

## LEI MUNICIPAL Nº 2.250, DE 30 DE JANEIRO DE 2002.

*“Dispõe sobre o parcelamento do solo na área urbana e rural do Município de Aparecida de Goiânia e estabelece outras providências urbanísticas.”*

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE APARECIDA DE GOIÂNIA APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

### TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES FUNDAMENTAIS

#### CAPÍTULO ÚNICO DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

**Art. 1º** Para fins desta Lei, o Território do Município se compõe, de acordo com a Lei do Perímetro Urbano, de:

- I - área urbana; e
- II - área rural.

**Art. 2º** **Parcelamento do solo urbano** poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remanejamento, na área urbana e desmembramento na área rural, observadas as disposições desta Lei, da Lei do Zoneamento e da legislação federal e estadual.

**Art. 3º** Somente será permitido parcelamento do solo para fins urbanos no município em área urbana.

**Parágrafo único.** Mesmo em área urbana, não será permitido o parcelamento do solo:

- a) Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- d) em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação ou a implantação de infra-estrutura;
- e) em Área de Preservação Ambiental (APA) e nas Zonas de Preservação Ambiental I e II (ZPA-I e ZPA II) da Lei de Zoneamento;
- f) em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

- g) fora das Áreas de Desenvolvimento Estratégico, definidas na Lei de Política de Ordenação para o Crescimento e Desenvolvimento Estratégico, enquanto a ocupação não atingir 85% (oitenta e cinco por cento) dos lotes existentes no município; e
- h) em áreas lindeiras de rodovias, dutos e linhas de transmissão, numa faixa mínima, de 30 (trinta) metros de cada lado.

**Art. 4º** Para os efeitos desta Lei, são adotados os seguintes conceitos:

- I - Área Urbana** é aquela delimitada pela Lei de Perímetro Urbano, destinada a atender as atividades de interesse urbano e em particular ao parcelamento para fins urbanos, visando abrigar o crescimento demográfico de forma sustentável;
- II - Parcelamento** é o processo de urbanificação de uma gleba ou área, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas, seja através de loteamento, desmembramento ou remanejamento;
- III- loteamento** é a subdivisão de gleba em quadras com lotes, áreas públicas municipais e áreas verdes, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- IV - Remanejamento** é a readequação total ou parcial de área loteada em novas quadras com lotes destinados a edificação, áreas públicas municipais e áreas verdes, que implique na redefinição do traçado de vias de circulação ou na distribuição de áreas públicas municipais;
- V- Desmembramento** é a subdivisão ou redivisão total ou parcial de gleba ou área loteada em lotes destinados a edificação, área verde ou área pública municipal com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias de circulação;
- VI- Remembramento** é a junção de dois ou mais lotes ou áreas contíguos, para formar uma nova área ou lote;
- VII- Gleba** é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;
- VIII-Quadra** é o conjunto de lotes contíguos e lindeiros à via de circulação, formando um polígono com faces menores do que 250 (duzentos e cinquenta) metros;
- IX- Lote** é o terreno lindeiro à via de circulação destinado à edificação, servido de infra-estrutura básica, com frente mínima de 10 (dez) metros, com profundidade mínima de 20 (vinte) metros e com área mínima de acordo com o disposto na Lei de Zoneamento, exceto quando o parcelamento se destinar a programas municipais de habitação social para o qual a área mínima será de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados;
- X- Infra-Estrutura Básica** corresponde à rede pública de distribuição de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, redes coletoras de esgoto sanitário, pavimentação das vias de circulação, sistema de escoamento das águas pluviais, e iluminação pública;
- XI- Via de Circulação** é a faixa destinada à circulação de pedestres, deficientes físicos, ciclistas e veículos, a qual será um bem de uso comum do povo e de domínio público;

- XII- Área pública municipal** é a área de um loteamento ou remanejamento destinada à instalação de equipamentos públicos municipais para educação, saúde, assistência social, segurança pública, lazer e outras atividades públicas municipais de interesse coletivo;
- XIII- Área Verde** é o espaço aberto, não edificado e com arborização e paisagem cultivada ou nativa; e
- XIV- Referência de Nível (RN)** é a cota de altitude oficial do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

## **TÍTULO II**

### **DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DOS LOTEAMENTOS**

- Art. 5º** O procedimento de aprovação dos loteamentos consiste dos seguintes etapas:
- I-** Análise de viabilidade de parcelamento, concluído com a emissão do “Parecer de Viabilidade e Diretrizes para o Projeto de Loteamento” pelo órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável;
  - II-** Avaliação técnica do projeto de loteamento concluído com a emissão do “Parecer Técnico de Avaliação do Projeto de Loteamento” pelo órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável;
  - III-** Autorização para implantação do loteamento, aprovado pela Câmara Municipal;
  - IV-** Fiscalização da implantação do loteamento, concluída com o Relatório de Vistoria de Implantação de Loteamento, pelo órgão público competente;
  - V-** Aprovação do loteamento pelo Poder Executivo, concluído com a publicação do Decreto de Aprovação do Loteamento.
- Art. 6º** Para obter o “Parecer de Viabilidade e Diretrizes para o Projeto de Loteamento”, o requerente deverá apresentar em 2 (duas) vias:
- I-** Solicitação da emissão de um “Parecer de Viabilidade e Diretrizes para o Projeto de Loteamento”, usando os formulários fornecidos pelo órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável;
  - II-** caracterização do empreendimento e indicativo do uso do solo predominante;
  - III-** planta de situação do terreno a ser loteado, mostrando suas divisas e a integração na malha urbana existente, bem como vias de ligação, no mínimo em escala de 1:10.000;

