




ESTADO DE GOIAS  
PREFEITURA DE PALMEIRAS DE GOIAS

LEI 1.314 DE 24 DE MAIO DE 2021.

Publicado nesta data mediante  
Afixação no "Placar" da Prefeitura  
Palmeiras de Goiás, 24/05/21

  
Cassiu Lopes Cardoso  
Secretário de Administração  
Geral e Planejamento  
Decreto nº 318, 2018

"DISPÕE SOBRE AS NORMAS PARA FINS DE PARCELAMENTO DO SOLO, OBJETIVANDO A FORMAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE SÍTIOS E CHÁCARAS DE RECREIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

CÂMARA MUNICIPAL DE PALMEIRAS DE GOIÁS, ESTADO DE GOIÁS, no uso de suas atribuições legais, descritas no art. 14 da Lei Orgânica do Município, **APROVA**, e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte lei:

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1** - Esta Lei tem por objetivo fixar as normas, quanto ao procedimento e controle de todo parcelamento do solo, efetuado no âmbito da zona rural do Município de Palmeiras de Goiás, em áreas a serem enquadradas como áreas urbanas especiais ou de expansão urbana.

**Art. 2** - As principais funções sociais, do ordenamento do uso e ocupação do solo, localizados fora da zona urbana do município de Palmeiras de Goiás são:

- I - criar condições adequadas à instalação de novos empreendimentos econômicos, garantindo desenvolvimento sustentável do Município; e
- II - garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.

**Art. 3** - Fica criado no âmbito do município de Palmeiras de Goiás, a Macrozona denominada Zona de Chácaras e Sítios de Recreio, que se caracteriza como área de urbanização específica ou área de expansão urbana, integrada pelas propriedades rurais, que perderem as características rurais, ou seja, quando não mais tiver destinação agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

**Art. 4** - As áreas rurais podem ser declaradas zona de chácaras ou sítios de recreio, observadas as condições impostas nesta Lei municipal específica, após a solicitação do proprietário do imóvel, cabendo à Prefeitura de Palmeiras de Goiás, por intermédio de seu órgão de planejamento, estudar a viabilidade, aprovar e autorizar o empreendimento, expedindo as pertinentes autorizações via Decreto Municipal.

**Art. 5** - Serão considerados para fins desta Lei os empreendimentos residenciais.

**CAPÍTULO II**  
**REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA**



**ESTADO DE GOIAS**  
**PREFEITURA DE PALMEIRAS DE GOIAS**  
**CONDOMÍNIOS DE CHACÁRAS E SÍTIOS DE RECREIO**

**Art. 6** - Os parcelamentos de solo a que se refere esta Lei deverão atender pelos menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, serão distribuídas em conformidade com a localização do empreendimento a ser implantado e a densidade de ocupação, não podendo ser implantados dentro das áreas verdes ou de preservação permanente;

II - as vias de circulação e comunicação obedecerão seguintes dimensões:

a) largura mínima de 12,00 metros, distribuída em 8,0 metros para o leito carroçável e 2,0 metros de passeio para cada lado.

III - o condomínio deverá ser cercado por muros, alambrados ou cerca viva, sendo obrigatório a instalação de guarita para o controle da entrada dos condôminos e visitantes;

IV - coeficiente de permeabilidade mínima de 40% (quarenta por cento) da área da unidade autônoma;

V - coeficiente de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento) da área da unidade autônoma;

VI - a iluminação pública deverá ser instalada pelo empreendedor e deverá ser composta, por lâmpadas de LED de no mínimo 60W e no máximo 120W;

VII - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa não edificante conforme legislação pertinente;

VIII - o empreendedor deverá ter anuência do Órgão Estadual ou Federal de Infraestrutura e Transporte ou da Concessionária Ferroviária, caso seu empreendimento esteja às margens de rodovias e ferrovias, estadual ou federal;

IX - ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória uma faixa "*non aedificandi*" de 30,00 metros de cada lado, e em nascentes, a faixa de proteção será em torno da mesma, com raio de 50,00 metros, salvo maiores exigências da legislação específica;

