

LEI COMPLEMENTAR Nº 07, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2022.

CERTIDÃO

Certifico que este ato foi publicado
no placar Oficial do Município.

Goiás-GO, 28 / 12 / 2022

Regulamenta o parcelamento do solo para fins
de chacreamento e o loteamento de acesso
controlado, nos termos da Lei Federal nº
6.766/1979, e dá outras providências.


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

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar regulamenta o § 8º, do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano), incluído pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana), o loteamento de acesso controlado e o parcelamento do solo para fins de chacreamento, em áreas que integram o perímetro urbano do Município ou em áreas descontínuas que, por Lei específica, passarem a ser enquadradas como áreas urbanas especiais integrantes das Zonas de Urbanização Específicas para Chacreamento – ZUEC.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para efeito da criação de chacreamento e o loteamento de acesso controlado, no Município de Goiás, será realizado com a implantação de condomínio, com observância à legislação aplicável, em especial à Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (*Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias*), e ao Plano Diretor do Município de Goiás.

Art. 2º Para efeitos dessa Lei Complementar, são consideradas, dentre outras, funções sociais do ordenamento do uso e ocupação do solo localizados, inclusive, fora da atual zona urbana e de expansão urbana do Município de Goiás:

- I - criar condições adequadas à instalação de novos empreendimentos econômicos, em busca do desenvolvimento sustentável do Município; e
- II - garantir a qualidade ambiental e paisagística do território local, observada a proteção dos recursos naturais;
- III - permitir o acesso à terra urbanizada, assegurada a habitabilidade com menor adensamento, condições de sustentabilidade urbanística, ambiental e social;
- IV - afirmar o urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística, com prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V - garantir o meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo, observando as regras de preservação e proteção ambiental com maior rigidez;

VI - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da terra e garantir o bem estar de seus habitantes;

VII – dar efetividade ao princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo, no território do Município de Goiás.

Art. 3º Para que a propriedade fundiária conserve suas qualidades ambiental e econômica e cumpra sua função social, fica autorizada a criação, no âmbito do Município de Goiás, por Lei específica para cada caso, das denominadas Zonas de Urbanização Específicas para Chacreamento – ZUEC, que se caracterizam como áreas urbanas especiais, sujeitas à tributação municipal.

Parágrafo único. O parcelamento do solo de imóvel que passe a integrar uma ZUEC, em conformidade com esta Lei Complementar, fica desobrigado da exigência de ser fronteiro a parcelamento implantado e consolidado.

Art. 4º Áreas rurais podem ser declaradas zonas de urbanização específica para chacreamento e loteamento de acesso controlado, por Lei específica, observadas as condições estabelecidas nesta Lei Complementar, após a solicitação do proprietário do imóvel, cabendo à Administração Municipal analisar e expedir anuência prévia, mediante estudos de impactos e de viabilidade, aprovar e autorizar o empreendimento, mediante atos legais próprios e indispensáveis.

Art. 5º Serão considerados, para os fins desta Lei Complementar, os empreendimentos de parcelamento do solo com finalidade residencial.

§ 1º Poderá o condomínio criar e manter espaços comuns de lazer e de gastronomia, inclusive, lanchonetes e restaurantes, bem como pequenos estabelecimentos de comércio varejista de produtos alimentícios e artigos de uso pessoal e doméstico.

§ 2º No caso de estabelecimento de natureza comercial, será necessária a prévia autorização da Administração Municipal que alterará o uso do solo da área destinada à sua implantação, no caso de não ter sido prevista e aprovada no projeto original.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO E LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 6º Os parcelamentos de solo a que se refere esta Lei Complementar deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos urbanísticos:

- I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, serão distribuídas em conformidade com a localização do empreendimento a ser implantado e a densidade de ocupação, não podendo ser implantados dentro de Área Verde, Reserva Legal ou Área de Preservação Permanente - APP;
- II - as vias de circulação e de comunicação do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, e obedecerão, no mínimo, às seguintes dimensões: largura mínima de 10m (dez metros), distribuídas em 7m (sete metros) para o leito carroçável e 1,5m (um metro e meio) de passeio para cada lado;
- III - o condomínio deverá ser cercado por muro, alambrados ou cerca viva, sendo obrigatória a instalação de guarita para o controle da entrada de condôminos e de visitantes, proibido impedir o acesso de policiamento, fiscalização e de servidores de concessionárias de serviços públicos, bem como de pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, conforme disposto no art. 2º, § 8º, da Lei Federal nº 6.766/1979;
- IV - a guarita para o controle de acesso ao condomínio deverá atender às exigências do Código de Edificações do Município;
- V - existindo mais de uma via de acesso ao empreendimento, será permitida a instalação de uma guarita para cada via, sendo que, pelo menos uma das entradas deve permitir o acesso de não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;
- VI - coeficiente de permeabilidade mínima de 40% (quarenta por cento) da área de cada unidade autônoma;
- VII - coeficiente de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento) da área de cada unidade autônoma;
- VIII - a iluminação pública deverá ser instalada pelo empreendedor e deverá ser composta por corpos iluminantes de baixo consumo de energia e com capacidade luminosa de, no mínimo, 60W, e sua manutenção permanente será de incumbência integral do condomínio;
- IX - ao longo das faixas de domínio público de rodovias ou outras faixas de domínio público, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificante de acordo com a legislação pertinente;
- X - o empreendedor deverá ter anuência do órgão estadual ou federal de infraestrutura, transporte ou outro equivalente, caso sua área esteja às margens de rodovias ou outro empreendimento estadual ou federal;

XI - ao longo das águas correntes, será obrigatória uma faixa onde não é permitido construir (área “*non aedificandi*”) de 50m (cinquenta metros) de cada lado; e, em torno das nascentes, a faixa de proteção terá um raio de 50m (cinquenta metros), salvo exigências maiores das legislações específicas;

XII - nos loteamentos e chácaras de acesso controlado, a subdivisão de uma gleba de terras localizada em área de origem rural em lotes destinados à moradia, à recreação ou ao lazer, terá como área mínima 1.200m² (um mil e duzentos metros quadrados) e testada de largura mínima de 20m (vinte metros);

XIII - caso exista Área de Preservação Permanente – APP, no interior do imóvel onde se pretenda implantar condomínio urbanístico de chácaras de recreio poderá ser acoplada à Área Verde ou Reserva Legal;

XIV - não será permitida a implantação do empreendimento em terreno com inclinação superior a 30% (trinta por cento);

XV - não será permitida a implantação do empreendimento em terrenos alagadiços ou contaminados;

XVI - os afastamentos mínimos obrigatórios das edificações serão:

a) frontal: 6m (seis metros), medidos a partir da margem do arruamento;

b) lateral: 3m (três metros), em relação às divisas laterais; e

c) de fundo: 3m (três metros), medidos a partir da margem do alinhamento de fundo com o limite do terreno;

XVII - deverá destinar uma área interna para disposição e tratamento de resíduos sólidos, bem como para disposição de resíduos recicláveis, não cabendo ao Poder Público realizar coleta no condomínio, ficando sob a responsabilidade e obrigação do condomínio o recolhimento, acondicionamento e tratamento dos resíduos;

XVIII - para a implantação dos condomínios de chácaras de recreio e loteamentos de acesso controlado, será exigida a execução prévia de 100% (cem por cento) da infraestrutura básica necessária à aprovação do projeto do parcelamento, especialmente:

a) rede de energia e de iluminação pública;

b) execução das vias de circulação internas e externas, no caso de a ligação à estrada municipal for inexistente, podendo serem pavimentadas ou não, de acordo com o projeto do empreendimento;

c) rede de distribuição de água ou sistema de captação e distribuição próprio e sua devida outorga pelo uso;



d) sistema de esgotamento sanitário individual, do tipo biodigestor ou outra forma ambientalmente adequada e aprovada;

XIX - o sistema de distribuição de água deverá seguir os parâmetros da Concessionária de Abastecimento Público que atua no Município de Goiás;

XX - o sistema viário interno do condomínio urbanístico de chácaras de recreio deverá atender aos mesmos requisitos exigidos na legislação municipal de parcelamento do solo, com a peculiaridade de que essas vias internas serão consideradas vias locais, cujas limpeza e conservação das vias serão de incumbência condomínio;

XXI – considerada a proporcionalidade e finalidade das reservas de Áreas Públicas Municipais - APM, que, em razão da baixa densidade populacional, poderão variar com área mínima de 20% (vinte por cento) da área do empreendimento, excluídas as Áreas de Preservação Permanente, onde houver, e deverão ser assim distribuídas:

a) mínimo de 10% (dez por cento) destinado a áreas verdes;

b) mínimo de 5% (cinco por cento) destinado a equipamentos públicos;

c) mínimo de 5% (cinco por cento), destinado ao sistema viário.

§ 1º Será de responsabilidade do empreendedor a implantação do sistema de esgotamento sanitário individual nas unidades autônomas.