- IV** - planta planialtimétrica, em escala 1:5.000, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissionais legalmente habilitados, do terreno a ser loteado contendo:
- a) Indicação exata das posições dos marcos da RN;
  - b) curvas de nível de um em um metro em relação a RN Oficial, mostrando as diversas declividades;
  - c) definição dos seus limites e confrontações e dimensões lineares compreendendo todos os segmentos do perímetro e dimensões angulares de toda a propriedade e da gleba a ser subdividida;
  - d) localização dos bosques, monumentos naturais ou artificiais, rochas, árvores e construções existentes;
  - e) localização dos cursos de água, áreas alagadiças, planícies de inundação, nascentes, olhos d' água, lagos e represas; e
  - f) a representação dos loteamentos contíguos já existentes, inclusive os equipamentos comunitários existentes e em funcionamento, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V** - Laudo de Viabilidade Técnica para abastecimento de água e coleta e destinação de resíduos líquidos, emitido pelo órgão estadual responsável;
- VI** - Laudo de Viabilidade Técnica de implantação de rede de distribuição de energia elétrica, emitido pela concessionária de energia elétrica;
- VII** - Título de propriedade do terreno, transcrito no registro de imóveis, constante de certidão fornecida a 30 (trinta) dias no máximo dos terrenos a serem loteados;
- VIII** - Certidão Negativa de Ônus Reais;
- IX** - Certidão Negativa de Débitos Municipais (CNDM); e
- X** - Cópia dos documentos que identifiquem o proprietário do empreendimento, pessoa física ou jurídica.

**Art. 7º** O órgão público municipal competente pelo Planejamento Municipal Sustentável, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias após receber o pedido de análise de viabilidade, emitirá o “Parecer de Viabilidade e Diretrizes para o Projeto de Loteamento”, estabelecendo a viabilidade ou não do projeto, segundo o Planejamento do Município.

§ 1º Julgado o projeto de loteamento viável, o parecer, observados os artigos do Título IV desta Lei, consistirá de diretrizes que condicionarão o projeto técnico de loteamento.

§ 2º As diretrizes deverão abordar, pelo menos, a integração com o macro sistema viário, a localização preferencial das áreas pública, e os indicativos do zoneamento.

§ 3º As diretrizes emitidas terão validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de emissão e após este prazo, o órgão público competente pelo Planejamento Municipal Sustentável poderá rever as diretrizes exigidas.

**Art. 8º** Para obter o “Parecer Técnico de Avaliação do Projeto de Loteamento”, o interessado elaborará o projeto de loteamento, e devera apresentá-lo, em 4 (quatro) vias, juntamente com os seguintes documentos:

- a) Título de propriedade, transcrito no registro de imóveis, constante de certidão fornecida a 30 (trinta) dias, no máximo e com cópia dos documentos que identifiquem o proprietário do empreendimento, pessoa física ou jurídica;
- b) memorial descritivo, o qual deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos o seguinte:
- 1) Descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a indicação das zonas de uso apontados nas diretrizes;
  - 2) as condições urbanísticas do loteamento, inclusive indicações das servidões e restrições que, eventualmente, atinjam os lotes ou edificações, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
  - 3) relação da área da gleba total e a sua divisão em área loteada, área das vias de circulação, área de praças e parques, área destinada aos programas municipais de habitação social e áreas institucionais, com a indicação das quais passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
  - 4) relação dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes nas adjacências do loteamento numa faixa de 1000 (hum mil) metros lindeira à gleba;
  - 5) cronograma de execução das obras com duração máxima de 2 (dois) anos; e
  - 6) planilha de orçamento dos custos de implantação do loteamento;
- c) plantas urbanísticas que mostrem:
- 1) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração, na escala de 1:1.000;
  - 2) todas as vias de circulação, inclusive a hierarquização, na escala de 1:1.000, com as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas e a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas; além dos projetos de obras de arte (tais como pontes e bueiros) e muros de arrimo que se façam necessários para a execução das vias;
  - 3) indicação exata da disposição, da forma e do dimensionamento das praças, parques e áreas institucionais, que passarão ao domínio público, na escala de 1:1.000;
  - 4) perfis longitudinais e transversais de todas as vias, praças e parques, nas seguintes escalas: horizontal longitudinal 1:1000, horizontal transversal de 1:200 e vertical de 1:100, registrando as declividades previstas em trechos não superiores a 20 (vinte) metros;
  - 5) planta de situação da área, em escala de 1:5.000 configurando a perfeita amarração da área a ser loteada com os arruamentos vizinhos, numa distância mínima de 500 (quinhentos) metros, e com a projeção das vias de acesso principais.
  - 6) indicação dos pontos geodésicos da poligonal, auxiliares e de referências de nivelamento; e
  - 7) quadro de áreas contendo as áreas e respectivos percentuais destinados como lotes, sistema viário, áreas verdes e institucionais;

- d) Anotação de Responsabilidade Técnica - ART pelo empreendimento, bem como de todos os projetos relativos ao mesmo, junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) do Estado de Goiás; e
- e) Laudo Geológico do terreno, com a avaliação de sua capacidade de suporte e testes de permeabilidade e avaliação de existência de depósitos de resíduos perigosos ou nocivos à saúde, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

§ 1º Todas as plantas conterão informações de topografia, curvas de nível de metro em metro, indicação e perfis, de toda as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º Deverão ser também apresentados separadamente os seguintes projetos:

I - De drenagem de águas pluviais;

II - do sistema de abastecimento de água;

III - da rede de energia elétrica e de iluminação pública;

IV - do sistema de coleta e destinação de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento dos efluentes, aprovado pela SANEAGO e órgão ambiental municipal;

V - das obras de engenharia como pontes, bueiros e outros.

