

LEI 822/10,

de 20 de Dezembro de 2010.

**“Dispõe sobre a regularização de uso, ocupação e parcelamentos do solo, implantados irregularmente no Município de Nova Crixás e dá outras providências.”**

A **CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA CRIXÁS**, Estado de Goiás, aprova e Eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

### **CAPITULO I** **Objeto e Forma da Lei**

**Art. 1º** - Esta Lei estabelece as diretrizes e normas para a regularização dos loteamentos clandestinos ou irregulares de chácaras de recreio localizados no Município de Nova Crixás que, comprovadamente tenham sido implantados antes de 31 de dezembro de 2008.

### **CAPITULO II** **Prova da existência do Loteamento ou Condomínio**

**Art. 2º** - Constitui prova de existência do loteamento ou condomínio, conforme o estabelecimento pelo artigo 1º desta Lei a comprovação de quaisquer das hipóteses a seguir estabelecidas:

**I** – Embargo do loteamento, feito pela Secretaria Municipal da Administração;

**II** – Averbação na matrícula de registro de imóveis da gleba parcelada e/ou das frações ideais correspondentes aos lotes que se pretende regularizar, com data anterior a 31 de dezembro de 2008;



ESTADO DE GOIÁS

**Prefeitura Municipal de Nova Crixás**

ADM: 2009/2012

**UM GOVERNO DE TODOS**



III – Identificação do parcelamento irregular, no levantamento aerofotogramétrico existente na Secretaria Municipal da Administração, realizado em dezembro de 2008;

IV – Escritura de venda e compra de fração ideal da área ou Contrato particular de venda e compra de lote, com firma reconhecida até a data constante no artigo 1º desta Lei;

V – Pedido de regularização protocolado na Prefeitura Municipal de Nova Crixás anteriormente a data constante no artigo 1º.

### **CAPITULO III**

#### **Prazo para Regularização do Loteamento ou Condomínio**

**Art. 3º** - Todos os loteamentos ou condomínios clandestinos ou irregulares de chácara de recreio, através da Associação de Moradores ou o proprietário/loteador de gleba ou seus herdeiros ou sucessores, terão 18 (dezoito) meses, a partir da data de publicação desta Lei, para protocolar junto ao Poder Público Municipal requerimento solicitando a regularização do loteamento ou condomínio, nos termos do disposto no artigo 4º.

**Parágrafo único.** O prazo previsto no “caput” deste artigo poderá ser prorrogado, por igual período, a critério do chefe do Poder Executivo.

### **CAPITULO IV**

#### **Da Regularização**

**Art. 4º** - O pedido de regularização de loteamento ou condomínio, submetido pelo interessado à regularização junto à Prefeitura Municipal de Nova Crixás, deverá apresentar:

I – Certidão atualizada da matrícula de imóvel contendo rumos, distâncias e área da gleba em consonância com o Plano Geral do Loteamento, com prazo máximo de validade de trinta dias de sua expedição;

II – Certidão Negativa de débitos municipais;

III – Levantamento topográfico planialtimétrico da área a escala 1:1.000 em 04 (quatro) vias, assinado pelo proprietário ou representante da associação de moradores e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA com a respectiva ART e cadastro na Secretaria Municipal da Administração; o qual deverá conter as seguintes informações:

a) divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes;

b) localização das nascentes, cursos d'água e suas denominações;

c) curvas de nível de metro em metro, baseado no RN do município;

d) arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

e) bosques, monumentos naturais ou artificiais, arvores frondosas e essências nativas de relevante importância para os ecossistemas localizados;

f) serviço de utilidade pública existente no local e adjacências;

g) linhas de energia elétrica, telefone, telex, torres de comunicação, tubulações e reservatórios de água, esgoto, gás, com seus respectivos trajetos e áreas *non aedificandi*;

h) ferrovias, servidões e rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no local;

i) outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, principalmente a localização do imóvel em relação a referenciais conhecidos.

