

PROJETO DE LEI Nº 022/2025, 02 DE DEZEMBRO DE 2025.

“Dispõe sobre a regularização, o uso e a ocupação de construções destinadas a ranchos, casas de veraneio, estruturas de recreação e similares no território do Município de Heitorai, e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE HEITORAI, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei estabelece normas específicas para a Regularização Fundiária Urbana e Rural de assentamentos ou ocupações e núcleos informais consolidados localizados em:

I - Áreas de Preservação Permanente (APP) em margens de cursos d'água, desde que comprovada a inviabilidade de reassentamento e mitigados os riscos ambientais.

II - Loteamentos e parcelamentos em ambientes rurais que apresentem módulo rural inferior ao fixado para a zona, mas que estejam consolidados e destinados a fins de moradia ou atividades produtivas de subsistência.

III - Ranchos em locais próximos à cursos d'água ainda que fora de APP.

Art. 2º. Para efeitos desta Lei considera-se rancho:

I - edificação ou estrutura destinada ao lazer, descanso ou pesca;

II - utilizada predominantemente para fins não residenciais permanentes;

III - situada em zona rural, de expansão urbana ou em faixas especiais de interesse ambiental.

Art. 3º. A regularização fundiária e edilícia de que trata esta Lei não constitui autorização, salvo disposição legal em contrário, ou precedente para a criação,

implantação ou consolidação de novos loteamentos, condomínios fechados ou quaisquer outros parcelamentos irregulares do solo, seja ele urbano ou rural, após a entrada em vigor desta norma.

Art. 4º. A regularização fundiária e edilícia de que trata esta Lei, quando aplicável aos núcleos urbanos e rurais informais consolidados, será processada exclusivamente por meio da Regularização Fundiária Urbana – REURB, na modalidade REURB-E (Específica), em conformidade com as diretrizes e instrumentos jurídicos, urbanísticos e ambientais estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§1º. Fica expressamente vedada a utilização da modalidade REURB-S (de Interesse Social), com o objetivo de prevenir a geração de ônus e despesas ao Município relacionados à implantação e manutenção de infraestrutura básica ou complementar.

§2º. A modalidade REURB-E destina-se à regularização de núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadra nos critérios de baixa renda, cujos parâmetros e definições serão estabelecidos por regulamentação específica do Poder Executivo Municipal.

§3º. A adoção da modalidade REURB-E, nos termos desta Lei, não implicará, em hipótese alguma, na obrigação do Município de executar ou custear obras, serviços ou quaisquer investimentos em infraestrutura básica ou complementar nas áreas objeto de regularização.

§4º. Caberá integral e exclusivamente aos interessados no processo de regularização, sejam eles beneficiários, proprietários, possuidores ou empreendedores, as seguintes responsabilidades:

I – A elaboração e o custeio de todos os estudos, levantamentos e projetos técnicos necessários ao processo de regularização;

II – O custeio integral de todas as medidas de infraestrutura, saneamento e equipamentos comunitários que eventualmente sejam exigidas para a adequação da área, conforme as normas urbanísticas e ambientais;

III – A adoção e o custeio de todas as medidas de mitigação e compensação ambiental exigidas pelos órgãos competentes;

IV – A apresentação do projeto urbanístico ou de regularização apropriado, quando aplicável, em conformidade com a legislação vigente.

§5º. O Município limitar-se-á, no processo de regularização, às atividades de análise técnica, aprovação, fiscalização e expedição dos atos administrativos e documentos pertinentes, sem assumir quaisquer responsabilidades pela execução ou custeio das intervenções.

§6º. A aplicação do procedimento de REURB, conforme esta Lei, não exime os interessados do rigoroso cumprimento de todas as normas ambientais e urbanísticas aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, às disposições relativas à ocupação e proteção das Áreas de Preservação Permanente (APP) e demais áreas de interesse ambiental.

CAPÍTULO II

REGULARIZAÇÃO EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

Art. 5º. A regularização de assentamentos ou edificações informais consolidadas em Áreas de Preservação Permanente (APP) às margens de cursos d'água, conforme Art. 1º, inciso I, será admitida mediante o cumprimento das seguintes condições:

I – Apresentação de diagnóstico socioambiental e urbanístico integrado que ateste a comprovada inviabilidade técnica e social do reassentamento das famílias ou a manifesta desproporcionalidade entre o custo da remoção e o benefício ambiental a ser obtido;

II – Elaboração e implementação de Projeto de Regularização Fundiária na modalidade REURB-E (Específica), em conformidade com os instrumentos jurídicos, urbanísticos e ambientais da Lei Federal n.º 13.465, de 2017;

III – Obtenção de aprovação prévia do projeto pelo órgão ambiental competente, o qual deverá proceder à análise rigorosa dos riscos de inundações, deslizamentos, erosão e degradação ambiental, bem como propor as medidas preventivas e mitigadoras necessárias.

§1º. Exclusivamente para fins de regularização conforme esta Lei, é admitida a implementação de soluções individuais de esgotamento sanitário, desde que sejam rigorosamente observadas as normas técnicas aplicáveis, as melhores práticas de engenharia sanitária e as exigências da legislação ambiental vigente.

rigorosamente observadas as normas técnicas aplicáveis, as melhores práticas de engenharia sanitária e as exigências da legislação ambiental vigente.

§2º. O órgão municipal competente em matéria ambiental deverá emitir parecer técnico favorável sobre o projeto de instalação das soluções de esgotamento sanitário individual, o qual deverá estar acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional legalmente habilitado responsável pelo projeto e execução.

§3º. O proprietário do imóvel a ser regularizado disporá de prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da aprovação do projeto, para realizar as devidas adequações e implementações das soluções de esgotamento sanitário individual, sob pena de aplicação de multa pecuniária, conforme regulamentação específica, e de registro da pendência no projeto de REURB e na Certidão de Regularização Fundiária (CRF) a ser entregue ao Cartório de Registro de Imóveis.

§4º. As construções poderão, em princípio, ser regularizadas por mera notícia. Contudo, o proprietário deverá, no prazo de 2 (dois) anos após finalizado o registro do terreno, adotar todas as providências necessárias à averbação da construção, inclusive requerer a expedição do 'habite-se' ou sua dispensa, quando cabível, bem como os alvarás correspondentes."

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 7º. A regularização fundiária e edilícia dos casos previstos neste Capítulo será conduzida por meio de Processo Administrativo de Regularização, cuja instauração compete ao interessado, mediante requerimento formal dirigido ao órgão competente do Município.

Parágrafo único. O registro das parcelas individualizadas e regularizadas, em conformidade com as disposições desta Lei, não implicará alteração da natureza rural da área total do imóvel onde se situam, e, conseqüentemente, não autorizará a criação ou a implementação de novos parcelamentos que resultem em módulos inferiores ao legalmente estabelecido para a zona, salvo expressa e específica autorização legal posterior.

§2º. O órgão municipal competente em matéria ambiental deverá emitir parecer técnico favorável sobre o projeto de instalação das soluções de esgotamento sanitário individual, o qual deverá estar acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional legalmente habilitado responsável pelo projeto e execução.

§3º. O proprietário do imóvel a ser regularizado disporá de prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da aprovação do projeto, para realizar as devidas adequações e implementações das soluções de esgotamento sanitário individual, sob pena de aplicação de multa pecuniária, conforme regulamentação específica, e de registro da pendência no projeto de REURB e na Certidão de Regularização Fundiária (CRF) a ser entregue ao Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO III

REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS RURAIS COM MÓDULO INFERIOR A 20.000m²

Art. 6º. Fica admitida a regularização fundiária de parcelamentos e loteamentos rurais irregulares ou informais que, embora consolidados, apresentem unidades com área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento estabelecida para a região, sendo para o Estado de Goiás o módulo rural inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

I – O parcelamento tenha sido comprovadamente implantado e consolidado até a data a ser estabelecida em lei específica ou regulamentação municipal;

II – As unidades componentes do parcelamento sejam predominantemente destinadas à moradia dos ocupantes ou ao desenvolvimento de atividades de agricultura familiar ou subsistência, devidamente comprovadas e reconhecidas pelo Município;

III – Seja garantido e comprovado o acesso à infraestrutura básica essencial, mesmo que por soluções individuais ou coletivas simplificadas, e a existência de vias de circulação que permitam a acessibilidade e mobilidade interna e externa.

§1º. Exclusivamente para fins de regularização conforme esta Lei, admitem-se as soluções individuais de esgotamento sanitário, desde que sejam

Art. 8º. O Processo Administrativo de Regularização, de que trata o Art. 7º desta Lei, deverá ser instruído, no mínimo, com a seguinte documentação:

I – Requerimento formal de abertura do processo, contendo a qualificação completa do interessado, as informações de identificação do imóvel e a descrição da situação a ser regularizada;

II – Documentos comprobatórios do domínio, da posse ou da legítima autorização para uso e ocupação do imóvel, conforme a natureza jurídica da situação;

III – Croqui ou planta topográfica simplificada da edificação ou do assentamento existente, contendo suas dimensões, confrontações e acessos;

IV – Memorial descritivo da área objeto de regularização, com coordenadas georreferenciadas, acompanhado de levantamento fotográfico atualizado do local e das edificações;

V – Nas áreas previamente mapeadas e classificadas como de risco, poderá ser exigida a apresentação de Laudo Técnico Estrutural das edificações, elaborado por profissional legalmente habilitado, a fim de atestar as condições de segurança e estabilidade das construções.

VI – Anuência e/ou licença dos órgãos ambientais competentes, quando as características do imóvel ou do assentamento demandarem tal exigência, em conformidade com a legislação ambiental aplicável;

VII – Comprovação do recolhimento das taxas e emolumentos devidos, conforme estabelecido na legislação tributária e administrativa municipal.

Art. 9º. O Município, por meio de seus órgãos e agentes competentes, poderá, a qualquer tempo, realizar vistorias técnicas e inspeções *in loco* para aferir a conformidade da situação física, urbanística e edilícia do imóvel ou do assentamento objeto de regularização, bem como para verificar a existência ou o potencial de riscos ambientais, estruturais, geotécnicos, sanitários ou de qualquer outra natureza que possam comprometer a segurança, a salubridade e a habitabilidade.

CAPÍTULO V

DOS CRITÉRIOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 10. As exigências urbanísticas e edilícias referentes a áreas públicas, dimensões mínimas de lotes, recuos, coeficientes de aproveitamento e demais parâmetros construtivos e de uso do solo poderão ser flexibilizadas ou, em caráter excepcional, dispensadas, nos termos do Art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, desde que tal

flexibilização ou dispensa não comprometa a segurança da vida e do patrimônio, a salubridade das edificações e do ambiente, e a sustentabilidade ambiental da área.

§1º. Quando o objeto da regularização incidir, no todo ou em parte, sobre Área de Preservação Permanente (APP), Unidade de Conservação de uso sustentável ou área de proteção de mananciais, a regularização observará, cumulativamente, os Art. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e deverá prever e indicar medidas de compensação ambiental a serem definidas pelo órgão ou entidade municipal responsável pela gestão ambiental.

§2º. Em se tratando de regularização incidente sobre área em Unidade de Conservação de uso sustentável, a aprovação dependerá, adicionalmente, da anuência expressa do órgão gestor da unidade, condicionada à apresentação de estudo técnico multidisciplinar que comprove que as intervenções propostas promoverão melhorias ambientais significativas em relação ao cenário da ocupação informal anteriormente existente.

§3º. Nas regularizações que envolvam ocupações localizadas às margens de reservatórios artificiais de água, seja para fins de geração de energia elétrica ou para abastecimento público, a faixa correspondente à Área de Preservação Permanente será definida como a distância entre o nível máximo operativo normal e a cota *máxima maximorum*, conforme os termos e critérios da legislação específica e das normas regulamentares aplicáveis.

§4º. Os estudos técnicos e projetos mencionados nos §1º e §2º deste artigo restringir-se-ão às áreas diretamente afetadas pelas restrições ambientais no núcleo ou edificação a ser regularizada e poderão ser realizados em fases, possibilitando a aprovação e o registro parcial do projeto de regularização.

Art. 11. A aprovação municipal do projeto de Regularização Fundiária (REURB), conforme as disposições desta Lei, configurará uma decisão administrativa de caráter integrado, que abrangerá simultaneamente a aprovação urbanística e a aprovação ambiental de todas as intervenções e parâmetros propostos, conferindo ao processo a necessária segurança jurídica e celeridade.

Art. 12. Na análise técnica e jurídica do Processo Administrativo de Regularização, o Município deverá considerar, de forma prioritária e interligada, os seguintes critérios:

I – O rigoroso respeito às Áreas de Preservação Permanente (APP), conforme detalhado no Capítulo II, e às demais normas e regras de proteção ambiental vigentes, visando à sustentabilidade do uso e ocupação do solo;

II – A observância e a adequação aos recuos mínimos, gabaritos e demais parâmetros urbanísticos e edifícios que serão definidos em ato do Poder Executivo Municipal, considerando as peculiaridades da ocupação, o tempo de consolidação, a irreversibilidade das intervenções existentes e a flexibilização autorizada pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

III – As condições de segurança do núcleo a ser regularizado, garantindo a incolumidade física e o bem-estar dos ocupantes;

IV – A existência e a adequação da acessibilidade mínima e das condições de circulação de veículos e pedestres, promovendo a integração e a mobilidade no espaço;

V – A adequação às normas de proteção e uso sustentável dos recursos hídricos, incluindo o manejo adequado das águas pluviais, o descarte correto de efluentes e a preservação da qualidade da água.

Art. 13. Serão consideradas passíveis de regularização, nos termos desta Lei, as construções que atendam, cumulativamente, às seguintes condições:

I – Tenham sido comprovadamente erguidas e consolidadas até a data de publicação desta Lei, não sendo admitidas edificações posteriores;

II – Não estejam situadas em áreas de risco à segurança, à vida ou à saúde humana, nem em zonas de uso comprovadamente proibido ou incompatível com a ocupação;

III – Não causem dano ambiental de caráter irreversível ou de difícil mitigação, que inviabilize a manutenção da edificação no local;

IV – Atendam a parâmetros mínimos de segurança, estabilidade e salubridade, ainda que mediante flexibilização das exigências urbanísticas e edílicas, conforme o disposto no Art. 10 desta Lei.

CAPÍTULO VI

DA LICENÇA E DO TERMO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 14. Concluída a análise, o Município emitirá:

I – Licença de Regularidade Edilícia;

II – Certificado de Regularização ou Certidão de Regularização fundiária – CRF, quando cabível.

III – Instrumento de Legitimação correspondente.

Parágrafo único. A emissão da CRF, do título de legitimação fundiária, ou de outro instrumento previsto na Lei 13.465/2017 não implica alteração de zoneamento, direito adquirido para ampliação irregular ou regularização de futuras construções sem prévia autorização municipal.

Art. 15. O Certificado conferirá:

- I – reconhecimento formal da existência do lote;
- II – autorização para uso;
- III – obrigação de manutenção da integridade ambiental.

CAPÍTULO VII DAS OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

Art. 16. O proprietário ou possuidor deverá:

- I – manter o imóvel em condições de segurança, higiene e preservação ambiental;
- II – cumprir as medidas compensatórias exigidas;
- III – não ampliar a edificação sem prévio licenciamento;
- IV – permitir a fiscalização municipal.

CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 17. Constituem infrações:

- I – edificar sem licença após a publicação desta Lei;
- II – desrespeitar recuos ou áreas de proteção ambiental;
- III – impedir a fiscalização.

Art. 18. As penalidades incluem:

- I – advertência;

- II – multa;
- III – embargo;
- IV – demolição, nos casos de risco ou dano ambiental grave.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. O Município poderá promover mutirões de regularização, inclusive convênios com órgãos ambientais e entidades técnicas.

Art. 20. Os critérios complementares serão regulamentados por decreto.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Heitorai, Estado de Goiás, aos 02 dias do mês de dezembro de 2025.


ESMAEL PEREIRA DUARTE

Prefeito Municipal

Esmael Pereira Duarte
Prefeito Municipal
de Heitorai-GO