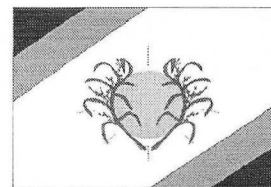


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA



Ofício n.º:271/2023

Nova Aurora-GO, 28 de agosto de 2023.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Através do presente passamos às mãos de Vossas Excelências para apreciação e deliberação dos membros dessa Egrégia Casa de Leis, o Projeto de Lei que **“estabelece normas e condições para parcelamento do solo no município de Nova Aurora/GO”**

O Projeto de Lei teve como referência a lei 068/2023, que “institui o Plano Diretor de Nova Aurora” e tem por objetivo submeter à análise e aprovação do Poder Legislativo as normas e disposições que definirão o parcelamento do solo de nosso Município.

Desta forma, solicitamos o apoio de todos os vereadores, incluindo emendas aditivas e supressivas que entenderem pertinentes, observando o rito regimental especial para aprovação de Lei Complementar.

Certo da especial atenção à nossa solicitação, antecipamos nossos melhores agradecimentos e renovamos protestos de elevada estima e distinguida consideração.

Atenciosamente,

JOÃO PIMENTA DE PÁDUA JÚNIOR  
Prefeito

RECEBIDO  
28/08/2023  
Wagner Dias

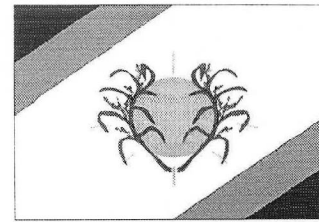
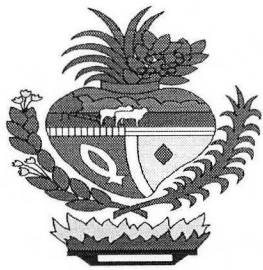
Ao Senhor

**JERRY FALEIROS DOS SANTOS**

DD. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores,

E Ilustre integrantes do Poder Legislativo,

Município de Nova Aurora, Estado de Goiás.



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 074/2023, DE 28 DE AGOSTO DE 2023.**

**ESTABELECE NORMAS E CONDIÇÕES  
PARA PARCELAMENTO DO SOLO NO  
MUNICÍPIO DE NOVA AURORA/GO.**

O Povo do Município de Nova Aurora, por seus representantes na Câmara Municipal, decreta, e eu, Prefeito, sanciono, a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento do solo para fins urbanos ou rurais no Município, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, da Lei Complementar Municipal nº 068/2023, de 15 de março de 2023 – Plano Diretor do Município de Nova Aurora-PDMNA – e demais legislações pertinentes.

**§ 1º** Parcelamentos do solo para fins urbanos são permitidos exclusivamente nos Perímetros Urbanos.

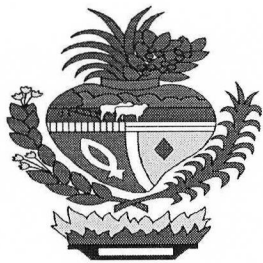
**§ 2º** Para fins de parcelamento, as propriedades rurais seccionadas pelo limite do Perímetro Urbano serão consideradas urbanas caso a parcela remanescente na Zona Rural seja inferior ao módulo mínimo local admitido pelo INCRA.

**§ 3º** Para efeitos desta Lei, considera-se responsável pelo parcelamento a pessoa física ou jurídica detentora dos direitos dominiais sobre a gleba a ser parcelada.

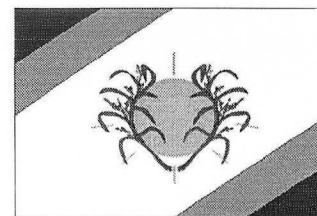
**Art. 2º** O parcelamento do solo para fins urbanos ou rurais pode ser feito mediante aprovação do Município, nos termos do PDMNA, por meio de:

**I - Loteamento aberto:** divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes.

**II - Loteamento fechado:** divisão de gleba em lotes autônomos para a edificação de finalidade residencial, comercial ou industrial, não podendo haver uso misto, com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, caracterizando-se pela separação da área utilizada, inclusive da malha viária urbana, por meio de grade ou muro,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



analisadas as peculiaridades de cada caso, em toda a área parcelada, com gestão particular de infraestrutura e coleta de resíduos e controle de acesso de seus moradores e visitantes.

**III - Desmembramento em lote:** divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, respeitando-se o tamanho mínimo de lote do loteamento aprovado ou do loteamento limítrofe.

**IV - Desmembramento em gleba:** divisão de uma gleba em duas ou mais glebas em perímetro urbano sem finalidade de constituição de lotes destinados à edificação.

**V - Desdobro:** divisão de um lote para a formação de novos lotes, respeitando-se o tamanho padrão de lote do parcelamento aprovado ou, quando for o caso de área urbana constituída sem prévia aprovação, deve-se respeitar as dimensões de lote do loteamento classificado como popular nos termos desta Lei.

**VI - Chacreamento:** divisão de gleba rural em chácaras destinadas à moradia e/ou ao lazer, mediante aprovação do projeto por Decreto do Poder Executivo Municipal e alteração de sua natureza junto aos órgãos competentes.

**Parágrafo único.** Para efeitos de parcelamento do solo nos termos desta Lei, considera-se remembramento a fusão de dois ou mais lotes ou de duas ou mais glebas de terras, observada a Lei Federal nº 6.015/73.

**Art. 3º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em perímetro urbano ou zona de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

**Parágrafo único.** Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

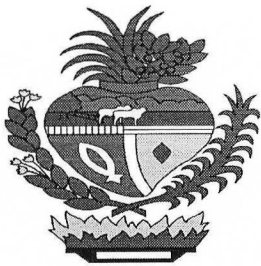
**I** - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e obtenção de anuência pelo órgão de defesa civil ou órgão municipal competente;

**II** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

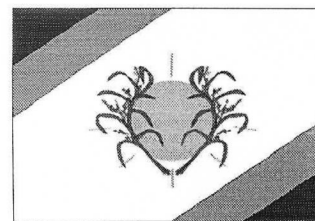
**III** - em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento);

**IV** - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

**V** - em áreas de preservação permanente ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



VI - em áreas de risco, assim definidas como não edificáveis no Plano Diretor ou em legislação dele derivada;

VII - em quaisquer áreas que o Município declarar, por ato próprio, como de importância para preservação do meio ambiente ou de interesse público;

VIII - em Zonas Urbanas definidas como não edificáveis, no Plano Diretor ou em legislação específica;

IX - Na Macrozona da Área de Proteção Ambiental do Córrego Capão Grande (MZAPA);

**Art. 4º** A infraestrutura básica dos parcelamentos para fins urbanos deve ser constituída obrigatoriamente pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário e abastecimento de água potável ligado à rede pública, energia elétrica pública e domiciliar e vias pavimentadas do sistema de circulação com sinalização vertical e horizontal instalada.

§ 1º A infraestrutura básica dos parcelamentos considerados como de interesse social deve atender os mesmos requisitos do *caput*.

§ 2º A infraestrutura básica do chaceamento, bem como os requisitos de implantação, possui regramento próprio, nos termos da lei de regência.

**Art. 5º** Os parcelamentos para fins urbanos devem atender as seguintes exigências e requisitos urbanísticos:

I - áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação projetada;

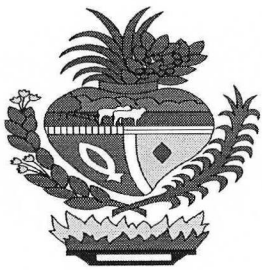
II - a pavimentação das vias de circulação e outros logradouros públicos, incluindo calçadas, bem como assentamento de meio-fio e sarjetas;

III - as vias de loteamento ou desmembramento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local, observando as diretrizes do sistema de circulação e a condição mais favorável à insolação dos lotes;

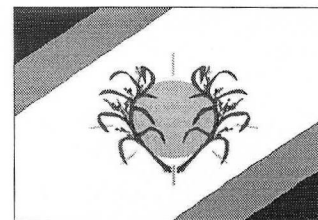
IV - ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências de legislação específica;

V - a extensão máxima da somatória das testadas (frentes) de lotes ou terrenos contíguos, compreendidos entre duas vias transversais, não pode ser superior a 200m (duzentos metros);





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



**VI** - os lotes do loteamento aberto deverão ter as seguintes medidas:

a) área mínima de 180,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e máxima inferior a 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) para loteamento de interesse social, sendo, no mínimo, 8,00m (oito metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente;

c) área mínima de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) para loteamento padrão, sendo, no mínimo, 10,00m (dez metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente.

**VII** - os lotes do loteamento fechado deverão ter área mínima de 250m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta quadrados), 10m (dez metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente;

**VIII** - os lotes devem se confrontar com via pública;

**IX** – todas as quadras deverão ser circundadas integralmente por sistema de circulação;

**X** - as áreas e vias de tráfego, bem como a passagem de canalização pública de esgotos e de águas pluviais, deverão ser destinadas nos fundos do vale, quando for o caso;

**XI** - caso haja área de preservação permanente no perímetro da gleba a ser parcelada, a mesma deverá ser transferida ao Município, sem ônus, após ser cercada, recuperada e, quando for o caso, conservada nos termos do cronograma do plano de recuperação de área degradada – PRAD – a encargo do empreendedor;

**XII** - a passagem de canalização pública de esgotos e de águas pluviais, deverão ser destinadas nos fundos do vale, preferencialmente, quando for o caso;

**XIII** - os projetos arquitetônicos e urbanísticos devem observar todas as disposições normativas relativas à acessibilidade, com o objetivo de garantir dignidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, nos termos da Lei Federal 13.146/2015, ou por outra Lei que lhe sobrevier.

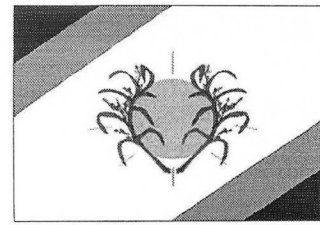
§ 1º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social.

§ 2º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede de telecomunicação e gás canalizado.

§ 3º Consideram-se espaços livres de uso público as áreas verdes, as praças e os similares, conforme definições contidas no PDMNA, e em todos os casos dotados de infraestrutura mínima para uso público.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



§ 4º Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos, ciclistas e pedestres, composto obrigatoriamente por faixa de rolamento e calçadas pavimentadas.

§ 5º As áreas não edificáveis devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento, devendo ser transferidas ao Município, mediante interesse público.

§ 6º Na definição das áreas a serem transferidas ao domínio público, deverá ser priorizado o acordo entre Município e loteador, desde que resguardado o atendimento ao interesse público e ao equilíbrio ecológico.

§ 7º As áreas transferidas ao Município devem ter área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com exceção das áreas destinadas a equipamentos urbanos, especificamente ao atendimento de implantação de reservatórios de água e elevatórias de esgoto a serem definidas pela concessionária do serviço público.

§ 8º As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, não poderão confrontar com lotes, com exceção para a finalidade de implantação de reservatórios de água e elevatórias de esgoto a serem definidas pela concessionária do serviço público.

§ 9º As áreas verdes devem ser implantadas, constituídas, mantidas e conservadas pelo empreendedor até o recebimento das obras pelo Município, devendo o empreendedor, ainda, observar as diretrizes técnicas emitidas pelo órgão ambiental competente do Município, e cumprir os seguintes requisitos:

I - recuperar e manter os fragmentos de áreas verdes que servirem à função de corredor ecológico ou às demais características de Parque Linear e Parque Urbano, nos termos do PDMNA;

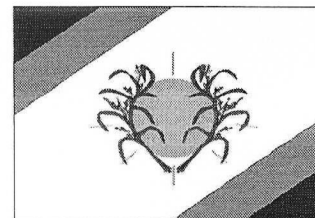
II - implementar infraestrutura mínima para integrar o acesso ao público, com, no mínimo, isolamento da vegetação arbustiva preservada, gramado nas adjacências, plantação de árvores frutíferas, implantação de bancos para descanso e pavimentação de calçadas no entorno da área;

III - integrar a infraestrutura voltada aos fins sociais, ecológicos, científicos ou culturais, com características predominantemente naturais, em que a cobertura vegetal e solo permeável deve ocupar pelo menos 50% do espaço.

§ 10. Em casos excepcionais, decorrentes da especificidade do empreendimento, serão admitidas quadras com margem lateral superior à prevista no inciso V, a juízo da administração pública, desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



§ 11. A inserção do imóvel rural em perímetro urbano não desobriga o proprietário ou posseiro da manutenção da área de reserva legal, que só se extingue concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 12. As áreas de reserva legal isoladas em perímetro urbano, que constituam fragmentos residuais de glebas parceladas ou urbanizadas, poderão ser convertidas exclusivamente em áreas verdes para atender a obrigação de novos projetos de parcelamento, desde que limitadas a atingir 50% do percentual da alínea "c", inciso I do artigo 8º exigido para o novo empreendimento, mediante aprovação do órgão ambiental competente, que deverá observar a proporção de áreas verdes essenciais a todas as regiões da cidade.

§ 13. O Município poderá exigir em cada loteamento reserva de faixa não-edificável para rede de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica ou outros equipamentos urbanos, quando for o caso.

§ 14. O ato de aprovação do projeto de parcelamento deve estabelecer as regras de uso e ocupação do solo e hierarquização das vias, conforme um ou mais tipos de microzonas, de acordo com a classificação da Lei do Plano Diretor.

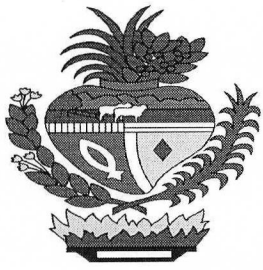
**Art. 6º** Os Parcelamentos do Solo para fins urbanos, especialmente os loteamentos, devem obrigatoriamente apresentar a hierarquização viária durante o processo de aprovação de seu projeto de loteamento, respeitando as distâncias e padrões estabelecidos.

**Art. 7º** Os Parcelamentos do Solo para fins urbanos, especialmente os loteamentos, devem, obrigatoriamente, salvo impossibilidade técnica, apresentar na aprovação do projeto, a instalação de ciclovias e de vias coletoras margeando as áreas de preservação permanente ou as áreas verdes adjacentes a estas, criando um eixo de mobilidade cicloviário e de veículos nos fundos de vale e respeitando os limites estabelecidos pela legislação ambiental.

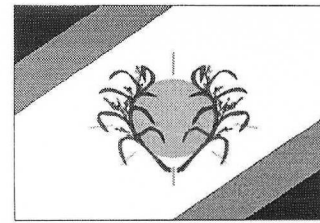
## CAPÍTULO II DOS REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO ABERTO

**Art. 8º** Nos loteamentos devem ser observados os requisitos previstos nos artigos 3º, 4º e 5º desta Lei, e as seguintes condições necessárias para a aprovação:

I - transferência de áreas ao Município destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, sendo:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



- a) 20% (vinte por cento) da área parcelável, no mínimo, para o sistema de circulação;
- b) 10% (dez por cento) da área parcelável, no mínimo, para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- c) 5% (cinco por cento) da área parcelável, no mínimo, para espaços livres destinados ao uso público nos termos da alínea 'c', inciso III do art. 82 do PDNA, e, ainda, com destinação para áreas verdes com, pelo menos, infraestrutura básica nos termos dos incisos II e III do artigo 5º desta lei, e prioritariamente alocadas em áreas adjacentes às áreas de preservação permanente, quando for o caso.

II - o empreendedor é obrigado a compensar financeiramente o impacto ambiental, na forma a seguir: [8.000 UFM x área parcelável (ha)].

III - o tamanho dos lotes deverá observar a classificação do loteamento entre padrão e de interesse social.

§ 1º A transferência de área descrita na alínea "b" do inciso I, deste artigo, poderá ser parcialmente convertida, em até 80%, em obras de interesse público, a encargo do loteador, preferencialmente nas áreas residuais desta conversão, desde que haja interesse público manifesto durante a concepção do projeto urbanístico, sendo que, neste caso, o valor da obra deverá representar o valor correspondente ao quantitativo de terreno (em metro quadrado) da área a ser convertida, tendo por base o valor venal de área de lote projetado para a região, considerando a infraestrutura básica.

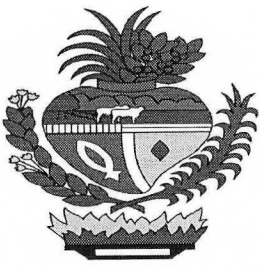
§ 2º A transferência de área descrita na alínea "c" do inciso I, deste artigo, poderá ser parcialmente convertida, em até 80%, em obras estruturais de cunho ambiental, a encargo do loteador, preferencialmente nas áreas residuais desta conversão, desde que haja interesse público manifesto durante a concepção do projeto urbanístico, sendo que, neste caso, o valor da obra deverá representar o valor correspondente ao quantitativo de terreno (em metro quadrado) da área a ser convertida, tendo por base o valor venal de área de lote projetado para a região, considerando a infraestrutura básica.

§ 3º A obrigação contida no inciso II, do *caput*, deverá seguir as diretrizes da legislação ambiental aplicável.

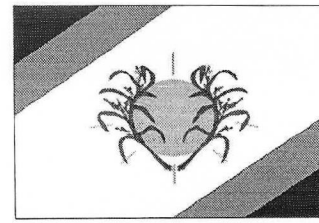
**Art. 9º** O loteador deve executar o seguinte programa mínimo de serviços e obras de urbanização:

- I - a abertura das vias de circulação do loteamento, inclusive das vias de acesso ao mesmo, bem como todo e qualquer movimento de terra decorrente do projeto aprovado;





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito

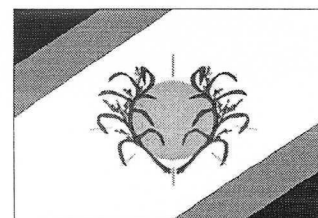


- II - a demarcação das áreas de domínio público com a instalação de marcos de concreto, nos cantos de quadra, bem como placas de identificação;
- III - a execução do sistema de esgotamento sanitário, inclusive interligação ao sistema público, construção de estação elevatória ou estação de tratamento quando for o caso e a critério da concessionária de serviço público de saneamento;
- IV - a execução do sistema de drenagem pluvial, conforme diretrizes dos órgãos municipais competentes;
- V - a execução do sistema de abastecimento de água tratada, inclusive interligação, construção de estação elevatória ou estação de tratamento quando for o caso e a critério da concessionária de serviço público de saneamento;
- VI - a execução de pavimentação asfáltica das vias deverá ser do tipo CBUQ (concreto betuminoso usinado a quente), exceto para loteamento de interesse social;
- VII - a implantação de sinalização horizontal e vertical de trânsito nos sistemas de circulação;
- VIII - a contenção de taludes resultantes de movimentos de terra;
- IX - a arborização com o plantio de uma árvore para cada lote do empreendimento, com espécies recomendadas para o espaço urbano, conforme indicação técnica no processo de licenciamento ambiental.
- X - a execução das redes de energia elétrica e iluminação pública, abrangendo todas as vias do empreendimento, com o mesmo coeficiente de luminosidade, inclusive nas vias que confrontam com as áreas de domínio público e áreas de preservação permanente;
- XI - observar a disposição do artigo 5º, inciso XII, desta Lei.
- § 1º Os serviços e obras de urbanização de que tratam os incisos do *caput* deste artigo, deverão ser executadas conforme normas técnicas e especificações dos órgãos competentes.
- § 2º As áreas definidas no inciso I e XI, do *caput* do artigo 5º desta Lei, devem ser regularmente transferidas à titularidade do Município, no ato de registro do parcelamento, nos termos do disposto na Lei Federal nº 6.766/79.
- § 3º As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários devem estar desocupadas quando da expedição do Termo de Aceite e Recebimento de Obras de Urbanização.
- § 4º Todas as obras de infraestrutura deverão estar concluídas no ato de expedição do Termo de Aceite e Recebimento de Obras de Urbanização.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



**Art. 10.** O sistema de circulação dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, os requisitos legais pertinentes e as seguintes medidas:

**I - Vias internas** - vias de pequeno fluxo de veículos e pedestres, específicas para loteamento fechado residencial.

**II - Vias locais** - vias de pequeno fluxo de veículos e pedestres, específicas para moradores e visitantes locais, constituída em sistema binário e ruas de sentido único.

**III - Vias coletoras** - vias de médio fluxo de veículos e pedestres, que fazem a ligação entre as vias locais e vias de maior fluxo como vias arteriais e expressas.

**IV - Vias arteriais** - vias de elevado fluxo de veículos e pedestres, estruturantes para ligação de bairros à área central da cidade.

Tipo de Via	Largura mínima da via (m)	Leito carroçável simples/duplo (m)	Estacionamento	Canteiro Central simples/duplo	Largura mínima do passeio (m)	Ciclovia (m)
Local	09,00	6,00 x 1		-	1,50 x 2	-
Coletora	10,00	7,00 x 1		-	1,50 x 2	-
Arterial	20,00	7,00 x 2		2,00	2,00 x 2	

**Quadro de perfis das vias de Nova Aurora**

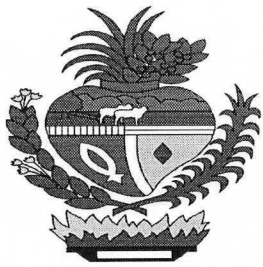
§ 1º Todas as vias devem ter sarjetas de, no mínimo, 0,50m (cinquenta centímetros) em cada lateral, desde que atendam à demanda de escoamento superficial local atestada no projeto de drenagem.

§ 2º Em relação aos incisos anteriores apresentar as seguintes declividades:

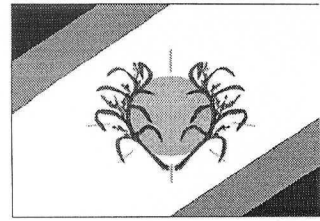
I - *greide* com declividade mínima de 1,5 % e máxima de 15%;

II - declividade mínima no sentido transversal medida do eixo ao meio fio, de 1%.

§ 3º As calçadas devem ser construídas observando as normativas relativas à acessibilidade nos termos da Lei Federal 13.146/2015 e da NBR 9050, ou por outra Lei que lhe sobrevier.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



§ 4º O proprietário de gleba cujo acesso ao sistema viário somente possa ser feito através de terreno de propriedade pública terá direito ao parcelamento, correndo por sua conta os ônus da construção do referido acesso, cabendo ao Município a definição da localização, da geometria e a classificação da via de acesso.

§ 5º Quando as condições de topografia e acessibilidade não propiciarem a continuidade e interligação dos logradouros, as vias coletoras secundárias e locais devem ser finalizadas com praças de retorno.

**Art. 11.** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema de circulação, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel na escala 1:1.000 (um por mil), contendo pelo menos:

- I - as divisas e confrontações da gleba a ser loteada;
- II - a altimetria, com curvas de nível com equidistância de 1 m;
- III - mapa de declividade em unidade percentual;
- IV - a indicação dos cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas não edificáveis e remanescentes de vegetação nativa;
- V - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, dos espaços livres de uso público, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- VI - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VII - as características, dimensões e localização do zoneamento contíguo.

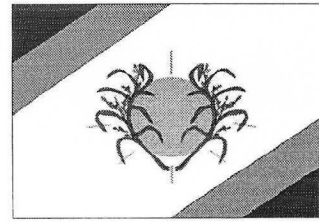
**Parágrafo único.** Na ocasião de que trata este artigo, o Poder Executivo Municipal deverá indicar a necessidade de conversão de transferência de áreas ou não, nos termos dos §§ 1º e 2º, do artigo 8º, submetendo às Secretarias de Obras e de Meio Ambiente as deliberações que lhes couberem.

**Art. 12.** Na mesma ocasião do artigo anterior, o Município deverá indicar ao empreendedor as seguintes diretrizes de planejamento municipal:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema de circulação da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema de circulação principal;



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público, pertencentes os loteamentos circunvizinhos;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, as faixas de restrição ambiental e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

**Art. 13.** Após a apresentação das diretrizes por parte do Município, observados todas as exigências, critérios, requisitos e condições desta Lei, especialmente deste Capítulo, o projeto *as built* destinado à aprovação deverá conter no mínimo:

I - memorial descritivo;

II - projeto urbanístico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM, contendo a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração e indicação de zoneamento, inclusive com localização das áreas de domínio público;

III - o sistema de circulação com a respectiva hierarquia e amarração topográfica das calçadas, meio fio e sarjetas;

IV - as dimensões lineares e angulares do projeto;

V - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII - rede de água pluvial, sistema de abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário;

VIII - rede elétrica e iluminação pública;

IX - as coordenadas geográficas da área que se pretende parcelar, apresentando os arquivos DWG (AutoCAD), SHP (Shape file) e KML (*Google Earth*) referentes ao projeto.

§ 1º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

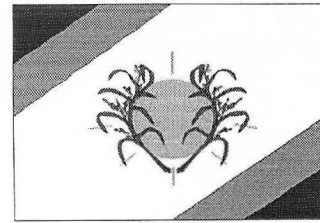
I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes nas diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



**IV** - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

**V** - quadro de áreas do projeto urbanístico.

§ 2º Caso o Município esteja inserido no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação do projeto de que trata o *caput* ficará vinculada a anuência do órgão de defesa civil ou órgão municipal competente.

§ 3º O Poder Executivo poderá regulamentar, por ato próprio, a tramitação do processo entre os órgãos competentes da administração pública, especialmente entre as secretarias de planejamento, obras e de meio ambiente.

§ 4º O ato de aprovação do projeto de loteamento deverá estabelecer a classificação e hierarquização das vias no sistema de circulação, bem como as regras de uso e ocupação levando em conta a correspondente Lei específica.

**Art. 14.** Aprovado o projeto do loteamento, observando-se a licença ambiental de instalação, o Chefe do Poder Executivo deve emitir o Decreto de Aprovação com teor de Alvará de Urbanização, com prazo de validade que respeitará o máximo previsto na legislação federal de parcelamento, a ser fixado levando-se em conta a extensão do cronograma das obras de urbanização.

§ 1º A Licença Ambiental de Instalação deverá ter prazo de validade compatível com o cronograma de execução das obras.

§ 2º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante no Decreto de Aprovação, cujo prazo inicia-se na data do registro do projeto de parcelamento no cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

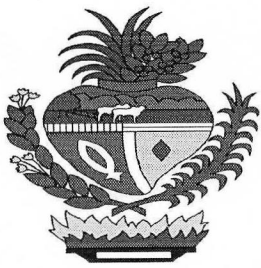
§ 3º Em caso de conversão das áreas, nos termos dos §§ 1º e 2º, do artigo 8º, o Poder Executivo deverá regulamentar o procedimento próprio, caso necessário.