§ 2º Será de responsabilidade do condomínio a manutenção permanente do sistema de esgotamento sanitário individualizado.

§ 3º Será de responsabilidade do empreendedor a distribuição de água tratada, podendo a concessionária de abastecimento público receber e operar o sistema, de acordo com decisão do empreendedor ou dos condôminos.

§ 4º Caso não exista Reserva Legal constituída na área, o empreendedor deverá apresentar o Projeto Técnico de Plantio para a aprovação do empreendimento, sendo de responsabilidade do empreendedor a recuperação, restauração e implantação da Área Verde/Reserva Legal.

§ 5º Não poderão existir intervenções e equipamentos públicos ou de lazer dentro de Área Verde, Reserva Legal ou APP, salvo trilhas de caminhada.

§ 6º Será estimulada, pelo Poder Público Municipal, a implantação de sistema de captação de água pluvial.

Art. 7º O Poder Executivo, para prevenir, eliminar ou minimizar impactos negativos que poderão ser gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para a aprovação do projeto, alterações e complementações, bem como a execução de melhorias na infraestrutura e de equipamentos comunitários, como:



I - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área; e

II - manutenção de áreas de preservação permanente e de áreas de reserva legal de acordo com a legislação ambiental específica.

§ 1º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, no qual se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à prevenção e minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da sua finalização.

§ 2º O Termo de Compromisso tratará de medidas necessárias específicas, para além das obras obrigatórias, para a aprovação e comercialização do empreendimento.

Art. 8º Fica o empreendedor compromissado a realizar, às suas expensas, as seguintes obrigações vinculadas e condicionantes à aprovação final do projeto de condomínio e licença ambiental, sob pena de revogação da Lei de que trata o art. 11, desta Lei Complementar:

I - executar todo o serviço topográfico necessário para a implantação do empreendimento;

II - realizar a limpeza do terreno a ser parcelado, bem como todo movimento de terras para a adequada abertura e nivelamento das vias de circulação internas e externas, no caso de haver necessidade de ligação do acesso do condomínio à estrada municipal adjacente;

III - realizar a demarcação dos lotes e do sistema de arruamento e promover as aberturas de ruas, pavimentadas ou não, em conformidade com o projeto de parcelamento; e

IV - executar toda a implantação das intervenções e obras de infraestrutura básica para o empreendimento, previstas nesta Lei Complementar, especialmente no seu art. 6º.

Parágrafo único. O parcelador não poderá desenvolver nenhuma obra ou intervenção antes da liberação do licenciamento ambiental, sendo sujeito passivo de sanções administrativas e ou penais aplicáveis ao caso.

Art. 9º Antes da elaboração do projeto de parcelamento e condomínio, o interessado deverá solicitar à Administração Municipal, por intermédio de suas unidades administrativas específicas e competentes, para fins de que se sejam observadas as diretrizes e regras para o uso do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários e suas disposições,



apresentando para esse fim requerimentos e levantamentos planialtimétricos, em escala compatível com a área do imóvel, contendo demarcação:

I - da situação atual da gleba, indicando a necessidade de desmembramento, se for o caso, e da situação projetada com o pretendido parcelamento;

II - dos corpos d'água (rio, córrego, nascente, lago, represa etc.) e suas respectivas áreas de preservação permanente;

III - de toda área de Reserva Legal constituída e averbada, se houver, ou da que tiver que implantar, conforme estabelecido no § 4º, do art. 6º desta Lei Complementar;

IV - das áreas de preservação permanente, se houver;

V - da vegetação nativa de acordo com a legislação federal, estadual e municipal;

VI - do uso do solo emitido pelo órgão municipal;

VII - das edificações porventura existentes;

VIII - das coordenadas geográficas ou Universal Transversa de Mercator - UTM, com indicação do *datum* horizontal (*Datum* Horizontal ou Planimétrico: utilizado como referência para a determinação das coordenadas geodésicas latitude e longitude); e

IX - as indicações dos arruamentos de todo o perímetro; as localizações das vias de comunicação, das áreas livres e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local, se houver, ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada, bem como a amarração da área pretendida à área urbanizada da sede do Município, em planta planialtimétrica com escala mínima 1:10.000.