§ 3º Quando solicitado nas “Diretrizes para o Projeto de Loteamento” o proponente deverá apresentar o Estudo de Viabilidade para o Transporte Coletivo.

**Art. 9º** Num prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após receber o pedido de avaliação do projeto de loteamento, o órgão público competente pelo planejamento sustentável emitirá o “Parecer Técnico de Avaliação do Projeto de Loteamento”.

*Parágrafo único.* Se o Parecer não for favorável, devido à falta de atendimento de exigências ao “Parecer de Viabilidade e Diretrizes para o Projeto de Loteamento”, o interessado terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias para anexar as correções devidas, após o qual o projeto será indeferido e arquivado.

**Art. 10** Para que seja encaminhado o pedido de autorização da implantação do loteamento à Câmara Municipal o interessado deverá protocolar, como juntada de documentos, no órgão público municipal competente pelo Planejamento Municipal Sustentável, os seguintes documentos complementares:

I- 04 cópias dos projetos de loteamento de acordo com as exigências do “Parecer Técnico de Avaliação do Projeto de Loteamento”;

II- O “Parecer Técnico de Avaliação do Projeto de Loteamento”, emitido pelo órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável; e

III- Termo de compromisso de implantação do loteamento, com toda a infra-estrutura especificada na subseção IV do Título IV desta Lei, assinado pelo requerente e registrado em cartório;

§ 1º O termo de compromisso de implantação do loteamento deverá constar da descrição de todas as obras e serviços que o requerente fica obrigado a executar, a seu custo, bem como o cronograma da execução dessas com um prazo máximo de dois anos.

§ 2º Como garantia de implantação do loteamento o requerente caucionará mediante escritura pública, áreas de terreno, devidamente identificadas, cujo valor a juízo do órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável, corresponda na época do pedido, à 130% (cento e trinta por cento) do custo de implantação das obras e serviços - a serem realizados; Caso não execute as obras e serviços no prazo determinado, o requerente perderá, em favor do município, a

área caucionada a qual será destinada a cobrir os custos de implantação, por parte do órgão público competente.

§ 3º Terminado o prazo referido neste artigo, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, o órgão público competente pelo planejamento sustentável se obriga a executá-los, promovendo a medida competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada que se constituirá em bem dominial do Município.

**Art. 11.** O órgão público competente pelo planejamento sustentável encaminhará o pedido de autorização da implantação do loteamento à Câmara Municipal num prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a anexação de todos os documentos citados no Artigo 10 (dez) desta Lei.

§ 1º A Câmara Municipal terá prazo máximo de 30 (trinta) dias, após o recebimento do pedido, para autorizar a implantação do loteamento e não se manifestando neste prazo, a implantação será considerada não autorizada.

§ 2º O pedido de autorização para implantação do loteamento, a ser encaminhado pelo órgão público competente pelo planejamento sustentável, deverá conter:

I- O “Parecer Técnico de Avaliação do Projeto de Loteamento”;

II- o projeto de loteamento de acordo com as exigências do “Parecer Técnico de Avaliação do Projeto de Loteamento”;

III- o cronograma de execução de obras - implantação do loteamento e infraestrutura - com um prazo máximo de execução de dois anos, registrado em cartório; e

IV- Termo de compromisso e garantia de implantação do loteamento e infraestrutura, por parte do requerente.

§ 3º Depois de autorizado a implantação do loteamento, pela Câmara Municipal o órgão público competente pelo planejamento sustentável emitirá a Licença para a Implantação do Loteamento;

I- A licença será concedida ao interessado acompanhada de uma cópia do projeto devidamente autenticada;

II- a Licença para Implantação do Loteamento referente a todas as obras de implantação e de infra-estrutura do loteamento terá validade de 2 (dois) anos e vencido esse prazo, sem que tenham sido iniciadas as obras, será revogada a licença para implantação do mesmo; e

III- no caso em que a implantação, no todo ou em partes, extrapole o prazo de validade da licença, será aplicada uma multa e a liberação de implantação deverá ser renovada.

§ 4º A autorização de implantação deverá ser publicada no Diário Oficial e nos Jornais de maior circulação Regional.

**Art. 12.** A fiscalização da implantação do loteamento ficará ao cargo do órgão público competente, a qual será executada ao longo de toda implantação do empreendimento e ao final do mesmo, mediante pedido do interessado será emitido o Relatório de Vistoria de Implantação de Loteamento.

**Parágrafo Único.** O órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável deverá elaborar Relatório de Vistoria de Implantação de Loteamento contendo:

- I-** Verificação de implantação do sistema viário, seus alinhamentos, greid e inclinações das vias, bem como as obras de arte necessárias;
- II-** Verificação da implantação das obras de infra-estrutura (redes de abastecimento de água, coleta de esgotos, de distribuição de energia elétrica, de iluminação pública e escoamento de águas pluviais), exigidas quando da aprovação do loteamento, nas Diretrizes;
- III-** Delimitação e definição de praças, parques e áreas verdes, de uso público, se de acordo com o Projeto urbanístico apresentado;
- IV-** Implantação dos marcos de quadras e piqueteamento dos lotes; e
- V-** Conferência dos alinhamentos e delimitações.

**Art. 13.** Tendo sido implantado de acordo com os Projetos, o órgão público competente emitirá, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o Decreto de Criação do Loteamento.

§ 1º O Decreto de criação do loteamento deverá conter:

- I-** Nome do loteamento e proprietário;
- II-** localização e planta de situação (mapa);
- III-** áreas totais e parciais, compreendendo: áreas institucionais, sistema viário, áreas verdes e de preservação, além de quantitativo de quadras e lotes; e
- IV-** carência de ITU de todos os imóveis do loteamento por um prazo de um a dois anos;
- V-** definição das zonas de uso com a respectiva atualização do mapa da Lei do Zoneamento, observando as disposições dessa Lei e da Lei do Zoneamento.

§ 2º As questões relativas a tributação seguem regulamentação do código tributário municipal.

§ 3º O Decreto de criação do loteamento deverá ser publicado no Diário Oficial e nos jornais de maior circulação regional.

## **CAPÍTULO II DOS DESMEMBRAMENTOS**

**Art. 14.** O procedimento de aprovação dos desmembramentos consiste dos seguintes etapas:



- I- Avaliação técnica do projeto de desmembramento concluído com a emissão do “Parecer Técnico de Avaliação do Projeto de Desmembramento” pelo órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável; e
- II- Aprovação do desmembramento.

**Art. 15.** Para obter o “Parecer Técnico de Avaliação do Projeto de Desmembramento”, o requerente deverá apresentar em 2 (duas) vias:

- I - Solicitação da emissão de um “Parecer Técnico de Avaliação do Projeto de Desmembramento”, usando os formulários aprovados pelo órgão público competente pelo planejamento sustentável;
- II - Projeto de Desmembramento, em 4 (quatro) vias, contendo:
  - a) Planta na escala de 1:500, assinadas por profissional habilitado e registrado no **CREA** e por todos os proprietários;
  - b) planta da situação da área, contendo as metragens dos diversos segmentos do perímetro e a metragem quadrada em escala de 1:500;
  - c) planta de divisão ou desmembramento pretendido;
  - d) dimensões lineares e angulares de toda a propriedade;
  - e) indicação das vias existentes;
  - f) numeração de cada lote, dimensões de frente, fundo, laterais e chanfros e suas respectivas confrontações, área de cada lote e quadra a que pertence;
  - g) Descrição e cálculo mostrando que todos os novos lotes e suas construções atenderam às limitações urbanísticas da Zona onde se encontram;
- III - título de propriedade, transcrito no registro de imóveis, constante de certidão fornecida a 30 (trinta) dias, no máximo, dos terrenos a serem desmembrados;
- IV - Certidão Negativa de ônus reais;
- V - Certidão Negativa de Débitos Municipais (CNDM); e
- VI - Anotação de Responsabilidade Técnica dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Desmembramento, junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

§ 1º Os pedidos de aprovação de desmembramento de imóveis rurais, para formação de sítios de recreio ou outras finalidades permitidas, deverão ser instruídos também com cópia de toda a documentação exigida pelo **INCRA** (Instituto Nacional de Colonização e Reforma agrária), com aprovação da Câmara Municipal.

§ 2º O desmembramento de faixa ou porção de terreno, para incorporação a outro lote somente será aceito quando todos os novos lotes constituir lotes, quais observam as características de testada e profundidade mínima desta Lei, de unidades habitacionais por lote, de mínima de área, de coeficiente de aproveitamento, de índice de ocupação, de índice de permeabilidade e dos recuos frontal, lateral e de fundo especificadas na Lei de Zoneamento para a Zona onde se localizam os lotes.

- § 3º Em nenhum caso o desmembramento poderá modificar a zonas atual definida na Lei do Zoneamento.
- § 4º Consideram-se indivisíveis os imóveis insuscetíveis de fracionamento em lotes com dimensões inferiores a 12 (doze) metros de testada, 20 (vinte) metros de profundidade e área mínima de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados.
- § 5º Quando atender ao interesse social do Município de Aparecida de Goiânia e os lotes forem destinados à construção de casas populares, admitir-se-ão os mesmos com área mínima de 240 (duzentos e quarenta) metros quadrados e frente mínima de 10 (dez) metros, exceto nos setores, de maior densidade demográfica, definidos na Lei de Zoneamento.

**Art. 16.** Tendo sido executado de acordo com o “Parecer Técnico de Avaliação de Desmembramento”, o órgão público competente emitirá, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o Decreto de Desmembramento.

**Parágrafo único.** O Decreto de Desmembramento deverá conter:

- I- Nome do proprietário;
- II- Localização (bairro, rua, quadra e lote) e planta de situação (mapa); e
- III- Áreas do terreno anteriormente e após o desmembramento.