X - nos lotes destinados a sítios e chácaras de recreio, a subdivisão de uma gleba de terras localizada em área de origem rural em lotes destinados a recreação e lazer, terão como área mínima 1.200m<sup>2</sup> e testada de largura mínima de 20,00 metros;

XII - caso exista Área de Preservação Permanente – APP no interior dos condomínios urbanísticos de chácaras de recreio, poderá a mesma ser acoplada a área Verde/Reserva Legal;

XIII - não será permitida a implantação do empreendimento em terrenos com inclinação superior a 30%;

XIV - não será permitida a implantação do empreendimento em terrenos alagadiços ou contaminados;

XV - os afastamentos mínimos obrigatórios serão: Frontal: 6m (seis metros) Lateral: 3m (três metros);

XVI - será permitida a construção de guarita para o controle de acesso na via principal de entrada do empreendimento, desde que atendidas às exigências do Código de Edificações do Município, e que não haja impedimento à entrada de policiamento, fiscalização e de servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados;



**ESTADO DE GOIAS**  
**PREFEITURA DE PALMEIRAS DE GOIAS**

**XVII** - deverá ser destinado uma área externa ao condomínio, para a disposição e acondicionamento temporário de resíduos, uma vez que o poder público, ou concessionário não realizará coleta interna de resíduos interior do condomínio. Sendo de responsabilidade e obrigação do próprio condomínio, o recolhimento e acondicionamento temporário em recipientes adequados os resíduos, bem como a limpeza e conservação das vias e iluminação do condomínio;

**XVIII** - existindo mais de uma via de acesso ao empreendimento, será permitida a instalação de uma guarita para cada via, sendo que, pelo menos uma das entradas deve permitir o acesso de agentes públicos prevista no inciso XVI;

**XIX** - para a implantação dos condomínios de chácaras e sítios de recreio, será exigida a execução de 100% (cem por cento) da infraestrutura básica necessária a aprovação do projeto do parcelamento a saber:

- a) rede de distribuição de energia e iluminação pública;
- b) vias pavimentadas, com drenagem superficial;
- c) sistema de captação de água pluvial;
- d) rede de distribuição de água e sua devida outorga pelo uso;
- e) sistema esgotamento sanitário individual, do tipo biodigestor.

**XX** - o sistema de distribuição de água deverá seguir os parâmetros da Concessionária de Abastecimento Público;

**XXI** - o sistema viário interno dos condomínios urbanísticos de chácaras e sítios de recreio, deverá atender aos mesmos requisitos exigidos na Lei de Parcelamento do Solo, com a peculiaridade de que as vias internas dos mesmos serão consideradas vias locais;

**§1º** - Será de responsabilidade do empreendedor a implantação do Sistema de Esgotamento Individual nas unidades autônomas.

**§2º** - Será de responsabilidade do condomínio a manutenção do sistema de esgotamento sanitário individualizado ao decorrer do tempo funcionamento do sistema;

**§3º** - Será de responsabilidade do empreendedor a distribuição de água tratada, podendo a concessionária de abastecimento público receber o sistema, operar e realizar cobrança pelo serviço prestado.

**§4º** - Caso não exista Reserva Legal constituída na área, o empreendedor deverá apresentar o Projeto Técnico de Plantio para a aprovação do empreendimento. Sendo de responsabilidade do empreendedor a recuperação, restauração e implantação da Área Verde/Reserva legal.

**§5º** - Não poderá ter espaços públicos e lazer dentro das áreas verdes, salvo uma pista de caminhada nas adjacentes das áreas verdes.

**Art. 7** - O Poder Executivo, para eliminar ou minimizar impactos negativos a ser gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para a aprovação do projeto, alterações e complementações do mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura e de equipamentos comunitários, tais como:

I - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área; e



**ESTADO DE GOIAS**  
**PREFEITURA DE PALMEIRAS DE GOIAS**

II - manutenção de áreas de preservação permanente e de áreas de reserva legal de acordo com a legislação ambiental federal.

§1º - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras de serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§2º - O Termo de Compromisso do que trata o parágrafo anterior não diz respeito as obras obrigatórias para a aprovação e comercialização do empreendimento.

§3º - Deverá fazer parte integrante do Termo de Compromisso, o cronograma de execução das obras e serviços de infraestrutura.

**Art. 8** - Fica obrigado o proprietário a assumir os seguintes compromissos após a aprovação final nos projetos de condomínios e licença ambiental:

I - executar, as suas expensas, a limpeza do terreno a ser parcelado, bem como todo movimento de terra para abertura e nivelamento das vias de circulação;

II - executar as suas expensas, todo o serviço topográfico necessário para implantação do empreendimento;

III - realizar a demarcação dos lotes e sistema de arruamento, e aberturas de ruas;

e

IV - executar as suas expensas toda a implantação das infraestruturas básicas para os empreendimentos previstos no Art. 6º;

V - não fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do condomínio de chácaras e sítios de recreio, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

**Parágrafo Único.** O loteador não poderá desenvolver nenhuma obra ou intervenção antes da liberação do licenciamento ambiental, sendo passivo de sanções administrativas e penais previstas na Lei Federal nº. 9.605/1998.

**Art. 9** - Antes da elaboração do projeto de condomínio, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal, através do Departamento de Engenharia e a Secretaria Estadual de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - SEMAD, para fins de que se definam as diretrizes para uso do solo do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário e suas disposições, apresentando para esse fim requerimento e levantamento planialtimétrico, em escala compatível com a área do imóvel, contendo demarcação:

I - da situação atual da gleba e situação pretendida após o desmembramento;

II - dos corpos d'água (rios, córregos, nascente, lagos, represas etc.) e suas respectivas áreas de preservação permanente;

III - da(s) área(s) de Reserva Legal Averbada(s), se houver;

IV - das áreas de preservação permanente, se houver;

V - da vegetação nativa de acordo com a Lei Federal, Estadual e Municipal;

VI - uso do solo emitido por órgão municipal;

VII - as edificações porventura existentes;

VIII - das coordenadas geográficas ou UTM indicação do DATUM horizontal; e



**ESTADO DE GOIAS**  
**PREFEITURA DE PALMEIRAS DE GOIAS**

**IX** - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local, ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada, bem como a amarração da arca pretendida a área urbanizada da cidade, em planta planialtimétrica com escala mínima 1:10000.

**CAPÍTULO III**  
**DA ANUÊNCIA PRÉVIA**

**Art. 10** - O requerente deverá encaminhar o pedido de anuência prévia, para aprovação do projetos de condomínio de chacras ou de sítios recreio, perante a Prefeitura Municipal de Palmeiras de Goiás, acompanhada dos seguintes documentos sobre a área:

**I** - certidão de matrícula ou transcrição expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis local, constando dimensões e áreas do terreno;

**II** - certidão de ônus reais;

**III** - certidão negativa de tributos municipais;

**IV** - registro no Cadastro Ambiental Rural;

**V** - termo de compromisso de implantação das infraestruturas previstas no Art. 6º, desta Lei e apresentação do cronograma de execução das obras, no prazo constante do ato administrativo de aprovação final;

**VI** - o memorial descritivo deverá conter no mínimo as seguintes informações:

**a)** a descrição sucinta do condomínio, com as suas características e a fixação do uso predominante;

**b)** as condições urbanistas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes básicas fixadas, constando também em contrato padrão a ser apresentado, em forma de cláusulas; e

**c)** termo de descaracterização de terreno rural emitido pelo INCRA.

**CAPÍTULO IV**  
**DA HOMOLOGAÇÃO E APROVAÇÃO**

**Art. 11** - Projeto de condomínio de chácaras ou de sítios de recreio, diante do atendimento no disposto nesta Lei, em face da aprovação pela Prefeitura Municipal, obterá os seguintes documentos:

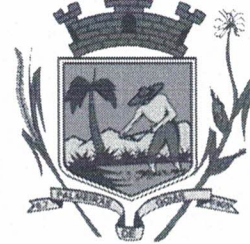
**I** - aprovação nas plantas e memoriais descritivos;

**II** - expedição de certidão comprobatória da implantação de infraestruturas assumidas pelo loteador, expedida pelo Departamento de Engenharia;

**III** - expedição do Decreto Municipal de aprovação do empreendimento, sendo facultativa a expedição do mesmo, nos casos de desmembramento com área igual ou inferior a 10.000,00 metros quadrados, salvo nos casos de exigências específicas.

**Parágrafo Único.** Para aprovação do empreendimento deverá apresentar o Estatuto do Condômino aprovado pelo Poder Público.

**CAPÍTULO V**  
**DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL**



ESTADO DE GOIAS  
PREFEITURA DE PALMEIRAS DE GOIAS

**Art. 12** - O Órgão competente de licenciamento ambiental, determinará os projetos e estudos que o empreendedor deverá realizar para a submissão do empreendimento ao Licenciamento Ambiental.

**Parágrafo Único.** O Empreendimento só poderá dar início as obras e/ou limpeza e intervenção das áreas após as devidas autorizações do órgão licenciador competente.

**CAPÍTULO VI  
DAS MULTAS**

**Art. 13** - As multas decorrentes da inobservância do disposto nesta Lei, terão autuação e processamento pelo Setor de Fiscalização ou pelo órgão ambiental municipal, para posterior julgamento pelos órgãos competentes da administração municipal.

**Parágrafo Único.** A imposição de qualquer multa ou penalidade está sujeita ao respeito aos princípios do devido processo legal, aplicando-se o procedimento disposto na legislação tributária municipal.

**Art. 14** - Aos infratores das disposições contidas nesta Lei aplicar-se-á, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, multas cujo montante é fixado em UFRP- Unidades Fiscais de Referência de Palmeiras de Goiás, vigente a época, nos seguintes casos e valores:

I - ao profissional responsável ou autor do projeto, conforme o caso:

a) que deixar de indicar a função ou título profissional nos projetos, cálculos e memoriais: 05 UFRP;

b) que falsear cálculos ou memoriais justificativos dos projetos, ou apresentá-los em desacordo com este, desde que se comprove má fé: 80 UFRP;

c) que apresentar o projeto em desacordo com o local ou falsear medidas, cotas ou outras indicações, desde que comprove má fé: 50 UFRP;

d) que assumir a responsabilidade técnica pela execução das obras de infraestruturas implantação do empreendimento, e não as dirigir efetivamente: 70 UFRP;

e) que executar obras sem necessária licença, desrespeitando as disposições relativas ao condomínio: 640 UFRP;

f) que executar obras sem a necessária licença, desrespeitando as normas estabelecidas nesta Lei: 640 UFRP;

g) que prosseguir na execução de obra embargada, por dia: 120 UFRP; e

h) que deixar de afixar junto ao empreendimento, em local visível, placa com sua identificação profissional, endereço comercial ou residencial: 20 UFRP.

II - ao loteador:

a) que deixar de colocar placa a obra, qualificando o empreendimento, número do processo de aprovação junto a Prefeitura Municipal: 20 UFRP;

b) que assumir responsabilidade pela execução de obra que cabe ao profissional habilitado, nos termos da legislação pertinente: 200 UFRP;

c) que não cumprir intimação para fechar o terreno, no caso de paralisação das obras de abertura de rua ou logradouros: 350 UFRP;



**ESTADO DE GOIAS**  
**PREFEITURA DE PALMEIRAS DE GOIAS**

d) que abrir rua ou logradouro sem prévia licença ou aprovação da Prefeitura Municipal ou depois de cancelada a licença: 250 UFRP;

e) que vender lote em condomínio aprovado sem mencionar as exigências desta Lei: 150 UFRP por lote vendido;

f) que omitir na escritura ou contrato particular de compromisso de compra e venda os encargos e obrigações assumidas pelo proprietário com a Prefeitura Municipal: 200 UFRP;

g) que executar obras de abertura de rua ou logradouro sem que obedeça a todos os detalhes no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal: 250 UFRP; e

h) que prosseguir na abertura de rua ou logradouro sem aprovação ou com licença, cujo prazo tenha expirado, ou que tenha sido embargada: 780 UFRP.

III - ao Cartório de Registro de Imóvel:

a) que registrar escrituras de desmembramentos de projetos sem ter sua aprovação emitida pela Prefeitura Municipal: 250 UFRP por escritura registrada.

**Parágrafo Único.** As multas previstas neste artigo podem ser acumulativas e serão recolhidas no prazo de 20 dias, a partir da data da notificação, sob pena de inscrição em dívida ativa.

**CAPÍTULO VII**  
**DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

**Art. 15** - A Prefeitura não assume qualquer responsabilidade pelas diferenças que possam surgir nas dimensões e áreas dos lotes ou das quadras, em relação as indicadas nas plantas aprovadas nem pelos prejuízos causados a terceiros em consequência do licenciamento para o arruamento, loteamento e execução das respectivas obras.

**Art. 16** - Não será aprovado o loteamento que não apresentar definição de quadras com demarcação em marcos de concreto, dos lotes, áreas consideradas de sistema viário.

**Art. 17** - Não será concedida pela Prefeitura alvará de licença de construção para qualquer edificação, independentemente de sua finalidade nos condomínios de chácaras ou sítios de recreio não aprovados e não reconhecidos pela municipalidade. Ficando os proprietários sujeitos a embargos e as mesmas sanções previstas no art. 14, inciso II desta Lei.

**Parágrafo Único.** Será concedida licença provisória para edificação de obras necessárias a implantação do empreendimento, ficando sujeitas a demolição obrigatória após o término do mesmo.

**Art. 18** - Não será permitida, sob qualquer pretexto a instalação de estabelecimentos comerciais ou industriais nas ruas ou logradouros dos Condomínios de Chácaras ou nas suas áreas limítrofes.

**CAPÍTULO VIII**  
**DA COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO**

**Art. 19** - Compete ao Município quanto ao parcelamento de solo de que prevê esta Lei:



**ESTADO DE GOIAS**  
**PREFEITURA DE PALMEIRAS DE GOIAS**

I - obrigar a sua subordinação as necessidades locais, inclusive quanto destinação das áreas, de modo que permita o desenvolvimento local adequado; e

II - recusar sua aprovação, ainda que seja apenas para evitar o número excessivo de lotes, ou conseqüente aumento do investimento subutilizados em obras de infraestruturas e custeio de serviços.

**CAPÍTULO IX**  
**DO CANCELAMENTO DO PROJETO DE**  
**CONDOMÍNIO DE CHACARAS E SÍTIOS DE RECREIOS**

**Art. 20º** - Para efeito de cancelamento de um projeto de Condomínio de Chácaras ou Sítios de recreios já aprovado pela Prefeitura, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I - requerimento com a respectiva solicitação;

II - certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca que comprove que não houve nenhuma averbação de venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento;

III - declaração do proprietário de que não houve qualquer promessa ou compromisso de compra e venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento, respondendo civil ou judicialmente pela sua evicção;

IV - cópia original ou autenticada do mandado judicial de cancelamento expedida ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca; e

V - cópia original de duas publicações de declaração de cancelamento editadas no Diário Oficial do Estado de Goiás e no jornal de circulação local, no intervalo mínimo de 30 dias.

**CAPÍTULO X**  
**DA INDIVISIBILIDADE DOS LOTES**

**Art. 21** - Fica determinado nesta Lei, que os lotes contidos nos projetos de Condomínios de Chácaras ou Sítios de recreios, aprovados posteriormente a sua vigência, não poderão ser desdobrados ou fracionados sob nenhum aspecto, mesmo em causa mortis, devendo, portanto, constar em forma de cláusula no contrato padrão de compromisso de venda e compra dos lotes e na escritura de compra e venda.

**Art. 22** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Palmeiras de Goiás, aos 24 dias do mês de maio de 2021.

**VANDO VITOR ALVES**  
Prefeito Municipal