



LEI Nº 4.632, DE 06 DE MARÇO DE 2024

Autoria: Poder Executivo

Cria o Programa Loteamento Legal que estabelece normas e procedimentos sobre a Regularização dos Loteamentos do Entorno dos Reservatórios Hidrelétricos do Município de Luziânia-GO e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA, Estado de Goiás, no uso das atribuições legais e constitucionais que lhes são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o Programa Loteamento Legal, que estabelece normas e procedimentos sobre a Regularização dos Loteamentos do Entorno dos Reservatórios Hidrelétricos do Município de Luziânia-GO, com finalidade de regularizar os loteamentos clandestinos e irregulares já consolidados, presentes nas imagens de satélite até 31 de dezembro 2020.

Parágrafo único. Processos Administrativos em curso com Licenças de Instalação emitidas pelo órgão ambiental não poderão aderir ao programa de regularização objeto da presente Lei.

Art. 2º O Programa Loteamento Legal tem o objetivo de melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação a situação de ocupação clandestina e irregular, prevenir e desestimular a formação de novos loteamentos informais nas áreas do Entorno dos Reservatórios Hidrelétricos do Município de Luziânia-GO.

Art. 3º Para os fins desta Lei, considera-se loteamento clandestino ou irregular os consolidados de difícil reversão, considerando o tempo da ocupação, a natureza das edificações, e aquele que atende os seguintes critérios:

- a) estar incluído em zonas passíveis de loteamento, conforme limites de parcelamentos mínimos de lotes de 20 mil metros;
- b) estar organizado em quadras e lotes predominantemente edificadas;
- c) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais;
- d) dispor do requisito mínimo de existência de implantação do item 6, e mais, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura implantados:

1. drenagem de águas pluviais;



2. esgotamento sanitário;
3. abastecimento de água potável;
4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
5. disposição de sistema viário implantado; e
6. limpeza urbana, armazenamento, coleta e destinação final correta de resíduos sólidos.

§ 1º A implantação da infraestrutura essencial para a regularização do loteamento será de responsabilidade da contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerente legitimado.

§ 2º Para a aprovação do loteamento irregular ou clandestino consolidado, ou de parcela dele, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, os estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 3º Será devido a Compensação Urbanística quando não for possível alcançar o preconizado pela Legislação Municipal, a ser paga pelos beneficiários do parcelamento irregular, conforme definição do Conselho Municipal de Uso e Ocupação das Áreas do Entorno dos Reservatórios Hidrelétricos no Município de Luziânia – CMURH.

Art. 4º Para fazer jus aos benefícios dessa Lei, será exigido do responsável pelo Loteamento Clandestino ou Irregular Consolidado a sua adesão ao Programa, que deverá ser solicitada, mediante requerimento na Secretaria Municipal de Meio Ambiente do Município de Luziânia – SEMARH-LUZ.

Parágrafo único. O prazo para a adesão mencionada no **caput** deste artigo será de até 12 (doze) meses após a publicação desta Lei, podendo ser prorrogado por igual período, mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 5º São legitimados para requerer adesão ao programa Loteamento Legal:

I – as associações de moradores, condomínios de moradores e outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento do loteamento ou regularização do local;

II – os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, empreendedores dos loteamentos ou os incorporadores do imóvel objeto da regularização.

§ 1º O processo de regularização do loteamento será iniciado por provocação do legitimado, via requerimento, iniciado na Secretaria Municipal de Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos – SEMARH-LUZ.

§ 2º O requerimento deverá ser preenchido pelo legitimado, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do loteamento,



com a indicação do histórico de formação, coordenadas, seus moradores e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, caso possível.

§ 3º O requerimento do legitimado deverá conter declaração assinada e reconhecida em cartório pelo legitimado proponente em que conste, de forma expressa, que se responsabiliza pela elaboração do Projeto de Regularização do Loteamento e pelo registro do loteamento em cartório, arcando com todos os custos envolvidos na regularização do loteamento.

§ 4º O requerimento deverá ser instruído com os atos constitutivos da pessoa jurídica e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente.

Art. 6º O legitimado requerente que protocolar seu pedido de regularização, deverá apresentar todos os elementos técnicos indicados pelos órgãos responsáveis pela regularização do loteamento, após aprovação da adesão ao programa, devendo ser comunicado, por meio de correspondência com aviso de recebimento ou de forma eletrônica que garanta a comprovação do recebimento, quanto à decisão ou, quanto à necessidade de eventuais ajustes ou complementação da documentação apresentada, ou quanto ao seu indeferimento.