### **CAPÍTULO III OS REMANEJAMENTOS**

**Art. 17.** O procedimento de aprovação dos remanejamentos consiste das seguintes etapas:

- I- Análise de viabilidade de Remanejamento, concluído com a emissão do “Parecer de Viabilidade e Diretrizes para o Projeto de Remanejamento” pelo órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável;
- II- Avaliação técnica do projeto de remanejamento concluído com a emissão do “Parecer Técnico de Avaliação do Projeto de Remanejamento” pelo órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável;
- III- Aprovação do Remanejamento pela Câmara Municipal;
- IV- Implantação do Remanejamento, fiscalizada pelo órgão público competente pelo planejamento sustentável; e
- V- Aprovação do Remanejamento pelo órgão público competente.

**Art. 18.** Para solicitação do “Parecer de Viabilidade e Diretrizes para o Projeto de Remanejamento” o interessado deverá apresentar requerimento, encaminhado ao órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável, acompanhada dos seguintes documentos:

- I - Planta do loteamento aprovado anteriormente;
- II - Caracterização e tipo de uso do solo predominante do empreendimento;

- III - Definição textual e gráfica das zonas de uso, desde que atenda os tipos de zonas já previstas na Lei do Zoneamento;
  - III - Planta de situação do terreno a ser remanejado, mostrando suas divisas e a integração na malha urbana existente, bem como vias de ligação, no mínimo em escala de 1:10.000;
  - IV - Planta planialtimétrica, em escala 1:1000, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissionais legalmente habilitados, do terreno a ser remanejado contendo:
    - a) Indicação exata das posições dos marcos da RN;
    - b) curvas de nível de um em um metro em relação a RN Oficial;
    - c) definição dos seus limites e confrontações e dimensões lineares compreendendo todos os segmentos do perímetro e dimensões angulares de toda a propriedade e da gleba a ser subdividida;
    - d) localização dos bosques, monumentos naturais ou artificiais, rochas, árvores e construções existentes;
    - e) localização dos cursos de água; e
    - f) a representação dos loteamentos contíguos já existentes e em funcionamento, inclusive os equipamentos comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser remanejada;
  - V - Laudo de viabilidade técnica para abastecimento de água, coleta e destinação de esgotos, emitido pelo órgão estadual responsável;
  - VI - Laudo de viabilidade técnica de implantação de rede de distribuição de energia elétrica, emitido pela concessionária de energia elétrica;
  - VII - Título de propriedade do terreno, transcrito no registro de imóveis, constante de certidão fornecida a trinta (30) dias no máximo, ou compromisso ou contrato de compra e venda dos terrenos a serem remanejados;
  - VIII- Certidão Negativa de Ônus Reais; e
  - IX- Certidão Negativa de Débitos Municipais (CNDM).
- § 1º Os dados e documentos pertinentes ao pedido deverão ser assinados ou autenticados pelo requerente ou seu representante legal.
- § 2º Caso se constate, a qualquer tempo, que o título de propriedade ou o compromisso ou contrato de venda apresentado não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias atuais, além das conseqüências penais cabíveis, o pedido de viabilidade, quanto às aprovações conseqüentes, serão considerados revogados.

**Art. 19.** O órgão público competente pelo Planejamento Municipal Sustentável, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias após receber o pedido de análise de viabilidade, emitirá o “Parecer de Viabilidade e Diretrizes para o Projeto de Remanejamento”, estabelecendo a viabilidade ou não do projeto, segundo o Planejamento do Município.

- § 1º Julgado o projeto de Remanejamento viável, o parecer, observados os artigos do Título IV desta Lei, consistirá de diretrizes que condicionarão o projeto técnico de loteamento.
- § 2º As diretrizes deverão abordar, pelo menos, a integração com o macro sistema viário, a localização preferencial das áreas pública, e os indicativos do zoneamento.
- § 3º As diretrizes emitidas terão validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de emissão e após este prazo, o órgão público competente pelo Planejamento Municipal Sustentável poderá rever as diretrizes exigidas.

**Art. 20.** A fiscalização da implantação do Remanejamento ficará ao cargo do órgão público competente, a qual será executada ao longo de toda implantação do empreendimento e ao final do mesmo, mediante pedido do interessado será emitido o Relatório de Vistoria de Implantação de Remanejamento.

**Parágrafo Único.** O órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável deverá elaborar Relatório de Vistoria de Implantação de Remanejamento contendo:

- I- Verificação de implantação do sistema viário, seus alinhamentos, greid e inclinações das vias, bem como as obras de arte necessárias;
- II- Verificação da implantação das obras de infra-estrutura (redes de abastecimento de água, coleta de esgotos, de distribuição de energia elétrica, de iluminação pública e escoamento de águas pluviais), exigidas quando da aprovação do Remanejamento, nas Diretrizes;
- III- Delimitação e definição de praças, parques e áreas verdes, de uso público, se de acordo com o Projeto urbanístico apresentado;
- IV- Implantação dos marcos de quadras e piqueteamento dos lotes; e
- V- Conferência dos alinhamentos e delimitações.

**Art. 21.** Tendo sido implantado de acordo com os Projetos, o órgão público competente emitirá, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o Decreto de Criação do Remanejamento.