§ 4º O empreendedor deverá firmar termo de compromisso com o órgão municipal competente, cujo objeto da obrigação deverá contemplar a manutenção do pertinente plano de arborização do loteamento, inclusive das áreas verdes, conforme projetos aprovados no licenciamento ambiental, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos a contar da data do Termo de Aceite e Recebimento de Obras de Urbanização.

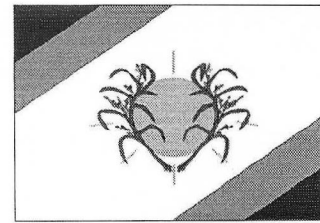
**Art. 15.** A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, da seguinte forma:

I - caução em dinheiro;





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



II - por fiança bancária;

III - por garantia hipotecária;

IV - seguro garantia expedido por empresas autorizadas pela SUSEP.

§ 1º A garantia terá o valor equivalente ao custo orçado para as obras, com margem extra de 20%, conforme avaliação do órgão municipal competente.

§ 2º Uma vez constituída a garantia, em qualquer das modalidades, a mesma só poderá ser desconstituída após a entrega total do empreendimento, mediante termo próprio que ateste o cumprimento integral das exigências legais, inclusive parecer técnico a ser emitido pelo órgão ambiental competente, que ateste o real cumprimento das condicionantes das licenças anteriores e do instrumento de compensação ambiental.

§ 3º Cumprido o cronograma de obras, a garantia deverá ser restituída em 100% (cem por cento), no momento da liberação do loteamento, por meio do Termo de Aceite e Recebimento de Obras de Urbanização, depois de feita vistoria pelas Secretarias de Obras e de Meio Ambiente, e pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, constatando a regularidade do empreendimento.

### CAPÍTULO III

#### DOS REQUISITOS PARA

#### APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

**Art. 16.** O desmembramento em lote deverá observar obrigatoriamente o tamanho mínimo de lote padrão, bem como demais padrões urbanísticos do loteamento aprovado ou do loteamento limítrofe, mediante aprovação da Secretaria de Obras e Edificações.

§ 1º Os requerimentos de aprovação de projetos previstos no *caput* deverão ser acompanhados da documentação legal do requerente, da certidão atualizada do imóvel e da planta demonstrando a situação atual e a pretensão de modificação.

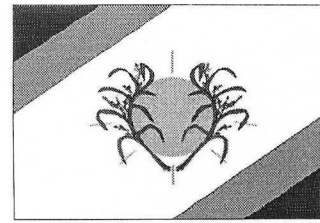
§ 2º As plantas mencionadas no *caput* deverão ser apresentadas na escala 1:1.000 (um por mil) e conter, pelo menos:

I - a indicação da via ou vias públicas confrontantes do imóvel a ser desmembrado;

II - a indicação da gleba da quadra ou da gleba a ser desmembrada;

III - a indicação da situação do imóvel a ser desmembrado, relativamente à malha urbana existente;





IV - a indicação do desmembramento pretendido;

V - a indicação dos confrontantes;

VI - a indicação de todas as medidas e áreas existentes e resultantes;

VII – a indicação, se existente, de áreas de preservação permanente e áreas não edificáveis.

§ 3º A aprovação de desmembramento em lotes deve observar, além das disposições dos artigos 3º e 4º, o cumprimento dos requisitos do artigo 5º desta Lei, naquilo que couber.

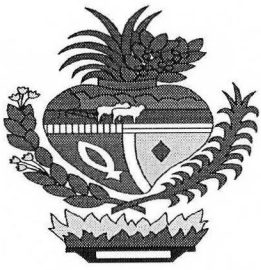
§ 4º A aprovação de desmembramento em lotes de gleba superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) está sujeita à transferência de áreas ao Município, nos termos do art. 8º desta Lei, e, também, sujeita ao licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental competente.

**Art. 17.** Quando se tratar de desmembramento em lote de gleba limítrofe a parcelamento aprovado, sem zoneamento predefinido, o Decreto de aprovação do desmembramento deve identificar quadra, lote, bairro e parâmetros de uso e ocupação.

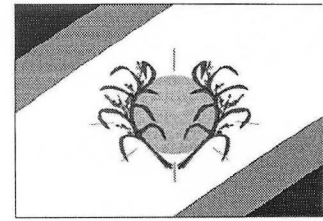
**Art. 18.** O requerimento de aprovação de desmembramento em gleba, de remembramento e de desdobro, junto à Secretaria de Obras e Edificações, deve ser acompanhado da documentação legal do requerente, da certidão atualizada do imóvel, da planta demonstrando a situação atual e a pretendida situação modificada, na escala 1:1.000 (um por mil), e da indicação dos confrontantes, sem prejuízo de novas solicitações por parte do Poder Público.

#### CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO

**Art. 19.** Os requisitos básicos necessários para a aprovação de loteamento fechado, com finalidade residencial, são os mesmos impostos ao loteamento aberto, cumprindo-se os requisitos previstos nos artigos 3º, 4º, 5º e incisos I e II do artigo 8º, desta Lei, devidamente ajustados às condições deste Capítulo, sem prejuízo da observância dos demais artigos do Capítulo II, que contemplem pertinentes diretrizes de aprovação.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



§ 1º Os lotes do loteamento fechado deverão ter área mínima de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta) e 10m (dez metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente.

§ 2º A transferência de área descrita na alínea “b” do inciso I, do artigo 8º, deverá ser integralmente convertida em obras de interesse público, a encargo do loteador, mediante definição do Poder Público Municipal durante a concepção do projeto urbanístico, sendo que, neste caso, o valor da obra deverá representar o valor correspondente ao quantitativo de terreno (em metro quadrado) da área a ser convertida, tendo por base o valor venal de área de lote projetado para a região, considerando a infraestrutura básica.

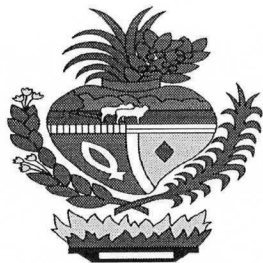
§ 3º A transferência de área descrita na alínea “c” do inciso I, do artigo 8º, deverá ser parcialmente convertida, em 50%, em obras de interesse público, a encargo do loteador, prioritariamente nas áreas de fragilidade socioambiental mais próximas do loteamento, mediante definição do Poder Público Municipal durante a concepção do projeto urbanístico, sendo que, neste caso, o valor da obra deverá representar o valor correspondente ao quantitativo de terreno (em metro quadrado) da área a ser convertida, tendo por base o valor venal de área de lote projetado para a região, considerando a infraestrutura básica.

§ 4º Os outros 50% de área descrita na alínea “c” do inciso I, do artigo 8º, não convertidas nos termos do parágrafo anterior, devem se destinar a áreas verdes, recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, contendo, pelo menos, infraestrutura básica nos termos dos incisos II e III do § 9º do artigo 5º, e prioritariamente alocadas junto às áreas de preservação permanente, quando for o caso.

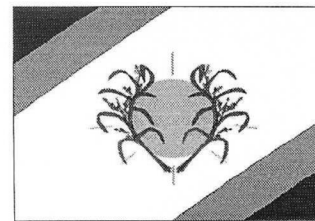
§ 5º A área destinada ao sistema viário poderá ser computada dentro e fora da área cercada, desde que esteja dentro da mesma matrícula do imóvel a ser loteado e observando-se as seguintes condições:

I - o sistema viário interno atenderá diretrizes e dimensões próprias a critério da administração pública, bem como será incorporado ao domínio público, recaindo sobre este a concessão especial de uso em favor de seus moradores, para as áreas inseridas dentro do espaço privativo;

II - os loteamentos fechados situados ao longo das rodovias federais, estaduais ou municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros) e fora dos limites da área delimitada por muro ou outro tipo de tapagem admitido pelo Poder Executivo, porém, integrando o percentual de área destinada a vias públicas exigidos por lei, ressalvadas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



as condições topográficas e geográficas que inviabilizem a abertura de vias ou sua efetiva inutilidade.

**III** - o loteamento fechado não poderá interromper as vias consideradas como locais, coletoras ou arteriais já implantadas no sistema viário municipal.

**IV** - existência de uma via com características mínimas de via coletora, contornando as áreas fechadas, ressalvadas as condições topográficas e geográficas que inviabilizem a abertura de vias ou sua efetiva inutilidade.

**V** - quando situado junto ao alinhamento do logradouro público, o fechamento do loteamento deverá manter recuo mínimo de 5,0m (cinco metros) a partir do meio fio, incluído o passeio público.

**VI** - manutenção e conservação das vias públicas de circulação, calçamento, sinalização de trânsito.

**§ 7º** São admitidos quadras com margem lateral superior à prevista no inciso V do *caput* do artigo 5º, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes.

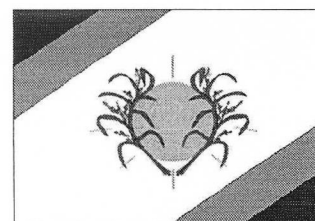
**§ 8º** Caso exista Área de Preservação Permanente - APP no interior do loteamento, esta deverá ser transferida ao Município, recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor do condomínio a ser constituído, o qual passa a ser responsável pela proteção e preservação.

**§ 9º** Será permitida construção de sistema de portaria para controle de acesso na via principal de entrada do empreendimento, desde que atendidas as exigências da Lei de Obras e Edificações do Município e não haja impedimento à entrada de policiamento, fiscalização municipal e de servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados.

**§ 10.** Existindo mais de uma via de acesso ao empreendimento, será permitida a construção de sistemas de portarias para cada via, sendo que, pelo menos uma das entradas, deve permitir o acesso de viaturas do Corpo de Bombeiros e Ambulâncias.

**§ 11.** A implantação e a manutenção da infraestrutura e áreas comuns do loteamento são de exclusiva responsabilidade do empreendedor e associados ou condôminos, sem quaisquer ônus para o Município.

**§ 12.** Os loteamentos fechados podem ter regime urbanístico diferenciado para ocupação do solo, desde que não sejam inferiores aos limites mínimos estabelecidos nesta Lei.



§ 13. Compete exclusivamente à administração dos loteamentos fechados, com relação as suas áreas internas:

- I - coleta de lixo e manutenção de estrutura para a coleta seletiva;
- II - execução e manutenção da infraestrutura básica, observado o critério geral;
- III - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e com anotação de responsabilidade técnica.

§ 14. O não cumprimento dos encargos acima elencados acarretará:

- I - perda do caráter de loteamento fechado;
- II - retirada das benfeitorias executadas, incluindo-se a infraestrutura de isolamento e portarias, sem ônus para o Poder Público Municipal;
- III - multa à pessoa jurídica instituída para a Associação ou Condomínio, com responsabilidade solidária dos associados ou condôminos, no patamar de 20% sobre o valor das obras de infraestrutura básica, corrigido este pelo índice nacional da construção civil (INCC), a contar do Termo de Aceite e Recebimento de Obras de Urbanização.

**Art. 20.** Em casos de aprovação de projetos construtivos em glebas já parceladas e urbanizadas, com abertura de sistema viário interno, aplica-se a regra da incorporação imobiliária.

## CAPÍTULO V

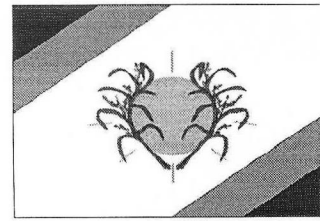
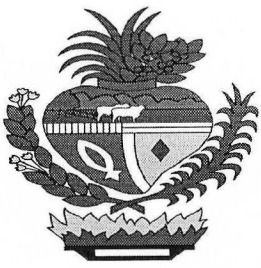
### DO LOTEAMENTO ABERTO DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 21.** A aprovação de loteamento de interesse social deve observar os mesmos requisitos e parâmetros estabelecidos para o loteamento aberto, com área mínima do lote de 180,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e máxima inferior a 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), sendo, no mínimo, 08,00m (oito metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente;

§ 1º Constituir-se-á encargo do Poder Público Municipal a promoção de loteamentos de interesse social, observadas as seguintes condições:

- I - destinação dos lotes exclusivamente à população sem moradia própria, com renda familiar mensal igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos;
- II - o repasse dos lotes à população mediante planos de financiamento a longo prazo e que não comprometam mais do que 10% (dez por cento) da renda familiar mensal;





III - necessidade de prévio licenciamento do órgão ambiental competente.

§ 2º O loteamento de interesse social poderá ser feito em parceria com proprietários de terrenos particulares, na forma de regulamento próprio.

## CAPÍTULO VI DOS REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DE CHACREAMENTO

**Art. 22.** A aprovação de Chacreamento pode se dar exclusivamente na Macrozona de Desenvolvimento Turístico e de Urbanização Específica para Chacreamentos (MZDTUR);

**Art. 23.** Os parcelamentos do solo na modalidade de Chacreamento, deverão cumprir, além das regras gerais estabelecidas na Lei Federal nº 6.766/1979, os seguintes requisitos mínimos:

I - as chácaras devem ter área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

II - no mínimo 10% (dez por cento) da gleba a ser parcelada devem ser destinados a equipamentos comunitário 5% (cinco por cento) e para a área verde 5% (cinco por cento), as quais devem ser transferidas ao Município, que as concederá ao uso privativo do condomínio instituído a título de condição especial de uso;

III - cada chacara deve-se implantar fossa séptica, filtro biológico e sumidouro de acordo com as normativas NBR da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

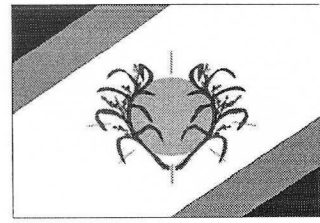
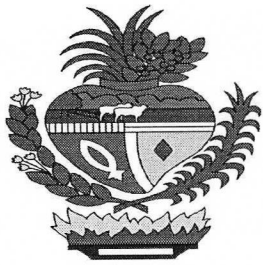
IV - as vias de circulação devem ser arborizadas, admitindo-se vias internas em dimensões diferentes das vias padrão e com cobertura por cascalho, desde que existentes mecanismos de desvio de enxurrada, redução da velocidade de escoamento de água e cacimbas de infiltração;

V - o chacreamento deve contar com serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico;

VI - deve ser implantada iluminação pública e rede de energia elétrica pública e domiciliar, bem como, rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como, poço artesiano, reservatório elevado ou apoiado e casa de química;

VII - obter a aprovação ou manifestação das concessionárias de serviço público de energia elétrica, da Secretaria de Obras do Município e do órgão ambiental competente;





**VIII** - obter a prévia descaracterização do imóvel rural por parte do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA para efetuação do registro, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

**IX** - obter a aprovação do projeto por meio de Decreto Municipal.

**Parágrafo único.** O Poder Público Municipal poderá avaliar e aprovar, excepcionalmente, dimensões de vias especiais, mediante argumentação técnica, para os parcelamentos do solo na modalidade de Chacreamento.

## CAPÍTULO VIII

### DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 24.** Sem prejuízo das sanções penais previstas na Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, as obras de parcelamento do solo para fins urbanos no município de Nova Aurora estão sujeitas às seguintes penalidades:

**I** - embargo e aplicação de multa de 20% (vinte por cento) do valor do imóvel no caso de execução sem a aprovação do projeto, nos termos desta Lei;

**II** - embargo e aplicação da multa de 10% (dez por cento) do valor do imóvel quando executadas em desrespeito aos projetos aprovados pelo Município;

**III** - aplicação de multa de 10% (dez por cento) do valor do imóvel quando desrespeitado o cronograma de obras aprovado pelo Município;

**IV** - embargo e aplicação de multa de 10% (dez por cento) do valor do imóvel, quando não atendidas as conclusões dos estudos de impacto ambiental e de vizinhança, no prazo assinalado;

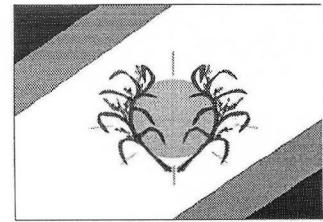
**V** - embargo e aplicação de multa simples de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, quando comercializado parcial ou totalmente sem a existência do título legítimo de propriedade do imóvel loteado, e/ou omissão fraudulenta de fato a ele relativo;

**VI** - embargo e aplicação de multa simples de 3% (três por cento) do valor do imóvel, na hipótese de se veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos.

**§ 1º** O imóvel cujo valor é considerado como base de multa é a gleba total objeto do parcelamento, conforme o valor do imóvel utilizando a sistemática da Planta de Valores Municipal, podendo ainda levar em consideração outros fatores relevantes, inclusive o valor de transação imobiliária efetivada ou declarada, a última transcrição



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



em cartório ou o valor de mercado, o que for maior, no ano da ocorrência.

§ 2º A suspensão do embargo de que trata o inciso I do caput deste artigo, sem prejuízo da multa aplicada, dependerá da regularização do empreendimento, perante o que dispõe esta Lei.

§ 3º A suspensão do embargo de que trata o inciso II do caput deste artigo, sem prejuízo da multa aplicada, dependerá de compromisso a ser firmado com o Município, visando à correção do que foi executado em desrespeito aos projetos aprovados, sendo esta correção condição obrigatória para a liberação de novas frentes de trabalho.

§ 4º A suspensão do embargo de que trata o inciso IV do caput deste artigo, sem prejuízo da multa aplicada, depende do atendimento às conclusões dos estudos de impacto ambiental e de vizinhança.

§ 5º A venda de lotes sem aprovação do Município e sem registro imobiliário sujeita o autor às penalidades previstas na Lei Federal nº 6.766/79, sem prejuízo das sanções dispostas neste Capítulo naquilo que for compatível.

§ 6º Os valores arrecadados de multas aplicadas nos termos deste artigo deverão ser revertidos para construção de habitação de interesse social (moradia popular), a critério do Poder Executivo.

§ 7º As hipóteses de descumprimento do disposto nos incisos do caput, após 60 (sessenta) dias corridos da aplicação de multa simples, bem como as de reincidência, ensejarão a aplicação de Multa Diária no valor de 1/25 (um vinte cinco avos) da Multa Simples a cada 30 (trinta) dias, até que o empreendedor proceda ao protocolo de requerimento comprovando a regularização da conduta, limitada a multa diária ao dobro do valor da multa simples.

§ 8º Será considerada reincidência, aplicando-se ao parágrafo sétimo, as situações de desobediência a qualquer medida, embargo, restrição, negligência ou omissão após a notificação ou autuação.

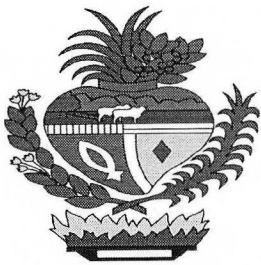
**Art. 25** As ações fiscais serão desenvolvidas mediante as seguintes peças:

I - Notificação;

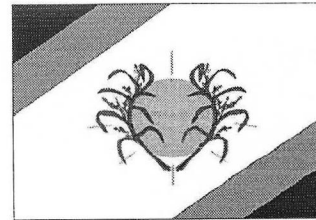
II - Auto de Infração;

III – Termo de Embargo.

§ 1º Aos fatos para os quais forem expedidas notificações de irregularidade caberá resposta, pelo responsável, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, podendo ser prorrogado por até uma vez em igual tempo acaso proponha o infrator medidas de solução, constituindo um ato discricionário da autoridade fiscal a respectiva



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



prorrogação e desde que haja adequação com a proposta de parcelamento originalmente aprovada.

§ 2º Escoado o prazo e não solucionada a pendência ou, havendo manifestação, ter sido julgada improcedente pela autoridade competente, expedirá esta Auto de Infração em que aplicará a sanção e percentuais do artigo 24, momento a partir do qual inicia-se o procedimento administrativo sancionador.

§ 3º Nas oportunidades dos parágrafos precedentes, poderá ser expedido de pronto, Termo de Embargo.

§ 4º Para fins de efeitos do processo administrativo em questão, considera-se infrator:

- I – Possuidor;
- II – Proprietário;
- III – Alienante;
- IV – Promitente;
- V – Responsável pelo parcelamento do solo;
- VI – Responsável pelo plano de administração de propriedade em comum;
- VII – Incorporador;
- VIII – Procurador;
- IX – Corretor;
- X – Responsável Técnico;
- XI – Projetista;
- XII – Construtor.

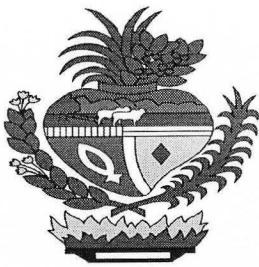
§ 5º A responsabilidade atribuída aos infratores descritos no *caput* alcança todos os seus sucessores a qualquer título.

§ 6º A aplicação de penalidade a quaisquer dos infratores descritos no *caput* não impede a responsabilização de outros infratores pela mesma conduta.

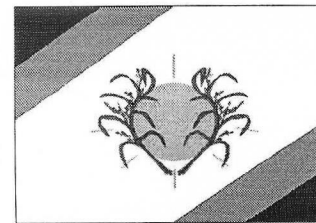
§ 7º A lavratura do auto de infração independente de testemunhas.

§ 8º A assinatura do infrator não constitui formalidade essencial à validade do auto de infração, desde que o motivo de sua ausência conste em Certidão.

§ 9º As omissões ou incorreções no auto de infração não geram a nulidade do mesmo, desde que no processo constem elementos suficientes para a identificação da ação fiscal, da infração e infrator.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



§ 10º O Auto de Infração que apresentar vício sanável poderá, a qualquer tempo, ser convalidado de ofício pela autoridade julgadora, mediante despacho saneador, até o julgamento em segunda instância, aproveitando os atos não contaminados.

§ 11º O auto de infração que apresentar vício insanável deverá ser declarado nulo pela autoridade julgadora competente, que determinará o arquivamento do processo.

§ 12º Considera-se vício insanável aquele em que a correção da autuação implica modificação do fato descrito no auto de infração.

§ 13º Nos casos em que o auto de infração for declarado nulo e estiver caracterizada a conduta ou atividade lesiva ao parcelamento do solo ou área pública, deverá ser lavrado novo auto, observadas as regras relativas à prescrição.

**Art. 26.** O processo administrativo será orientado pelos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência e, na ausência de disposição específica, aplicar-se-á supletivamente a Lei Estadual nº 13.800/2001.

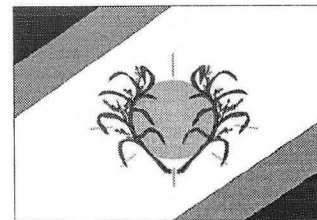
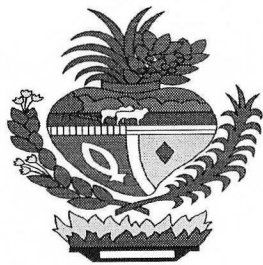
§ 1º Constatada a ocorrência de infração administrativa e após os procedimentos de que trata o artigo 25, será lavrado auto de infração, cientificando-se o autuado, a fim de assegurar o contraditório e a ampla defesa, e deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- I - O nome do autuado, pessoa física ou jurídica;
- II - O endereço do local onde ocorreu a infração, ou as respectivas coordenadas UTM, em que se situa o empreendimento;
- III - Descrição do fato que constitui a infração e a indicação do dispositivo legal violado;
- IV - A assinatura e identificação da autoridade fiscal;
- V - A assinatura do autuado ou, na ausência ou recusa deste, Certidão da autoridade fiscal relatando o motivo da falta de assinatura;
- VI - A data de lavratura da peça fiscal, bem como a fase em que se encontrava o empreendimento no ato da autuação;
- VII - A área do empreendimento objeto da autuação.

§ 2º O Auto de Infração poderá conter ainda:

- I - O número do CPF ou CNPJ do autuado;
- II - O endereço e telefone de contato do autuado;
- III - A assinatura de testemunhas, quando houver, no caso em que o autuado esteja





impossibilitado, ou seja, incapaz de assinar o Auto de Infração.

§ 3º Não sendo possível a entrega pessoal no momento da lavratura, será o auto de infração encaminhado via postal com aviso de recebimento, via e-mail ou outra forma eletrônica que assegure a ciência pelo interessado.

§ 4º As alegações e os argumentos do administrado serão julgados em decisão única do Prefeito Municipal, mediante prévio parecer da procuradoria jurídica do Município.

## CAPÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 27.** O Decreto de Aprovação do Parcelamento do Solo para fins Urbanos, nas modalidades previstas em Lei, deverá aguardar a emissão da Licença Ambiental do Órgão Ambiental competente e deve ser precedida por análise técnica da Secretaria Municipal de Obras e Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

**Art. 28.** A regularização urbana e fundiária de parcelamentos consolidados no município, em áreas passíveis de parcelamento do solo conforme o Plano Diretor Municipal, poderá, excepcionalmente, adotar critérios diferenciados nos casos de impossibilidade técnica e inexistência de alternativa para atendimento dos padrões aqui estabelecidos.

**Art. 29.** Em caso de constatação de execução de parcelamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas nesta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

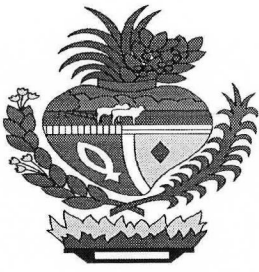
**Parágrafo único.** Neste caso, o empreendedor responsável ressarcirá o Município em pecúnia, ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

**Art. 30.** Qualquer alteração em projeto de parcelamento urbano já aprovado, deverá ser submetido à aprovação prévia do Município, mediante requerimento protocolado, acompanhado dos elementos técnicos mínimos necessários à sua compreensão e de uma exposição de motivos.

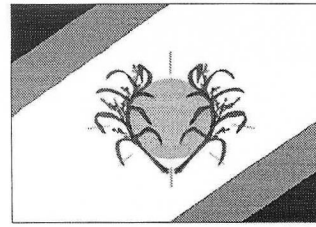
**Parágrafo único.** Os elementos técnicos, mencionados no *caput* deste artigo, deverão ser formulados em conformidade com as disposições desta Lei, no que couber.

**Art. 31.** O Município está isento de qualquer responsabilidade por eventuais diferenças entre as medidas finais de lotes e quadras e as constantes do projeto aprovado.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA  
Gabinete do Prefeito



**Art. 32.** O ato de aprovação do projeto de loteamento requer apresentação prévia de atestado de viabilidade técnica operacional ou documento equivalente a ser expedido pelo órgão competente das concessionárias de rede de água, esgoto e energia elétrica, bem como atestado de salubridade emitido pelo órgão municipal competente.

**Art. 33.** A partir do termo de recebimento do parcelamento, por parte do Município, o empreendedor é responsável, durante o prazo irredutível de 05 (cinco) anos, pela solidez e segurança do trabalho, bem como em razão dos materiais empregados na infraestrutura, desde que o dano não seja causado por terceiros.

**Art. 34.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Município de Nova Aurora (GO), 28 de agosto de 2023.

JOÃO PIMENTA DE PÁDUA JÚNIOR  
Prefeito