§ 1º O não atendimento do comunicado para ajuste ou complementação da documentação no prazo de 15 (quinze) dias acarretará o indeferimento e arquivamento do pedido, com consequência, o encaminhamento dos autos ao setor de Fiscalização Ambiental e Fiscalização de Obras para as providências necessárias, bem como, a comunicação ao Ministério Público para medidas legais.

§ 2º Respondido o comunicado pelo legitimado, o órgão responsável emitirá as condicionantes que constará no Termo de Compromisso, que constituirá em título executivo extrajudicial.

§ 3º O legitimado será responsável pela produção de todos os elementos técnicos necessários ao projeto de regularização do loteamento, previstos nesta Lei, inclusive pelos custos de execução de eventuais obras, implementação de infraestrutura essencial, ou qualquer outra medida compensatória que o Município julgar necessária para sua aprovação.

Art. 7º Objetivando regularizar os loteamentos clandestinos ou irregulares, os requerentes, loteadores/empreendedores ou mesmo seus beneficiados gozarão dos seguintes benefícios:

I – desconto de 30% (trinta por cento) no Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;

II – desconto de 50% (cinquenta por cento) nas Taxas da Licença para Obras, da Construção, de Arruamentos, de Aprovação do Projeto do Loteamento, da Aprovação do Desmembramento e Remanejamento e da Autorização para Loteamento;- Parcelamento das licenças ambientais em até 12 (doze) vezes;



III – a obrigação de destinação de 10% (dez por cento) da área loteável, relacionada às áreas públicas de uso institucional, poderá ser convertida em pecúnia, mediante prévia avaliação da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Luziânia - CAI, cujo valor será revertido a Administração Municipal;

IV – o loteamento poderá destinar o percentual mínimo de 3,5% (três virgula cinco por cento) para o uso de área pública de recreação e área verde, não sendo possível, o percentual poderá ser convertido em pecúnia, no percentual de 7% (sete por cento), revertido integralmente ao Fundo Municipal de Meio Ambiente, conforme Lei Municipal nº 3.219, de 29 de agosto de 2008.

§ 1º Nos casos de compensação urbanística e ambiental, os valores serão lançados em nome do loteamento ou do condomínio em regularização, em nome da pessoa jurídica.

§ 2º O pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis não é condição para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

§ 3º As guias para o recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI terão prazo de 90 (noventa) dias para o seu pagamento, sendo que, o não pagamento da guia para recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis no prazo estabelecido, implicará na inscrição do crédito tributário em dívida ativa, e posterior cobrança judicial, nos termos da lei tributária em vigor.

Art. 8º O loteador/empreendedor ou o responsável pela regularização do loteamento ficará obrigado a assinar o Termo de Acordo e Compromisso firmado com a Procuradoria Geral Municipal, se comprometendo a cumprir todas as exigências técnicas realizadas pela Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras – DLFO, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos – SEMARH-LUZ e a Divisão de Obras Públicas - DOP, dentro de suas respectivas competências, tendo como objetivo a regularização do loteamento irregular e clandestino consolidado, conforme anexo IV.

Parágrafo único. O período para cumprimento das exigências será de 90 (noventa) dias, podendo ser prorrogada por igual período, mediante justificativa e deferimento do Setor Técnico responsável.

Art. 9º Para fins de regularização do loteamento, o Município fica autorizado a aprovar projeto urbanístico com sistema viário e de drenagem de água pluviais diverso das regras estabelecidas no Plano Diretor e na Lei Municipal nº 3.219, de 2008.

Parágrafo único. Existindo possibilidade de melhoria no sistema viário e de drenagem, poderá ser solicitada a ampliação do sistema viário, tanto no seu alargamento como na criação de novas vias, caso necessário.

Art. 10. A Compensação Ambiental e florestal para fins de licenciamento da regularização dos loteamentos poderá ser convertida:



I – na destinação de recursos pecuniários ao Fundo Municipal de Meio Ambiente, para financiar programas e projetos Ambientais de preservação e conservação ecológica no Município, bem como preservação da biodiversidade, recursos hídricos, áreas de preservação permanente e áreas verdes do Município.

II – na destinação de propriedades ao Município para criação de Unidade de Conservação e/ ou a execução de serviços de obras em favor do Município, para a conservação e recuperação ambiental de áreas de preservação permanente em áreas definidas pela SEMARH-LUZ.

III – na destinação de áreas para criação, ampliação, conservação e recuperação das áreas verdes do Município, possibilitando ofertar à cidade um espaço de uso público, onde a população usufrua do seu direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao seu direito à paisagem e ao lazer, definidas e aprovadas pela SEMARH-LUZ.

Parágrafo único. A compensação Ambiental e Florestal convertida em pecúnia será definida e estabelecida por meio de Resolução do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Luziânia- COMDEMA.