CAPÍTULO III

DA CONSULTA E ANUÊNCIA PRÉVIAS

Art. 10. O requerente, para encaminhar, na forma do regulamento, o pedido de consulta e anuência prévias para aprovação de projeto de condomínio de chácaras de recreio e loteamento de acesso controlado, deverá apresentar e entregar à Administração Municipal os seguintes documentos sobre a área onde pretende implantar o empreendimento:

I - certidão de matrícula válida ou transcrição expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis local, constando dimensões e áreas do terreno;

II - localização da gleba com amarração demonstrada por coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e loteamento de acesso controlado e a área de expansão urbana;

III - registro no Cadastro Ambiental Rural - CAR;

IV - certidões negativas de tributos expedidas pelas fazendas públicas municipal, estadual e federal;

V - certidão de inexistência de ônus reais;

VI - Termo de Compromisso de implantação das intervenções e obras de infraestrutura básica previstas nesta Lei Complementar, com apresentação de cronograma físico-financeiro, com prazo de 12 (doze) meses, prorrogável por igual período, contado a partir da aprovação prévia do parcelamento, para a sua execução plena a ser atestada pela Administração Municipal, como condição para a sua aprovação final;

VII - memorial descritivo que conterá, no mínimo, as seguintes informações:

a) a descrição sucinta do condomínio, com as suas características e a fixação de uso de cada área;

b) as condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras construções, além daquelas constantes das diretrizes básicas fixadas, constando também em contrato padrão a ser apresentado.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DA ZUEC POR LEI ESPECÍFICA

Art. 11. As glebas destinadas a chacreamento e parcelamento de acesso controlado integrarão a ZUEC, mediante Lei de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, após a avaliação prévia técnica e jurídica da viabilidade do empreendimento.

§ 1º Após a obtenção, pelo empreendedor, da correspondente anuência prévia para a futura implantação de parcelamento do solo para fins de chacreamento e loteamento de acesso controlado, o Poder Executivo deverá enviar à Câmara Municipal, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ciência e concordância do interessado, o respectivo Projeto de Lei de inserção da área pretendida como integrante das Zonas de Urbanização Específicas para Chacreamento – ZUEC.

§ 2º A exigência expressa nesse artigo será dispensada desde que a área indicada para o loteamento de acesso controlado e parcelamento do solo para fins de chacreamento já esteja incluída em área do perímetro urbano do Município e o seu proprietário apresente o ato de descaracterização de terreno rural emitido pelo INCRA.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO ESPECÍFICO

Art. 12. O projeto de condomínio de chácaras de recreio, após a certificação do atendimento no disposto nesta Lei Complementar e na legislação federal aplicável,

terá seu ato de aprovação pela Administração Municipal, com as emissões dos seguintes documentos:

I - aprovação das plantas e memoriais descritivos;

II - certidão comprobatória de implantação da infraestrutura básica a que se obriga o loteador; e

III - expedição do decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal de aprovação do empreendimento.

Parágrafo único. Para aprovação do empreendimento, o interessado deverá apresentar as certidões de cumprimento de todas as exigências legais, inclusive, a do art. 11 desta Lei Complementar, bem como o Estatuto do Condômino.

CAPÍTULO VI DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Art. 13. O empreendedor somente poderá iniciar a limpeza e outras intervenção na área, bem como qualquer obra de infraestrutura básica, após as devidas autorizações legais do órgão licenciador ambiental competente.

§ 1º Caberá ao Chefe do Poder Executivo Municipal e à Secretaria de Meio Ambiente regulamentar, em atos próprios, as exigências de estudos e projetos e o procedimento para o licenciamento ambiental prévio do empreendimento.

§ 2º No caso de imóvel abrangido pela APA Serra Dourada, criada pelo Decreto Estadual nº 4.866, de 12 de fevereiro de 1998, e que passou a denominar-se, pela Lei Estadual nº 14.075, de 28 de dezembro de 2001, Área de Proteção Ambiental Dr. Sullivan Silvestre, o seu proprietário deverá obter o licenciamento prévio do órgão competente do Estado de Goiás.

CAPÍTULO VII DAS MULTAS

Art. 14. As multas decorrentes da inobservância ao disposto nesta Lei Complementar terão autuação e processamento pelo serviço de fiscalização municipal, assegurado o contraditório e a ampla defesa no julgamento pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Parágrafo único. A imposição de qualquer multa ou penalidade está sujeita ao respeito ao princípio do devido processo legal, aplicando-se o procedimento disposto na legislação tributária municipal.

