1.500% (mil e quinhentos por cento) do valor da taxa de aprovação de projetos.

§ 1º Entende-se por edificações verticais, para fins desta Lei Complementar, as edificações acima de 9,00m (nove metros) de altura.

§ 2º Ficam isentas do pagamento das taxas previstas nos incisos do *caput* deste artigo, as edificações residenciais que se enquadrarem no perfil de Planta Popular, nos termos da legislação vigente, ou que sejam edificadas em Áreas Especiais de Interesse Social I e II (AEIS-I e AEIS-II), conforme descrito na [Lei nº 8.834, de 22 de julho de 2009](#), exceto quando estiverem ocupando o recuo frontal do seu imóvel.

Art. 4º O Alvará de Regularização somente será concedido se a edificação atender às seguintes condições:

I - máximo de 07 (sete) pavimentos;

II - altura máxima de 21m (vinte e um metros), medida em relação à laje de piso do pavimento térreo e à laje de cobertura;

III - não obstruir e não ocupar área pública, logradouro público ou APP - Área de Preservação Permanente.

Art. 5º A edificação com uso econômico que possua Grau de Incomodidade I e II poderá solicitar sua regularização, independentemente do porte e de sua hierarquia viária.

§ 1º No caso da existência de usos econômicos, em edificações regulares, o requerente deverá informar no ato da abertura do processo de Uso do Solo a atividade econômica a ser tolerada na sua emissão.

§ 2º Para fins de comprovação dos usos econômicos, o requerente deverá apresentar CAE - Cadastro de Atividade Econômica com data anterior a publicação desta Lei Complementar.

§ 3º O uso econômico deve estar em conformidade com o Laudo de Vistoria Fiscal.

§ 4º No caso de uso econômico a ser regularizado em conjunto com a edificação irregular, o quadro de áreas do projeto apresentado deve incluir a área ocupada pela atividade.

§ 5º Após regularização dos usos econômicos, devidamente analisado e tolerado pelo Órgão Municipal de Planejamento, deverá ser solicitado Alvará de Localização e Funcionamento contendo os mesmos usos tolerados.

Art. 6º Para efeito de composição da Taxa de Alvará de Localização e Funcionamento com usos econômicos tolerados serão considerados os seguintes índices:

I - para o uso econômico em conformidade com o Plano diretor de Goiânia ([Lei Complementar nº. 171, de 29 de junho de 2007](#)), Parâmetros Urbanísticos ([Lei nº. 8.617, de 09 de janeiro de 2008](#)) e regulamentos, aplica-se, no que couber, a legislação tributária vigente, referente a uso do solo e licença para localização e funcionamento;

II - para o uso econômico em desconformidade com a legislação vigente a ser tolerado, será cobrada a taxa devida pelo uso do solo e licença para localização e funcionamento mais multa

formal de ofício, observando-se os seguintes critérios:

a) para microempresas e empresas de pequeno porte, será cobrada taxa, a título de multa formal de ofício, correspondendo a 1.500% (mil e quinhentos por cento) de acréscimo sobre o valor da taxa de Alvará de Localização e Funcionamento;

b) para as demais empresas será cobrada taxa, a título de multa formal de ofício, correspondendo a 5.000% (cinco mil por cento) de acréscimo sobre o valor da taxa de Alvará de Localização e Funcionamento.

TÍTULO II DO ALVARÁ DE ACEITE

Art. 7º Fica mantida a concessão do Alvará de Aceite para construções irregulares edificadas até a data de 19 de outubro de 1995, com as definições aqui contidas:

§ 1º O tempo de existência da edificação de que trata este artigo, comprovar-se-á através da Vistoria Fiscal e, pelo menos um, dos seguintes documentos:

I - Declaração de energização da edificação emitida pela CELG ou talão de energia anterior a 19/10/1995;

II - Talão de IPTU emitido anterior a 19/10/1995;

III - Averbação da edificação em Cartório;

IV - Planta Aerofotogramétrica de 1992.

§ 2º Para a concessão do Alvará de Aceite de que trata este artigo, será obrigatória a apresentação dos documentos citados no artigo 2º da Lei Complementar, excetuando o inciso I.

§ 3º Para as construções de até 200m² (duzentos metros quadrados) fica dispensável o projeto de arquitetura, exigindo-se apenas um croqui cotado da situação da construção.

§ 4º Aplica-se, no que couber, a legislação tributária vigente, referente à aprovação de projetos de edificações e da concessão da Certidão de Conclusão de Obra.

§ 5º Para as edificações verticais será acrescido o valor correspondente a 1.000% (mil por cento) sobre as taxas cobradas referentes ao parágrafo anterior, a título de multa formal de ofício.

§ 6º Para as edificações verticais que estiverem ocupando o recuo frontal será cobrada multa formal de ofício correspondente a 1.500% (mil e quinhentos por cento) da taxa de aprovação de projetos.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º Para as edificações regularizadas por Alvará de Aceite ou por Alvará de Regularização, não serão admitidas modificações, com ou sem acréscimo de área, quando estas ocuparem o recuo frontal, exceto quando houver a desobstrução desta ocupação.

Parágrafo único. O Alvará de Regularização e/ou Alvará de Aceite será concedido uma única vez para cada imóvel.

Art. 9º Para conhecimento público, a Prefeitura de Goiânia, por seu órgão próprio, fará publicar, no Diário Oficial do Município e na imprensa local, editais de chamamento aos proprietários de imóveis embargados, nos quais tenham edificações irregulares, para possível regularização.

Art. 10. As edificações irregulares integrantes de programas habitacionais e as obras edificadas em parcelamentos doados pelo governo federal, estadual e/ou municipal poderão ser regularizadas, desde que atendam às exigências desta Lei Complementar.

§ 1º Os efeitos desta Lei Complementar alcançam também as áreas pertencentes aos clubes/associações esportivas e/ou recreativas.

§ 2º Fica o Município autorizado a expedir a CCO - Certidão de Conclusão de Obra para os empreendimentos de interesse social, vinculados a programas habitacionais faixa I do Programa Minha Casa Minha Vida, previamente aprovados anteriormente a publicação desta Lei Complementar.

§ 3º VETADO.

Nota: artigo vetado pelo Chefe do Poder Executivo conforme [Mensagem nº G-078/2018](#) publicada no [DOM 6930 de 06/11/2018](#).

Art. 11. As edificações irregulares aprovadas por esta Lei Complementar devem atender a Lei de Outorga Onerosa, quando for o caso, não sendo previsto o instrumento de Transferência do Direito de Construir.

Art. 12. A multa formal, citada nesta Lei Complementar, poderá ser paga à vista ou com 40% (quarenta por cento) à vista e o restante do valor dividido em até 6 (seis) parcelas iguais, não podendo ser inferior a R\$ 100,00 (cem reais).

Parágrafo único. No caso de parcelamento da multa formal, deverá ser assinado um Termo de Acordo entre as partes.

Art. 13. Após o prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados da publicação desta Lei Complementar, as edificações que não protocolizarem seus pedidos de regularização estarão sujeitas às multas e penas previstas no Código de Obras e Edificações do Município de Goiânia ([Lei Complementar nº. 177/2008](#)).

Art. 14. O recurso arrecadado no ato do Alvará de Regularização ou Alvará de Aceite será recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 15. Excepcionalmente para as novas edificações destinadas a uso misto, quais sejam, uso habitacional e atividades econômicas na tipologia de macro projeto, localizadas no Setor Central – [art. 8º, III, Plano Diretor \(Lei Complementar nº. 171/2007\)](#) e nas áreas delimitadas com APL – Arranjo Produtivo Local, previstos no [art. 39, V, da Lei Complementar nº. 171/2007](#) ficam estabelecidos os parâmetros urbanísticos abaixo descritos:

I - Índice de Ocupação de 100% (cem por cento) até a altura de 14,50m (quatorze metros e cinquenta centímetros) da edificação;

II - não incidirão recuos frontais, laterais e de fundos mínimos obrigatórios até a altura de 14,50m (quatorze metros e cinquenta centímetros) da edificação;

III - Índice de Ocupação de 100% (cem por cento) entre o intervalo de 14,50m (quatorze metros e cinquenta centímetros) e 32m (trinta e dois metros) de altura da edificação, desde que respeitados os recuos ou afastamentos estabelecidos pelo Plano Diretor ([Lei Complementar nº. 171/2007](#));

IV - as alturas da edificação serão medidas a partir do nível zero;

V - para o estabelecido no inciso anterior, resguardada a admissão de subsolo aflorado conforme estabelecido no [Decreto nº. 1.085, de 05 de maio de 2008](#);

VI - Índice Paisagístico mínimo na proporção de 15% (quinze por cento) da área de terreno, podendo ser utilizada cobertura vegetal não permeável;

VII - Reserva Técnica de estacionamento de veículos na proporção de 01 (uma) vaga para cada 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída destinada à atividade econômica;

VIII - os parâmetros urbanísticos serão calculados pela área de terreno.

§ 1º As edificações previstas no *caput* deverão atender aos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação urbanística.

§ 2º As normas urbanísticas previstas neste artigo terão validade de 01 (um) ano, a partir da regulamentação do respectivo APL (Arranjo Produtivo Local) e os macros projetos no Setor Central aprovados no órgão de planejamento da Prefeitura Municipal de Goiânia.

Art. 16. VETADO.

Nota: artigo vetado pelo Chefe do Poder Executivo conforme [Mensagem nº G-078/2018](#) publicada no [DOM 6930 de 06/11/2018](#).

Art. 17. Fica alterada a redação do [§ 3º, do art. 36-A, da Lei Complementar nº. 302, de 30 de dezembro de 2016](#), que passa a vigorar da seguinte forma:

“Art. 36-A (...)

(...)

§ 3º Apresentado o projeto simplificado, objeto da Aprovação Responsável, resultará o documento de Alvará Fácil.” (NR)

Art. 18. Fica revogado o [§ 4º, do art. 36-A, da Lei Complementar nº. 302, de 30 de dezembro de 2016](#).

Art. 19. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a [Lei Complementar nº. 301, de 27 de dezembro de 2016](#).

GABINETE DO PREFEITO DE GOIÂNIA, aos 05 dias do mês de novembro de 2018.

IRIS REZENDE
Prefeito de Goiânia

Projeto de Lei autoria do(a) **Poder Executivo**

Este texto não substitui o publicado no [DOM 6930 de 06/11/2018](#).