§ 1º O Decreto de criação do loteamento deverá conter:

- I- Nome do loteamento e proprietário;
- II- localização e planta de situação (mapa);
- III- áreas totais e parciais, compreendendo: áreas institucionais, sistema viário, áreas verdes e de preservação, além de quantitativo de quadras e lotes;
- IV- carência de ITU de todos os imóveis do loteamento por um prazo de um a dois anos;
- VI- definição das zonas de uso com a respectiva atualização do mapa da Lei do Zoneamento, observando as disposições dessa Lei e da Lei do Zoneamento.

§ 2º As questões relativas a tributação seguem regulamentação do código tributário municipal.

§ 3º O Decreto de criação do loteamento deverá ser publicado no Diário Oficial e nos jornais de maior circulação regional.

### **TÍTULO III**

## **DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DE LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO OU REMANEJAMENTO**

**Art. 22.** Aprovado o projeto de loteamento, desmembramento ou remanejamento, o requerente, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de multa e caducidade da aprovação, deverá submetê-lo ao registro imobiliário acompanhado dos seguintes documentos:

- I** - Título de propriedade do imóvel;
- II** - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- III** - certidões negativas:
  - a) De tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
  - b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
  - c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;
- IV** - certidões:
  - a) Dos cartórios de protestos de títulos, em nome do requerente, pelo período de 10 (dez) anos;
  - b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
  - c) de ônus reais relativos ao imóvel; e
  - d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- V** - cópia do ato de aprovação do loteamento, desmembramento ou remanejamento pelo órgão público competente;
- VI** - pedido de transferência da escritura das áreas públicas e vias de circulação para o órgão público competente pelo planejamento sustentável;
- VII** - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas na Lei Federal n.º 6.766/79; e
- VIII** - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento, desmembramento ou remanejamento.

**§ 1º** Os períodos referidos nos incisos III, alínea "b" e IV, alíneas "a", "b" e "d" deste artigo, tomarão por base a data do período do registro do loteamento, desmembramento ou remanejamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

**§ 2º** A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a Administração, não impedirá o registro do loteamento, desmembramento ou remanejamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes e se o oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o Juiz competente.

- § 3º A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticadas pelo seu cônjuge.
- § 4º A cessão da posse referida no § 3º deste artigo, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.
- § 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º deste artigo converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam ela cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.
- § 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

**Art. 23.** A comercialização dos lotes somente será permitida após o Registro dos mesmos em Cartório.

*Parágrafo Único.* Havendo comercialização dos lotes sem o devido Registro, além das multas cabíveis o proprietário estará incorrendo em crime, conforme definido no Artigo 50 (cinquenta), da Lei Federal 6.766/79.

## **TÍTULO IV DAS NORMAS URBANÍSTICAS**

**Art. 24.** Todos os projetos que se classifiquem em parcelamento - loteamento, desmembramento e remanejamento - deverão se enquadrar às normas urbanísticas relacionadas nesta Lei e Normas complementares que venham a ser editadas.

*Parágrafo único.* O órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável indicará as diretrizes a serem consideradas, de acordo com o planejamento estadual e municipal, abordando:

- I-** As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento/remembramento pretendido;
- II-** A localização aproximada dos terrenos destinados à área pública municipal para os equipamentos urbanos e comunitários e das áreas verdes;
- III-** As faixas não edificáveis, áreas de preservação e demais limitações incidentes na gleba; e

**IV-** Definição de zonas de uso, inclusive localização e quantificação, desde que são tipos de zonas já previstas na Lei do Zoneamento e obedecendo outras exigências dessa Lei.

**Art. 25.** Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

- I -** reservar no mínimo 40% (quarenta por cento) da área total a ser parcelada como Vias de Circulação, Área Verde e Área pública municipal, sendo que a Área Verde consistirá de no mínimo 20% (vinte por cento), as Vias de Circulação consistirão de no mínimo 10% (dez por cento) e a Área pública consistirá de no mínimo de 5% (cinco por cento) da área total a ser parcelada;
- II -** Toda área a ser destinada a equipamento público, não poderá ser inferior a 1.000 (hum mil) metros quadrados, exceto quando tratar-se de projetos de loteamento ou remanejamento com dimensões inferiores a 10.000 (dez mil) metros quadrados;
- III -** As margens dos cursos d' água, nascentes, lagoas, faixas de domínio público de rodovias e dutos, deverão ser consideradas áreas "non aedificandi", com faixas definidas da seguinte forma:
  - a)** cursos d' água, fundos de vale de córregos e margens de ribeirões: 50 (cinquenta) metros de cada lado;
  - b)** margens do Rio Meia Ponte: 100 (duzentos) metros;
  - c)** nascentes e olhos d' água: 100 (cem) metros de raio;
  - d)** limite da faixas de domínio público de rodovias e ferrovias: 50 (cinquenta) metros de cada lado;
  - e)** dutos (adutoras, gasodutos, oleodutos): 15 (cinquenta) metros de cada lado;
  - f)** linhas de transmissão de energia elétrica de 50 (cinquenta) metros de cada lado;
- IV -** Disponibilizar no mínimo 15 % (quinze por cento) dos lotes para o Banco de Lotes da prefeitura.

#### **Subseção I Das Vias Públicas**

**Art. 26.** Todo sistema viário a ser proposto deverá estar compatível com o sistema viário básico da cidade e deverão harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º No projeto de loteamento/remanejamento as vias deverão ser caracterizadas em Expressas, Arteriais, Coletoras, Locais ou de pedestres, conforme indicações do órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável.

§ 2º Nas vias Arteriais deverão ser dimensionadas faixas destinadas, exclusivamente ao transporte coletivo.

**Art. 27.** As dimensões dos leitos e passeios das vias deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas, conforme indicações do órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável, além de atender também ao Código de Trânsito Brasileiro.

**Art. 28.** As graduações e dimensões das vias públicas devem ser, respectivamente:

- I - Vias Arteriais - de acesso inter-bairros, com gabarito mínimo de 30 (trinta) metros, e calçadas para pedestres de no mínimo 4 (quatro) metros de largura de cada lado;
- II - Vias Coletoras - de circulação intra-bairro, com gabarito mínimo de 20 (vinte) metros e calçadas para pedestres de no mínimo 3 (três) metros de cada lado;
- III - Vias secundárias ou de acesso local, com gabarito mínimo de 15 (quinze) metros e calçadas para pedestres de no mínimo 3 (três) metros de cada lado;
- IV - Vielas em cul-de-sac intra-quadras, com gabarito mínimo de 9 (nove) metros, calçadas para pedestres de no mínimo 2,5 (dois e meio) metros de cada lado e uma área para retorno com diâmetro de no mínimo 18 metros ; e
- V - Vias de pedestre com gabarito mínimo de 6 (seis) metros.

**Art. 29.** As declividades das vias publicas urbanas serão as seguintes:

- I - vias Arteriais máxima de 8% (oito por cento) e mínima de 2% (dois por cento);
- II - vias Coletoras máxima de 12% (doze por cento) e mínima de 2% (dois por cento); e
- III- demais vias máxima de 15% (quinze por cento) e mínima de 2% (dois por cento).

**Art. 30.** Para a implantação de posteamento para a distribuição de redes de energia elétrica, deverão estes ser preferencialmente dispostos apenas de um lado das vias, para favorecimento da arborização urbana; exceção feita apenas às vias Arteriais.

## **Subseção II Das Quadras**

**Art. 31.** O comprimento e largura das quadras não poderão ser superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros.

**Parágrafo Único.** As quadras com mais de 250 (duzentos e cinquenta) metros de comprimento ou largura deverão ter passagem para pedestres espaçadas de 250 (duzentos e cinquenta) metros no máximo, com largura mínima da via de 6 (seis) metros.

**Art. 32.** Os quarteirões deverão ser demarcados com marcos de pedra ou concreto, segundo o padrão recomendado pelo Município.

**Parágrafo Único.** A colocação dos marcos e sua manutenção até a venda total dos lotes são de inteira responsabilidade do loteador.

## **Subseção III Dos Lotes**



**Art. 33.** Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento ou de desmembramento com pelo menos uma divisa lindeira com via de circulação pública.

**Art. 34.** Os lotes terão testada mínima de 10 (dez) metros, profundidade mínima de 20 (vinte) metros e área mínima de acordo com o disposto na Lei de Zoneamento, exceto quando o parcelamento se destinar a programas municipais de habitação social para o qual a área mínima será de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados.

**Parágrafo único.** Os lotes de esquina terão testada mínima de 15 (quinze) metros e área mínima de 400 (quatrocentos) metros quadrados.

**Art. 35.** Os cursos d'água (nascentes, veios d'água, etc) não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

#### **Subseção IV Da infra-estrutura**

**Art. xx.**

### **TÍTULO V DAS PENALIDADES**

**Art. 36.** As infrações da presente lei darão ensejo à aplicação de multas pelo órgão público competente pelo planejamento sustentável, com valores definidos no Código Tributário, ao embargo administrativo, bem como à revogação do ato que aprovou o parcelamento.

**Art. 37.** As multas aplicáveis a profissional ou firma responsável por projeto de loteamento e remanejamento, serão as seguintes:

- I -** Categoria A. - por hectare, por apresentar projeto de loteamento em desacordo com o local falseando medidas, cotas e demais indicações;
- II -** Categoria B. - por hectare, por assumir responsabilidade na elaboração do projeto de loteamento e entregar a sua elaboração de fato a terceiros sem a devida habilitação.

**Art. 38.** As multas aplicáveis simultaneamente a profissional ou firma responsável e a proprietário serão as seguintes:

- I -** Categoria C. - por inexistência no local da obra, de cópia do projeto na forma como foi aprovado;
- II -** Categoria D. - por hectare, por mês de atraso na execução do exigido no inciso "c", parágrafo 2º, do artigo 11, desta Lei;
- III -** Categoria E. - pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinações fixadas no laudo de vistoria; e
- IV -** Categoria F. - por hectare, por iniciar ou executar obras de qualquer tipo no loteamento ou remanejamento, antes da necessária aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado.

**Art. 39.** As multas aplicáveis a proprietários de loteamentos serão as seguintes:

- I** - Categoria G. - por hectare, pelo não cumprimento da ordem, nos casos de execução de projeto de loteamentos embargados e não paralizados;
- II** - Categoria H. - por hectare, por ocupar ou fazer ocupar loteamento antes do cumprimento dos Artigos do Título III, desta Lei; e
- III** - Categoria I. - por hectare, quando utilizar materiais inadequados ou sem as necessárias condições de resistência, resultando a juízo do órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável, em perigos para a segurança dos futuros ocupantes do loteamento, bem como do pessoal que executa os serviços e do público.