Art. 15. Aos infratores das disposições contidas nesta Lei Complementar aplicar-se-ão, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, multas, nos seguintes casos e valores:

I - ao empreendedor/loteador que:

- a) deixar de colocar placa de identificação e qualificação do empreendimento, com o número do processo de aprovação junto à Administração Municipal: R\$300,00 (trezentos Reais);
- b) assumir responsabilidade pela execução de obra que caiba a profissional habilitado, nos termos da legislação pertinente: R\$5.000,00 (cinco mil Reais);
- c) abrir rua ou outro logradouro sem prévia licença ou aprovação da Administração Municipal ou depois de cancelada a licença: R\$10.000,00 (dez mil Reais);
- d) executar obras de abertura de rua ou logradouro sem que obedeça a todos os detalhes do projeto aprovado pela Administração Municipal: R\$10.000,00 (dez mil Reais);
- e) prosseguir na abertura de rua ou outro logradouro sem aprovação ou com licença, cujo prazo tenha expirado, ou que tenha sido embargada, por dia de infração: R\$1.000,00 (um mil Reais);
- f) não cumprir intimação da fiscalização pública para fechar o terreno, no caso de paralisação de movimentação de terras ou obras de abertura de rua ou qualquer outro logradouro: R\$10.000,00 (dez mil Reais);
- g) vender lote em condomínio aprovado sem mencionar as exigências desta Lei Complementar: R\$5.000,00 (cinco mil Reais), por lote vendido;
- h) omitir, na escritura ou contrato particular de compromisso de compra e venda, os encargos e obrigações assumidos pelo proprietário com a Administração Municipal: R\$5.000,00 (cinco mil Reais), por ocorrência;

II - ao profissional responsável técnico ou autor do projeto que, conforme o caso:

- a) deixar de indicar a função ou título profissional nos projetos, cálculos ou memoriais: R\$500,00 (quinhentos Reais);
- b) falsear cálculos ou memoriais justificativos dos projetos, ou apresentá-los em desacordo com este, desde que se comprove má fé: R\$1.000,00 (um mil Reais);
- c) apresentar o projeto em desacordo com o local ou falsear medidas, cotas ou outras indicações, com comprovada a má fé: R\$1.000,00 (um mil Reais);
- d) assumir a responsabilidade técnica pela execução das obras de infraestrutura e de implantação do empreendimento e não as dirigir efetivamente: R\$1.000,00 (um mil Reais);

e) executar obras sem necessária licença, desrespeitando as disposições relativas à implantação do condomínio: R\$5.000,00 (cinco mil Reais);

f) executar obras sem a necessária licença, desrespeitando as normas estabelecidas nesta Lei Complementar: R\$5.000,00 (cinco mil Reais);

g) prosseguir na execução de obra embargada, por dia: R\$1.000,00 (um mil Reais); e

h) deixar de afixar junto ao empreendimento, em local visível, placa com seu endereço e identificação profissional: R\$300,00 (trezentos Reais);

III - ao Cartório de Registro de Imóveis que registrar escritura de desmembramento de projeto sem ter sua aprovação emitida pela Administração Municipal: R\$5.000,00 (cinco mil Reais), por escritura registrada.

§ 1º As multas previstas neste artigo podem ser acumulativas e serão recolhidas no prazo de até 30 (trinta) dias, a partir da data da notificação, sob pena de inscrição em dívida ativa.

§ 2º Os valores das multas definidas nesta Lei Complementar serão corrigidos nos termos da legislação tributária municipal.

CAPÍTULO VIII DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Art. 16. A Administração Municipal não assume qualquer responsabilidade pelas diferenças que possam surgir nas dimensões e áreas dos lotes ou das quadras, em relação às indicadas nas plantas aprovadas, nem pelos prejuízos causados a terceiros, em consequência do licenciamento para o arruamento, loteamento e execução das respectivas obras de infraestrutura de incumbência do empreendedor.

Art. 17. Não será aprovado o loteamento que não apresentar definição de quadras, com demarcação em marcos de concreto, dos lotes e das áreas consideradas integrantes do sistema viário.

Art. 18. Não será concedida pela Administração Municipal alvará de licença de construção para qualquer edificação, independentemente de sua finalidade, nos condomínios de chácaras de recreio ou loteamentos de acesso controlado, sem que seu respectivo projeto não tenha sido previamente aprovado ou regularizado pela municipalidade, ficando os proprietários sujeitos a embargos e a multas previstos em Lei, sem prejuízo de outras sanções legais, inclusive, de natureza penal.

Parágrafo único. Será concedida licença para edificação de intervenções ou obras provisórias e necessárias à instalação e implantação do empreendimento, ficando sujeitas à demolição obrigatória após o seu término.

Art. 19. Não será permitida, sob qualquer pretexto, a instalação de estabelecimentos comerciais ou industriais nas áreas dos condomínios de chácaras de recreio ou loteamentos de acesso controlado ou nas suas áreas limítrofes, ressalvada as hipóteses previstas no § 1º, do art. 5º desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX

DA INDIVISIBILIDADE DOS LOTES

Art. 20. Fica estabelecido, nesta Lei Complementar, que os lotes contidos nos projetos de condomínios de chácaras de recreios ou parcelamentos de acesso controlado, aprovados posteriormente à sua vigência, não poderão ser desdobrados ou fracionados sob nenhum aspecto, mesmo em *causa mortis*, devendo constar em forma de cláusula no contrato padrão de compromisso de venda e compra dos lotes e na escritura de compra e venda.

§ 1º Na hipótese de o lote original comportar fracionamento, de modo que resulte em parcelas de medidas iguais ou superiores à sua dimensão e à sua testada mínimas fixadas nesta Lei Complementar, poderá ocorrer a divisão.

§ 2º Prevalecerá a regra de qualquer indivisibilidade dos lotes, na forma como dispuser o condomínio.

CAPÍTULO X

DA COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO

Art. 21. Compete ao Município, quanto ao parcelamento de solo de que trata esta Lei Complementar:

I - obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive, quanto à destinação de áreas para suas localizações, de modo que permita o desenvolvimento local adequado; e

II - recusar a sua aprovação, seja apenas para evitar o número excessivo de lotes ou em razão de consequente aumento de investimentos subutilizados em obras de infraestrutura e em custeio de serviços públicos.

Art. 22. Fica o Poder Público Municipal, quanto ao loteamento de acesso controlado na forma de chacreamento, autorizado a promover em harmonia com o disposto no art. 71, VII, da Lei Orgânica do Município, quando solicitado o fechamento do perímetro das chácaras, a Permissão de Uso Especial de Bens Públicos destinados ao sistema de circulação interna e às áreas verdes, assim como, quando tecnicamente

autorizadas, às Áreas de Preservação Permanente, mediante outorga de permissão de uso ao condomínio, independentemente de licitação.

Parágrafo único. O Termo de Permissão de Uso Especial de Bens Públicos em *parcelamento do solo para fins de chacreamento e loteamento de acesso controlado* será outorgado, por prazo indeterminado, a título precário e em caráter gratuito e intransferível, no qual deverá constar, entre outras cláusulas e condições:

- I - os bens públicos objeto da permissão de uso especial;
- II - a legislação aplicável;
- III - prazo indeterminado e rescindível a qualquer tempo;
- IV – obrigações do permissionário quanto à construção, manutenção e benfeitorias internas e manutenção e conservação das vias de circulação interna, calçamento e sinalização de trânsito;
- V - encargos da Administração Pública, especialmente quanto à fiscalização;
- VI - condições de devolução das benfeitorias e remoções;
- VII - multas;
- VIII - rescisão de Pleno Direito;
- IX - notificações e intimações.

CAPÍTULO XI

DO CANCELAMENTO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIOS E LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 23. Para o efeito de cancelamento de um projeto de condomínio de chácaras de recreios ou loteamento de acesso controlado, já aprovado pela Administração Municipal, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

- I - requerimento com a respectiva solicitação;
- II - certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca que comprove que não houve nenhuma averbação de venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento;
- III - declaração do proprietário de que não houve qualquer promessa ou compromisso de compra e venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento, respondendo civil ou judicialmente pela sua perda;
- IV - cópia original ou autenticada do mandado judicial de cancelamento expedida ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca; e

V – comprovações de duas publicações de declaração de cancelamento no Diário Eletrônico Oficial do Estado de Goiás e em veículo de comunicação de circulação local ou estadual, com intervalo mínimo de 30 (trinta) dias entre uma e outra.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 24. É proibido vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar qualquer das unidades imobiliárias do chacreamento, por meio de instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o parcelamento de acesso controlado em forma de chácaras, devidamente licenciado e aprovado pela Administração Municipal e registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 25. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural, para fins de chacreamento de recreio ou loteamento de acesso controlado, realizado antes de a respectiva área integrar, por Lei, Zonas de Urbanização Específicas para Chacreamento do Município e, previamente, aprovado o projeto correspondente.

Art. 26. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, no que for necessário à sua execução.

Art. 27. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GOIÁS/GO, aos 28 de dezembro de 2022.


ADERSON LIBERATO GOUVEA
Prefeito
Aderson Liberato Gouvea
Prefeito de Goiás