IV – Projeto urbanístico de regularização, na escala 1:1.000, em 8 (oito) vias, assinadas pelo proprietário ou representante da associação de moradores e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA com a respectiva ART e cadastro na Secretaria Municipal da Administração, constando:

- a) curvas de níveis de metro em metro;
- b) vias de circulação, quadras, lotes ou unidades autônomas, áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- d) indicação, em plana do contorno e da metragem quadrada das construções existentes;
- e) indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes ou unidades autônomas, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas *non aedificandi* de Preservação Permanente – “APP”, das áreas institucionais e do numero total de lotes ou unidades autônomas;
- f) indicação dos serviços e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
- g) indicação das construções e dos fechos a serem demolidos;
- h) relação dos co-proprietários e compromissos compradores, ou cessionários de compromisso de compra e vendas, titulares do direito real, com declaração conjunta ou individual com 2/3 (dois terços) de anuência para o caso de Condomínio ou de maioria absoluta para o caso de Loteamento;
- i) indicação da faixa *non aedificandi* ao longo das estradas municipais conforme estabelece a legislação em vigor.

V – Perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e institucionais, em escalas horizontais de 1:1.000, e vertical de 1:100, com todas as cotas;

VI – Área verde e área institucional mínimas exigidas em lei.

VII – Minuta da convenção condominial para condomínios quando for o caso;

VIII – Memorial descritivo dos lotes ou unidades autônomas.

§ 1º. A Prefeitura Municipal deverá exigir a retificação do título referido no inciso I deste, quando neste houver erro engano ou omissão.

§ 2º. Caso as áreas destinadas como área verde e institucional definidos por ocasião da implantação do loteamento ou condomínio sejam superiores aos percentuais definidos no inciso VI deste artigo, será considerado o percentual utilizado quando da implantação do loteamento ou condomínio.

§ 3º. Na hipótese dos interessados não poderem cumprir a exigência do inciso VI deste artigo, aplicar-se-á o parágrafo único do artigo 43 da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 4º. Os valores provenientes da aplicação do disposto neste artigo serão aplicados em um Fundo Especial a ser criado por autorização legislativa e pelo Poder Executivo, e somente poderão ser utilizados pela Prefeitura Municipal de Nova Crixás para:

I – construção de equipamentos comunitários;

II – obras e serviços de proteção e recuperação ambiental.

**Art. 5º** - Ao longo dos corpos d'água, das águas correntes canalizadas ou não e das dormentes, devem ser respeitadas as “Áreas de Proteção Permanentes – APP”, numa faixa com largura mínima de 30 m (trinta metros) de cada lado das suas margens, salvo exigências maiores de legislação específica, e ao redor das nascentes, um círculo mínimo de 50 (cinquenta) metros de raio, conforme legislação pertinente:

§ 1º. As “Áreas de Preservação Permanente – A.P.P.”, deverão ser recompostas conforme projeto aprovado pelos órgãos ambientais componentes e sua execução fiscalizada pela Secretaria de Agricultura, Abastecimento, Meio Ambiente e

Recursos Hídricos, até a aprovação final, sob pena da aplicação de multas, sem prejuízos das ações cíveis e criminais cabíveis.

§ 2º. As “Áreas de Preservação Permanente – A.P.P.”, que fizerem parte dos lotes deverão ser localizadas, recuperadas e conservadas pelos co-proprietários e compromissários compradores, ou cessionários de compromisso de compra e venda, titulares do direito real dos lotes, sob pena da aplicação de multas, sem prejuízo das ações cíveis e criminais cabíveis.

**Art. 6º** - A totalidade do percentual exigido para áreas verdes poderá estar localizada em “Área de Proteção Permanente – APP”.

**Art. 7º** - Aos loteamentos e condomínios que trata a presente Lei aplicar-se-á a faixa *non aedificandi* ao longo das estradas municipais, estabelecida em lei.