Art. 11. Para adesão ao programa de Regularização do Loteamento clandestino ou irregular deverá ser apresentada à SEMARH-LUZ:

I – requerimento, conforme o artigo 5º desta Lei;

II – declaração de Responsabilidade para a regularização do Loteamento, conforme § 3º, do artigo 5º desta Lei;

III – levantamento Urbanístico e cadastral, contendo imagem aérea do local do empreendimento atualizada e imagens da comprovação da consolidação, conforme o artigo 1º desta Lei, que indicará o perímetro da área as construções, o sistema viário, os equipamentos urbanos, a infraestrutura essencial, os acidentes geográficos, as áreas de preservação permanente, as áreas vazias e os demais elementos caracterizadores do loteamento a ser regularizado;

IV – certidão de Matrícula do Imóvel, expedida há no máximo 90 (noventa) dias e a indicação do histórico de formação, seus moradores e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, caso possível; e

V – contrato com a empresa de limpeza urbana, armazenamento, coleta e destinação final correta de resíduos sólidos do loteamento.

§ 1º O projeto de regularização do loteamento deverá considerar as características da área efetivamente ocupada, para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos a regularização, dispensando-se, as exigências relativas aos percentuais urbanísticos nas áreas consolidadas.

§ 2º Os acessos dos loteamentos ao reservatório serão analisados conforme limites estabelecidos nos artigos 59 e 60, da Lei nº 3.219, de 2008, para fins



de regularização ambiental, devendo os projetos indicar os acessos irregulares e o Plano de Recuperação da Área Degradada – PRAD destes, visando a conservação e melhoria das Áreas de Preservação Permanente – APP, bem como a recuperação dos acessos desocupados, caso necessário.

§ 3º A regularização dos acessos ao reservatório será analisada em processo distinto da regularização do loteamento, sendo necessário obter junto a SEMARH-LUZ a autorização para intervenção de baixo impacto em área de Preservação Permanente – APP para os acessos passíveis de regularização, conforme estabelecido na Lei Municipal nº 3.219, de 2008.

§ 4º Os projetos, plantas e o memorial descritivo elaborados para a regularização dos loteamentos, deverão ser assinados por profissionais legalmente habilitados, com a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

§ 5º Protocolado o pedido de adesão ao programa de regularização, será realizada a comunicação ao Ministério Público para acompanhamento do requerimento.

§ 6º Após análise de aprovação da adesão ao programa pela SEMARH-LUZ, o responsável pela regularização receberá as exigências técnicas para serem cumpridas em até de 90 (noventa) dias, conforme dispõe o artigo 8º desta Lei.

§ 7º O não atendimento integral às exigências técnicas indicadas no parágrafo anterior, acarretará na negativa de regularização e no arquivamento do pedido e, via de consequência, o encaminhamento dos autos ao setor de Fiscalização Ambiental e Fiscalização de Obras para as providências necessárias, incluindo a comunicação ao Ministério Público para adoção das medidas legais.

Art. 12. Aprovado o projeto urbanístico e ambiental, o responsável pela regularização do loteamento procederá com o cadastro fiscal individualizado de todos os lotes, sendo necessária a discriminação dos respectivos proprietários, quando ocupados, para fins de obrigações acessórias e tributárias.

Art. 13. A infraestrutura essencial pendente poderá ser executada antes da aprovação da regularização do loteamento, nos termos do Cronograma de Obras juntado aos autos, com a obrigatoriedade da assinatura do Termo de Compromisso firmado entre o requerente legitimado e a Procuradoria Geral Municipal, considerando-as como:

I – sistema de abastecimento de água potável;

II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual, conforme Resolução nº 001/2022 do COMDEMA-LUZ;

III – rede de energia elétrica domiciliar;



IV – soluções de drenagem, quando necessárias;

V – pavimentação, quando necessárias.

§ 1º O prazo máximo para execução das obras de infraestrutura pendente será de 2 (dois) anos renováveis, por mais 2 (dois) anos mediante prévia justificativa.

§ 2º Nas situações de complementação de infraestrutura, essas deverão seguir os requisitos estabelecidos pelas secretarias responsáveis.

§ 3º Após assinatura do termo indicado no **caput** deste artigo, será realizado o comunicado ao Ministério Público, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, contado a partir da assinatura do documento pelas partes.

§ 4º Para garantia da execução das obras de infraestrutura poderão ser solicitados lotes em hipoteca ou garantia em pecúnia, a depender do relatório emitido pela Divisão de Obras Públicas – DOP.