**Art. 40.** Após aplicadas as multas, o interessado poderá apresentar defesa junto à Comissão de Recursos do órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável, num prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data constante no auto de infração.

**Art. 41.** Tem os infratores o prazo de cinco dias para pagamento das multas aplicadas, após julgada improcedente a defesa apresentada ou não sendo esta apresentada nos prazos legais.

**Art. 42.** A execução total ou parcial de qualquer projeto de loteamento poderá ser embargada, sem prejuízo de outras sanções, nos seguintes casos:

- I** - quando o projeto não houver sido aprovado junto ao órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável;
- II** - quando estiver sendo executado em desacordo com as prescrições desta Lei;
- III** - quando em desacordo com o projeto de loteamento aprovado;
- IV** - quando o responsável técnico pela execução do loteamento pedir baixa da responsabilidade de execução do mesmo, sendo ou não substituído por outro, sem a devida comunicação ao órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável; e
- V** - quando o responsável técnico ou o proprietário se recusarem a atender qualquer intimação do órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável referente ao cumprimento de dispositivos desta Lei.

**§ 1º** A notificação do embargo da execução de um loteamento será feita:

- I**- Diretamente à pessoa física ou jurídica proprietária do loteamento, ou responsável Técnico pela execução, mediante entrega da segunda via do termo de embargo e recolhimento da assinatura do recibo na primeira via; e
- II**- por publicação, num prazo de 5 (cinco) dias a partir da infração, publicado uma só vez em jornal de circulação no município, em se tratando de pessoas físicas ou jurídicas com endereço fora do Município, quando desconhecidas e a obra não estiver licenciada ou quando se ocultarem para não receberem a notificação.

§ 2º Para assegurar a paralisação das obras de execução de loteamentos embargados o órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável poderá, ser for o caso, requisitar força policial, observados os requisitos legais.

§ 3º O embargo só poderá ser retirado após o cumprimento das exigências que o motivaram, mediante requerimento do interessado ao órgão competente do órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável, acompanhado dos respectivos comprovantes do pagamento das multas devidas.

**Art. 43.** A revogação do ato que aprovou o loteamento será aplicável nos seguintes casos:

- I - quando as obras não forem executadas nos prazos previstos no termo de acordo;
- II - quando forem modificadas os elementos e traçados do projeto de que trata o artigo 8º desta Lei; e
- III - no caso de obras embargadas, quando não atenderem dentro dos prazos e as exigências determinadas no laudo de vistoria.

## **TÍTULO VI DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 44.** Os dados e documentos pertinentes aos projetos de loteamento, remanejamento e desmembramento deverão ser assinados e autenticados pelo requerente ou seu representante legal.

**Art. 45.** Caso se constate, a qualquer tempo, que o título de propriedade apresentado como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartoriais do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas revogadas tanto as diretrizes expedidas, quanto as aprovações subseqüentes.

**Art. 46.** Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos loteados sem prévia licença do órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável.

**Art. 47.** Alterações de parcelamentos aprovados pelo órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável antes da data de aprovação desta Lei, que porventura tiverem que ser introduzidas nos respectivos projetos, ficarão sujeitas às exigências desta Lei.

**Art. 48.** O projeto deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, assinado pelo proprietário e o contrato entre ambos anotados no CREA.

**Art. 49.** Para apresentação de projetos no Município de Aparecida de Goiânia, os profissionais responsáveis deverão estar inscritos no Cadastro de Profissionais do órgão público competente pelo planejamento municipal sustentável.

**Art. 50.** O Poder Executivo regulamentará esta Lei, por Decreto, no que couber.

**Art. 51.** Esta Lei deverá ser referenciada como “Lei do Parcelamento 2001 do Município de Aparecida de Goiânia/GO” e entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas o Título I da Lei Municipal n.º 1.707 de 19 de dezembro de 1979, e outras disposições em contrário.

**ADEMIR MENEZES**  
PREFEITO MUNICIPAL

**ROGÉRIO ARANTES**  
VICE-PREFEITO

**WALTER DE CARVALHO E SILVA**  
SEC. EXECUTIVO

**MARCOS AURÉLIO L. DE ARIMATÉIA**  
SEC. DE PLANEJAMENTO

**ZANONE RODRIGUES PEREIRA**  
SEC. DE FINANÇAS

**VALDIVINO EDSON DE AZEVEDO**  
SEC. DE DESPORTO E LAZER

**SÔNIA ELIAS DOS S. OLIVEIRA**  
SEC. DO BEM-ESTAR SOCIAL

**FELISMAR ANTÔNIO MARTINS**  
SEC. DE IND. E COMÉRCIO

**CARLOS AUGUSTO B. MACHADO**  
SEC. DE SAÚDE

**RONALDO AGUIAR DA SILVA**  
SEC. DE ADMINISTRAÇÃO

**FRANCISCO GOMES DE ABREU**  
SEC. DE EDUCAÇÃO

**HILÁRIO GIACOMET**  
SEC. DE AÇÃO URBANA E MEIO AMBIENTE

**DANIEL DA ROCHA COUTO**  
AUDITOR GERAL

**MANOEL NASCIMENTO MACÊDO**  
BSEC. DE AÇÃO URBANA E MEIO AMBIENTE

Draft Only