



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE COCALZINHO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO

LEI COMPLEMENTAR Nº 068, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020.

CERTIDAO

*Certifico que este ato foi
publicado na presente data*

Cocalzinho de Goiás - Go

Em 23 / 09 / 20 20

Assantiga

**Dep. de Assuntos
Institucionais e Jurídicos**

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE
SOLO PARA CHACREAMENTO
PARTICULAR NO MUNICÍPIO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE
COCALZINHO DE GOIÁS, Estado de Goiás, aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - O parcelamento de solo para efeito da criação de
chacreamento particular, será feito mediante implantação de condomínios rurais,
correspondendo cada chácara com seus acessórios, uma unidade autônoma de
propriedade exclusiva do adquirente e as vias, áreas verdes e outras áreas, de uso
comum ao condomínio.

§ 1º - Para efeito desta Lei, chacreamento particular são áreas
destinadas ao lazer e à edificação de unidades de habitação unifamiliar em unidades
autônomas.

§ 2º - As referidas unidades, estarão sujeitas ao Imposto Predial e
Territorial Urbano - IPTU, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 2º - O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e
ambiental de parcelamento do solo e constituição do chacreamento é de total
responsabilidade do empreendedor/chacreamento.

Art. 3º - A aprovação do projeto de parcelamento deverá ser precedida
por licenciamento ambiental, e obedecerá no que couber, as normas de
parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano, estabelecidas na Lei Municipal nº
434, de 14 de maio de 2007.

Art. 4º - Somente será autorizado o parcelamento de solo rural para
fins de chacreamento, se respeitada uma distância mínima de 03 (três) quilômetros
entre a linha limítrofe do perímetro da zona de expansão urbana e o início da gleba
rural.

Art. 5º - Os condomínios rurais integrarão a Zona de Urbanização
Específica para Chacreamento - **ZUEC**, através de Decreto do Chefe do Poder
Executivo Municipal, nos termos desta Lei Complementar.

1



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE COCALZINHO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO

Art. 6º - Não será permitido o parcelamento de solo rural:

- I - Em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - Em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- IV - Em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- V - Em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;
- VI - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII - Em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ ou sem infraestrutura adequada.

CAPÍTULO II
REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 7º - Os condomínios deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - Chácara com área mínima de **5.000 m² (cinco mil metros quadrados)**;
- II - **15% (quinze por cento)** da área total do condomínio, destinados à área verde, não computadas eventuais Área de Preservação Permanente;
- III - Reservar uma faixa de **10,00m (dez metros)** sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- IV - Vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- V - Implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento, pavimentadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;
- VI - Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;
- VII - Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- VIII - Obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;
- IX - Implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa com projetos elaborados conforme Normas Técnicas;



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE COCALZINHO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO

- X** - Arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;
- XI** - Implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela Concessionara de Energia Elétrica;
- XII** - Cerca divisória/ fechamento em todo o perímetro do condomínio;
- XIII** - Implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico.

Art. 8º - As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei complementar e as estabelecidas em legislação própria.

Art. 9º - As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

- I** - Taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- II** - Edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros);
- III** - obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:
 - a)** Recuo de 10,00m (dez metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal; e
 - b)** Recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) em relação às divisas laterais.
- IV** - Permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;
- V** - Garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, deste percentual:
 - a)** 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal;
 - b)** 20% (vinte por cento) com piso permeável.
- VI** - Obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio;
- VII** - observância da convenção do condomínio.

CAPÍTULO III
O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 10 - A minuta do projeto de parcelamento do solo para chacreamento será previamente submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Habitação, Industria e Comercio e Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Parágrafo único - Os projetos urbanístico e ambiental, deverão obedecer às diretrizes de parcelamento e uso do solo, elaboradas pela Prefeitura Municipal.

Art. 11 - Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

3



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE COCALZINHO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO

- I - Título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
- II - Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- III - certidão negativa de débitos municipais;
- IV - Localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo **INCRA**, com indicação da proximidade entre o perímetro do chaceamento e a área de expansão urbana;
- V - Outros documentos exigidos pela legislação municipal.

Art. 12 - Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural, deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

- I - Certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 dias;
- II - Certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba;
- III - Certidão negativa municipal, estadual e federal;
- IV - Projeto urbanístico contendo:
 - a) memorial descritivo;
 - b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000, além da cópia de ART, registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
 - c) cronograma de execução das obras;
 - d) a subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
 - e) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
 - f) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
 - g) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;
 - h) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - i) a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;
 - j) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
- V - Projeto ambiental contendo:
 - a) Descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;
 - b) Descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção;



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE COCALZINHO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO

c) Cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;
VI - Comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados, tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.

Parágrafo único - Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica.

CAPÍTULO IV
DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I
DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 13 - Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará o Decreto transformando a área correspondente ao mesmo, em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - **ZUEC**, com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

Art. 14 - No prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da anuência do **INCRA**, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

SEÇÃO II
A ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 15 - O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto de aprovação, para obter a anuência do **INCRA**, ao projeto aprovado.

Parágrafo único - Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

SEÇÃO III
O ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 16 - Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias previstas na Lei Municipal nº 434, de 14 de maio de 2007.



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE COCALZINHO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO

Art. 17 - O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia.

CAPÍTULO VI
DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 18 - A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 19 - O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, nesta lei complementar.

Art. 20 - O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

CAPÍTULO VII
DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO
PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 21 - A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal, ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 22 - Constatando a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários, serão consideradas insubsistentes a decretação de zona de urbanização específica para chacreamento.

Art. 23 - Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados para cumprirem a obrigação; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas na legislação vigente.

CAPÍTULO VIII
DA REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS CLANDESTINOS OU
IRREGULARES

Art. 24 - Os parcelamentos do solo para fins de chacreamento irregularmente implantados anteriormente à vigência desta Lei, terão o prazo de 12 (doze) meses, para dar início ao processo de regularização.

§ 1º - Enquadram-se na hipótese deste artigo os empreendimentos que atenderem aos seguintes requisitos:



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE COCALZINHO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO

I - Possuir pelo menos 10% (dez por cento) do parcelamento ocupado por moradias ou edificações permanentes que abrigam moradores, e estando o loteador solícito a empreender a infraestrutura mínima para garantir as condições mínimas de habitabilidade;

II - Localizar-se em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação nesta Lei;

III - Ter o documento da descaracterização do imóvel rural analisado pelo Incra e deferido;

IV - Ser dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, arruamento e disponibilidade de energia elétrica;

V - Compatibilidade de adequação quanto aos padrões essenciais definidos nesta Lei, de forma a garantir a manutenção da natureza do parcelamento destinado à formação de sítios de recreio;

VI - área mínima de **5.000m² (cinco mil metros quadrados)** para as unidades parceladas a serem regularizadas;

VII - caso na área objeto de regularização possua unidades parceladas abaixo de **5.000m² (cinco mil metros quadrados)**, deverá a adequação dessas áreas serem feitas por unificação ou remembramento de áreas ou frações, para que resulte na área mínima requerida.

§ 2º - Secretaria Municipal de Habitação, Indústria e Comércio, regulamentará o processo de licenciamento, observados os critérios estabelecidos para os licenciamentos regulares.

§ 3º - O prazo de regularização fluirá a partir da regulamentação estipulada no parágrafo anterior.

Art. 25 - O órgão competente para a aprovação dos projetos de parcelamento do solo, encaminhará à Procuradoria Geral do Município, para que sejam tomadas medidas judiciais cabíveis, relatórios circunstanciados sobre os loteamentos clandestinos identificados e sobre o descumprimento de termos de compromisso tomados no curso dos processos de licenciamentos dos empreendimentos de que trata esta Lei.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26 - Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei, deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 27 - O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 28 - Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural, realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de zona de urbanização específica para chacreamento.



**ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE COCALZINHO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO
CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

Art. 29 - O Chefe do Poder Executivo Municipal, regulamentará esta Lei Complementar, no que for necessário à sua execução.

Art. 30 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE COCALZINHO DE GOIÁS, aos 23 dias do mês de Setembro de 2020.

ALAIR GONÇALVES RIBEIRO
Prefeito Municipal