**Art. 8º.** Para regularização através de loteamentos deverão ser apresentados projetos aprovados pelos órgãos federais, estaduais, municipais e concessionárias de serviços competentes de acordo com o que estabelece a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, de todas as obras a serem executadas e TAC – Termo de Ajuste de Conduta entre Prefeitura, Interessados e Ministério Público eventualmente existente;

**Parágrafo único.** As vias oficiais de circulação de veículos, com largura mínima nunca inferior a 10m (dez metros), serão divididas da seguinte forma:

- I – passeio mínimo, de cada lado da via: 1,5m (um metro e meio);
- II – faixa carroçável mínima: 7,0m (sete metros);
- III – declividade mínima: 0,5% (meio por cento).

**Art. 9º** - A regularização de condomínios está sujeita a apresentação de projetos aprovados pelos órgãos federais, estaduais, municipais e concessionárias de serviços



ESTADO DE GOIÁS

**Prefeitura Municipal de Nova Crixás**

ADM: 2009/2012

**UM GOVERNO DE TODOS**



competentes de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos estaduais e federais competentes bem como pela Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1.964 e suas alterações e TAC - Termo de Ajuste de Conduta entre Prefeitura, Interessados e Ministério Público eventualmente existente.

**Art. 10º** - Os acessos às edificações somente poderão ser feitos através da via particular interna ao condomínio; garantida servidão de passagem para outrem que necessite da utilização da via.

**Art. 11º** - Os serviços de manutenção das áreas públicas e a manutenção das vias particulares, bem como as despesas correspondentes aos mesmos, serão de responsabilidade dos condôminos.

**Art.12º** - São sujeitas aos padrões técnicos da Prefeitura Municipal de Nova Crixás e órgãos competentes as obras de infra-estrutura do loteamento ou condomínio, tais como:

- a) abertura das vias de circulação;
- b) sistema de escoamento e/ou rede de águas pluviais;
- c) rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservatórios de água e distribuição;
- d) rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto ou sistemas individuais de fossa séptica e sumidouro e, se aprovado sistema de fossas sépticas comuns dimensionadas para cada local que deverá, num prazo de 10 anos, ser substituído por outro sistema de coleta de esgoto que comprovadamente seja superior na proteção do meio ambiente;
- e) rede de instalações elétricas;
- f) arborização das áreas verdes e vias e recomposição das “Áreas de Preservação Permanente APP”;

- g) obras de proteção contra erosão e drenagem superficial de modo a evitar erosão das ruas e das estradas municipais e a garantir o Maximo de permeabilidade do solo;
- h) obras de proteção e recuperação das áreas sujeitas à erosão;
- i) sinalização e identificação das vias de circulação.

## CAPITULO V

### Da Autorização para a Execução das Obras do Loteamento ou Condomínio

**Art. 13º** - Atendidas todas as condições previstas nesta Lei e apresentados os projetos aprovados por todos os órgãos federais, estaduais, municipais e concessionárias de serviços competentes e aprovado o cronograma físico, a Secretaria Municipal da Administração ouvida a Procuradoria Jurídica do Município expedirá o competente alvará para execução das obras do loteamento ou condomínio.

§ 1º. O alvará para execução das obras previstas no *caput* deste artigo terá validade de 24 (vinte quatro) meses, contados a partir da data de sua expedição pela Secretaria Municipal da Administração.

§ 2º. Os loteamentos ou condomínios que apresentarem os projetos aprovados pelos órgãos competentes de rede de distribuição de água, rede de esgoto, rede de instalações elétricas, poderão requerer antecipadamente da Prefeitura Municipal de Nova Crixás a autorização para instalação desses serviços.

§ 3º. A autorização para instalação dos serviços previstos no parágrafo 2º deste artigo poderá ser revogada caso o loteamento ou condomínio não seja aprovado.

§ 4º. As obras de iluminação pública não serão obrigatórias para efeito de regularização.

## CAPITULO VI

### Da Fiscalização das Obras de Regularização do Loteamento ou Condomínio

**Art. 14º** - Os serviços das obras de regularização de loteamento ou condomínio serão fiscalizados diretamente pela Prefeitura Municipal de Nova Crixás, através de seus órgãos técnicos competentes.

**Parágrafo único.** Os serviços de fiscalização das obras de regularização de que trata o *caput* deste artigo estão isentos de taxas municipais.

## CAPITULO VIII

### Do Recebimento das Obras do Loteamento ou Condomínio

**Art. 15º** - Após a execução de todas as obras de infra-estrutura autorizadas pelo alvará, os interessados deverão solicitar à Prefeitura Municipal de Nova Crixás a lavratura do Termo de Recebimento das Obras do Loteamento ou condomínio expedida pela Secretaria Municipal da Administração.

## CAPITULO VIII

### Da Expedição de Decreto de Regularização

**Art. 16º** - O Termo de Recebimento das Obras expedido pela Secretaria Municipal da Administração será submetido à Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, a qual emitirá parecer e oferecerá minuta de Decreto de Regularização e, após o acolhimento dos mesmos, o Prefeito Municipal expedirá o competente Decreto de Regularização do loteamento ou condomínio.

**Art. 17º** - O alvará de aprovação será expedido pela Secretaria Municipal da Administração após a publicação do Decreto de Regularização no *Placard* da Prefeitura Municipal de Nova Crixás.

## CAPÍTULO IX Dos Preços Públicos

**Art. 18º** - Ficam acrescidos na Tabela de Preços Públicos adotada pela Municipalidade, os seguintes emolumentos devidos pelo processo de regularização:

- I - ANÁLISE DA REGULARIZAÇÃO (devida no protocolamento do pedido);
- II - REGULARIZAÇÃO;
- III - VISTORIA.

§ 1º - Na hipótese do processo de regularização ser iniciado por associações representativas de moradores, quando estas não forem as responsáveis pelo parcelamento, os emolumentos poderão ser dispensados, no momento do protocolamento do pedido de regularização.

§ 2º - Os valores dos emolumentos não cobrados no protocolamento do pedido, nos termos do parágrafo anterior, estarão incluídos entre as despesas a serem ressarcidas pelo parcelador, loteador empreendedor, ou, ainda, pelo proprietário da gleba.

§ 3º - A regularização das ocupações em áreas públicas estará isenta do pagamento dos preços públicos.

**Art. 19º** - Na hipótese da Prefeitura Municipal assumir a regularização do loteamento, serão cobradas do loteador, empreendedor ou proprietário da gleba as despesas levadas a efeito com a regularização do parcelamento ou com a reversão da área parcelada à condição de gleba, sem prejuízo da multa cabível, eventuais acréscimos legais e demais despesas advindas de sua exigibilidade e cobrança.

**Parágrafo único** - Consideram-se despesas a serem ressarcidas: levantamentos planialtimétricos cadastrais, levantamentos planimétricos, confecção de plantas e memoriais, elaboração de projetos executivos, emolumentos (de análise, de regularização e de vistoria),



**Art. 25º** - Do despacho decisório que desacolher a defesa, caberá um único recurso, com efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, ao Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** Na contagem do prazo para apresentação de defesa ou interposição de recurso, será excluído o dia da notificação ou da publicação e incluído o do vencimento.

**Art. 26º** - O profissional técnico responsável pelo projeto do parcelamento do solo, em qualquer das suas modalidades, implantado irregularmente, ficará sujeito à multa correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos valores estabelecidos nesta lei.

**Parágrafo único** - A aplicação das multas previstas far-se-á sem prejuízo da comunicação dos fatos ao órgão fiscalizador do exercício profissional, bem como da suspensão de sua habilitação perante a Municipalidade de Nova Crixás, até a regularização ou o desfazimento do parcelamento, obedecidos os requisitos da presente lei.

## **CAPÍTULO XI** **Disposições Gerais**

**Art. 27º** - Decorrido a prazo estabelecido no parágrafo 1º do art. 13 desta Lei, sem a execução ou conclusão das obras relacionadas no Alvará para Início das Obras, a Prefeitura Municipal de Nova Crixás notificará os interessados, podendo aplicar as multas cabíveis, sem prejuízo da propositura das medidas cíveis e criminais.

**Art. 28º** - Serão de Responsabilidade dos interessados todas as despesas decorrentes da regularização de que trata a presente Lei.

**Art. 29º** - Deverá ser observada a necessidade de 30% (trinta por cento) de área permeável dentro de cada lote ou dentro das áreas privativas descobertas dos condomínios.

**Parágrafo único.** Na impossibilidade dos interessados de ser atendido no *caput* deste artigo, deverá a área permeável ser compensada a critério da Secretaria Municipal da Administração, que declarará a viabilidade ou não da compensação, de acordo com a localização no município e na bacia hidrográfica atingida.

**Art. 30º** - As construções existentes em cada lote ou condomínio serão cadastradas junto ao Departamento de Cadastro da Secretaria Municipal da Administração e deverão ser regularizadas, num prazo de 02 (dois) anos após o Decreto de Regularização do loteamento, na forma como apresentadas no projeto de regularização.

**Art. 31º** - As características de recuos para novas construções, taxa de ocupação máxima e coeficiente de aproveitamento máximo e usos permitidos serão aqueles previstos na legislação aplicável ao caso.

**Art. 32º** - A veiculação de proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, ou ainda afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento, implicará em suspensão ou cancelamento do processo de regularização, conforme a gravidade do caso.

**Art. 33º** - Para promover a regularização do ordenamento territorial, do uso, do parcelamento e da ocupação do solo, de que trata esta lei, poderá o Município executar, por conta própria, todas as obras e ações necessárias, bem como, celebrar convênios de cooperação técnica ou de captação de recursos financeiros e respectivos termos de aditamento, com o Estado, com a União ou, ainda, por meio de parcerias com a iniciativa privada.

**Parágrafo único** – Nos casos de regularização de áreas consideradas de interesse público ou de interesse social, o Município poderá, “ex-offício” e sob suas próprias expensas, com base em laudos técnicos e sociais, promover todas as ações e executar todas as obras e serviços necessários à reordenação territorial, ao uso, ao parcelamento do solo e à desocupação de área imprópria para moradia, através de critérios técnicos e administrativos simplificados, que demandem redução ou racionamento de despesas.

**Art. 34º** – Na hipótese de celebração de convênio para regularização de áreas públicas irregularmente ocupadas ou parceladas, ou, ainda, na regularização de núcleos habitacionais de interesse social, implantados com ou sem o licenciamento dos órgãos municipais e estaduais competentes, os mecanismos para identificação e diagnóstico das irregularidades, bem como a definição das ações técnicas, institucionais e administrativas, poderão ser estabelecidas e regulamentadas através de atos administrativos próprios, expedidos pelo Poder Executivo Municipal.

**Art. 35º** - Os procedimentos estabelecidos na presente lei poderão ser regulamentados por ato do Executivo.

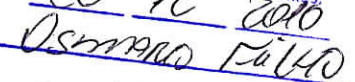
**Art. 36º** - As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

**Art. 37º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as condições em contrario.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nova Crixás, aos 20 dias do mês de dezembro de 2010.

  
**Lazaro Valdivino da Silva**  
Prefeito Municipal

**CERTIDÃO**  
Certifico e dou fe que este ato foi publicado  
no placar da Prefeitura em Nova Crixás

20 12 2010  


**Osmario Vieira A. Filho**  
Sec. de Administração  
Decreto 668/2010