Art. 14. Somente após o cumprimento integral do Termo da infraestrutura essencial pendente e emissão do Termo de Quitação da Execução das Obras, ocorrerá a publicação do Decreto de Aprovação da Regularização do Loteamento, sendo que o responsável pela regularização do loteamento deverá ser notificado para retirar a Certidão de Regularização Fundiária do Loteamento – CRFL e protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua retirada, devendo apresentar a cópia do protocolo à Procuradoria Geral Municipal para juntada no processo de regularização, sob pena do seu cancelamento.

Parágrafo único. Para fins de comprovação do cumprimento integral do Termo da infraestrutura essencial pendente, será emitido parecer/laudo da DOP confirmando a execução das obras.

Art. 15. A Certidão de Regularização Fundiária do Loteamento é o documento que materializa a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária do Loteamento, que conterá:

I – o nome e a localização do Loteamento;

II – o número de lotes do Loteamento;

III – a indicação da existência de infraestrutura essencial;

IV – a indicação de que a regularização é urbanística e ambiental;

V – a indicação dos responsáveis pela execução das obras e serviços constantes no cronograma, se for o caso.

Parágrafo único. A Certidão de Regularização Fundiária do Loteamento será acompanhada dos seguintes documentos:

I – Projeto de Regularização Fundiária do Loteamento;



II – Decreto de aprovação de Regularização do Loteamento devidamente publicado;

III – Listagem de titulação dos beneficiários com os respectivos imóveis.

Art. 16. Implantadas as obras de infraestrutura essencial previstas no Projeto de Regularização do Loteamento, será realizada vistorias para avaliar o cumprimento integral do Termo de Compromisso.

§ 1º Após a vistoria, será emitido relatório/laudo informando a situação de cumprimento do Termo de Compromisso e encaminhamento à Procuradoria Geral Municipal – PGM para emissão do Termo de Quitação das obrigações e do descaucionamento de lotes ofertados para garantia das obras de infraestrutura, se necessário.

§ 2º Caso ocorra descumprimento do Termo de Compromisso, o compromissário deverá ser notificado para apresentar justificativa fundamentada, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de aplicação das sanções previstas no Termo de Compromisso.

Art. 17. Será cobrada a Taxa de Regularização Fundiária de 10 (dez) UFL para cada loteamento regularizado.

Parágrafo único. Os valores referentes as Taxas de Regularização do Loteamento serão revertidos ao Fundo Municipal de Meio Ambiente.

Art. 18. Edificações localizadas em Área de Preservação Permanente – APP ou Área de Segurança dos Reservatórios não serão objeto de regularização, devendo estes serem desocupados e recuperados.

Parágrafo único. As edificações tratadas no **caput** deste artigo, deverão proceder à realocação dos ocupantes para a aprovação do loteamento a ser regularizado.

Art. 19. Após aprovação da regularização do loteamento, as novas edificações deverão respeitar os parâmetros estabelecidos na Lei Municipal nº 3.219, de 2008 de Zoneamento, Parcelamento, o Uso e Ocupação do Solo das Áreas do Entorno dos Reservatórios Hidrelétricos do Município.

Art. 20. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários do Programa do Loteamento Legal realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Art. 21. A abertura de processo administrativo de regularização dos loteamentos clandestinos ou irregulares consolidados não impede a apuração de responsabilidade e as respectivas aplicações de sanções administrativas, civis ou penais, decorrentes de conduta e práticas lesivas ao parcelamento irregular do loteamento.



Art. 22. Em caso de descumprimento do Termo de compromisso firmado, o processo de regularização do loteamento será encaminhado imediatamente ao Ministério Público, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, para que adote as medidas cabíveis, sem prejuízo, também, de aplicação de sanções administrativas pelo Município.

Art. 23. Após o período de adesão ao presente programa, os loteamentos clandestinos ou irregulares que permanecerem inertes ou não derem continuidade aos processos de regularização nos prazos estabelecidos nas exigências técnicas, serão multados e embargados, aplicando as medidas administrativas previstas nas Leis Municipais nº 2.991, de 03 de outubro de 2006 e 3.219, de 2008, bem como comunicados ao Ministério Público.

Art. 24. Esta Lei poderá ser complementada, no que couber, pelas Leis Federais nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e nº 14.026, de 15 de julho de 2020, e pelo Decreto Federal nº 9.310, de 15 março de 2018, em relação ao aplicado à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Especifico – REUB-E.

Art. 25. São partes integrantes desta Lei:

- I – Anexo I - Requerimento de Adesão ao Programa Loteamento Legal;
- II – Anexo II - Termo de Responsabilidade da Regularização do Loteamento;
- III – Anexo III - Fluxograma do Programa loteamento Legal;
- IV – Anexo IV - **Checklist** de documentos e projetos.

Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA, aos 06 (seis) dias do mês de março de 2024.

DIEGO VAZ SORGATTO
PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA