



**ESTADO DE GOIÁS**  
**PEFEITURA MUNICIPAL DE MARZAGÃO**



**LEI COMPLEMENTAR Nº014/2021, DE 14 DE ABRIL DE 2021.**

<b>CERTIDÃO</b> Certifico que nesta data foi publicada este(a) <u>Lei complementar</u> com afixação no placard do município Marzagão <u>14 / 04 / 21</u> <u>[assinatura]</u> Responsável Pelo Placard
---

**“DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL PARA ZEIS (ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL), COM A FINALIDADE DE CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS PARA MORADIA POPULAR, E DETERMINA OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE MARZAGÃO**, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, aprovou, e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º - Ficam criadas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que serão regidas por regime urbanístico especial, conforme as seguintes categorias:**

- a) ZEIS-1: terrenos vazios ou subutilizados, privados ou públicos, que por suas características especiais sejam destinados prioritariamente à promoção de habitação de interesse social;
- b) ZEIS-2: invasões ou loteamentos sociais, em áreas públicas ou de interesse público, urbanizadas ou em processo de urbanização com prioridade para as áreas indicadas no Anexo I da presente Lei Complementar;
- c) ZEIS-3: loteamentos populares, incompletos ou carentes de infraestrutura urbana, pendentes de regularização fundiária, assim como, loteamentos irregulares ou clandestinos, em ambos os casos, comprovadamente ocupados até 10 de julho de 2001, data de publicação da Lei Federal nº 10.257, Estatuto da Cidade.

**Parágrafo Único - As Zonas Especiais de Interesse Social, acima descritas e categorizadas, terão sua delimitação definitiva, características e diretrizes definidas por Decreto específico do Executivo, no qual constarão, ao menos:**

- I - seus limites;
- II - as principais características que lhe conferem peculiaridade e caráter especial;
- III - a indicação dos programas ou planos que nela devam ser executados;
- IV - as diretrizes gerais de uso e ocupação do solo.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**PEFEITURA MUNICIPAL DE MARZAGÃO**



**Art. 2º** São consideradas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - as porções do território do Município destinadas à recuperação urbanística, regularização fundiária sustentável, produção e manutenção de habitações de interesse social.

**Parágrafo Único.** São objetivos da instituição das ZEIS:

- I - garantir moradia digna como direito e vetor de inclusão social;
- II - viabilizar e ampliar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada, digna e sustentável;
- III - adequar a propriedade do solo urbano à sua função social;
- IV - promover a regularização fundiária e urbanística de assentamentos habitacionais precários e informais;
- V - estabelecer regulação urbanística específica para urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social;
- VI - permitir a segurança da posse para os ocupantes e a integração sócio-espacial das favelas, dos loteamentos irregulares e clandestinos;
- VII - implementar os instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo.

**Art. 3º** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) dividem-se em três categorias:

- I - ZEIS-1: terrenos não edificados ou subutilizados, privados ou públicos, destinados à promoção de Habitação de Interesse Social - HIS, de acordo com as disposições da Seção II desta Lei Complementar;
- II - ZEIS-2: favelas, cortiços, assentamentos informais, urbanizados ou em processo de urbanização, situados em áreas públicas ou particulares;
- III - ZEIS-3: loteamentos de interesse social, loteamentos irregulares ou clandestinos, urbanizados ou em processo de urbanização situados em áreas públicas e particulares.

**Parágrafo Único.** A delimitação das ZEIS é demonstrada em mapa do Anexo Único desta Lei Complementar.



**SUBSEÇÃO I**

**DAS ZEIS 1**

**Art. 4º** As áreas delimitadas como ZEIS 1 são destinadas para provisão de Habitação de Interesse Social - HIS, conforme conceitos e parâmetros urbanísticos específicos estabelecidos nesta Lei Complementar.

**Art. 5º** A produção de Habitação de Mercado Popular - HMP será admitida nas ZEIS 1 de acordo com as disposições do artigo 22 desta Lei Complementar.

**SUBSEÇÃO II**

**DAS ZEIS 2 E 3**

**Art. 6º** A regularização fundiária e urbanística nas ZEIS 2 e 3 serão definidas nos Planos de Urbanização e/ou Regularização Fundiária específicos, observados os seguintes pressupostos, dentre outros:

- I - garantia de participação comunitária, assegurando-se o exercício do direito de cidadania;
- II - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e acessos existentes, consideradas as condições geotécnicas e de saneamento ambiental da área;
- III - alocação de todos os moradores inicialmente instalados, mesmo que em outro local;
- IV - compatibilidade entre as obras propostas com o sistema viário, e redes de drenagem, de abastecimento de água e esgotamento sanitário do entorno;
- V - melhoria da qualidade ambiental através de arborização, ampliação das áreas permeáveis e recuperação das áreas ambientalmente frágeis.

**Art. 7º** Os Planos de Urbanização e/ou Regularização Fundiária específicos serão elaborados pelo Executivo Municipal, por meio da Secretaria de Habitação e



Desenvolvimento Urbano, com a anuência das respectivas Comissões de Urbanização e Regularização, devendo conter, dentre outras informações:

- I - número de famílias a serem atendidas;
- II - delimitação da área abrangida pelo Plano de Urbanização e Regularização Fundiária;
- III - análise físico-ambiental, compreendendo a indicação das bacias hidrográficas nas quais se inserem a área abrangida pelo Plano de Urbanização e Regularização Fundiária, levantamento planialtimétrico com curvas de nível de metro em metro, ocorrências de vegetação a ser preservada e identificação das áreas de risco;
- IV - análise fundiária, compreendendo identificação de áreas públicas e particulares, bem como situação quanto à regularização fundiária;
- V - análise urbanística compreendendo indicação das vias de acesso à área;
- VI - análise do sistema de circulação de veículos e pedestres, de infraestrutura de drenagem, abastecimento de água, esgotos e iluminação, bem como a caracterização do uso do solo e dos equipamentos públicos e sociais existentes;
- VII - custo estimado das obras de urbanização ainda não implantadas;
- VIII - projetos indicativos das obras de urbanização, incluindo a disposição das edificações existentes e projetadas e, nos casos em que for necessário, definição da área onde será alocada a população a ser remanejada;
- IX - definição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação específicos, incluindo, nos casos em que for necessário, a definição de áreas de uso, nos termos da legislação em vigor;
- X - projeto arquitetônico das construções, quando houver previsão de entrega de unidades prontas pela Municipalidade;
- XI - instrumentos jurídicos a serem utilizados para a regularização fundiária;
- XII - condições para o remembramento dos lotes;
- XIII - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária;
- XIV - plano de ação social;
- XV - fontes de recursos para a implementação das intervenções.



§ 1º Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização e/ou Regularização Fundiária, o Executivo poderá viabilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§ 2º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores poderão apresentar ao Poder Executivo, propostas para o Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária de que trata este artigo.

SUBSEÇÃO III  
DA COMISSÃO DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO

Art. 8º O Poder Executivo constituirá a respectiva Comissão de Urbanização e Regularização, para viabilizar os Planos de Urbanização e/ou Regularização Fundiária das ZEIS 2 e 3.

Art. 9º A Comissão de Urbanização e Regularização será composta por 10 (dez) membros, sendo:

I - 05 (cinco) técnicos da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, representantes do Poder Executivo;

II - 05 (cinco) representantes dos moradores, sendo que, destes, 03 (três) necessariamente moradores da respectiva ZEIS.

**Parágrafo Único.** A comissão tratada no caput deste artigo poderá requisitar o apoio técnico de outras Secretarias quando houver assuntos relacionados a estas Pastas.

Art. 10 Os representantes do Poder Executivo serão nomeados mediante ato do Chefe do Poder Executivo, indicando dentre eles um coordenador.

Art. 11 Os demais representantes da Comissão de Urbanização e Regularização serão indicados pelos moradores da área objeto de Urbanização e Regularização, através de ofício.



**Art. 12** Compete às Comissões de Urbanização e Regularização:

I - acompanhar e fiscalizar a elaboração e a execução do Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária da respectiva ZEIS;

II - deliberar sobre as atividades ou os usos específicos existentes em cada ZEIS;

III - intermediar assuntos de interesse da ZEIS, relacionados à regularização fundiária, junto aos órgãos da Administração direta ou indireta;

IV - resolver questões não contempladas nesta Lei Complementar, assim como dúvidas resultantes de sua aplicação no que diz respeito ao Plano de Urbanização e Regularização e/ou Regularização Fundiária específico;

V - elaborar o termo de encerramento da implantação do Plano de Urbanização e Regularização e/ou Regularização Fundiária específico que, submetido ao Prefeito, extinguirá a Comissão de Urbanização e Regularização.

**Art. 13** Os membros da Comissão de Urbanização e Regularização não farão jus a qualquer remuneração e suas funções serão consideradas como serviço público relevante.

## SEÇÃO II

### DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS

**Art. 14** É definida como Habitação de Interesse Social - HIS, para os fins desta Lei Complementar, aquela produzida pelo Poder Público, associações habitacionais, cooperativas populares ou pela iniciativa privada, destinada a famílias nas seguintes situações, concomitantes ou não:

I - com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 5 (cinco) salários mínimos;

II - removidas de assentamentos precários, para eliminar situações de risco ou viabilizar projetos de urbanização específica e regularização fundiária de interesse social.

**Parágrafo Único.** Permite-se no empreendimento de HIS o parcelamento do solo, a construção, a reforma e a adequação de edificação ou de conjunto de edificações.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**PEFEITURA MUNICIPAL DE MARZAGÃO**



**Art. 15** A Habitação de Interesse Social poderá ser produzida pelos seguintes agentes:

- I - órgãos da Administração direta Estadual e Municipal;
- II - companhia ou empresas de Habitação com controle acionário do Poder Público, em âmbito Estadual e Municipal;
- III - institutos previdenciários estatais;
- IV - entidades representativas dos futuros moradores, legalmente constituídas;
- V - cooperativas habitacionais;
- VI - empresas do setor imobiliário.

**Parágrafo Único.** No caso de HIS produzida por associações habitacionais, cooperativas populares ou agentes da iniciativa privada, para a regularização edilícia, urbanística e/ou fundiária de assentamentos precários, a demanda poderá ser indicada pela entidade responsável pela sua produção, observadas as disposições do artigo 14 desta Lei Complementar.

**Art. 16** A unidade de HIS deverá ser comercializada por preço e condições de pagamento acessíveis à população com renda até 06 (seis) salários mínimos, comprovando-se que este não comprometa a renda mensal familiar.

**Parágrafo Único.** O preço máximo de comercialização será fixado por Decreto do Poder Executivo e reavaliado uma vez por ano, ou quando houver alteração significativa dos indicadores econômicos e dos preços da construção civil que justifiquem essa alteração.

**Art. 17** Os lotes decorrentes do parcelamento de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, terão necessariamente as seguintes dimensões:

- I - fica definida, para a habitação unifamiliar, a dimensão do lote em 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), podendo sofrer variação em 10% (dez por cento) menos, a critério da Comissão de Avaliação e Aprovação para a implantação de HIS e HMP, estabelecida na Subseção I, da Seção IV desta Lei Complementar;



II - admite-se o parcelamento em lotes de 42m<sup>2</sup> (quarenta e dois metros quadrados), quando estes forem destinados aos ocupantes de área de risco, desadensamento ou que interfiram na implantação de obras públicas, ou inseridos em programa habitacional do Município;

III - admite-se para habitação multifamiliar a dimensão mínima do lote de 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e máxima de até 120m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) vinculados ao Plano e Projeto Integrado de Edificação;

IV - quando se tratar de habitação multifamiliar horizontal, vertical ou mista fica definida, para o lote ou gleba, a dimensão máxima de 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados).

**Parágrafo Único.** Constituem exceções às dimensões máximas fixadas nos incisos de I a IV do caput deste artigo:

- I - os lotes cuja conformação prejudique sua condição de habitabilidade;
- II - lotes adquiridos por usucapião;
- III - lotes outorgados às pessoas jurídicas.

**Art. 18** A frente do lote deverá ter, no mínimo:

- I - para lotes unifamiliar, 3,50 (três e meio) metros;
- II - para lotes multifamiliar horizontal, 05 (cinco) metros;
- III - para lotes multifamiliar vertical e misto, horizontal e vertical, 10 (dez) metros.

**Parágrafo Único.** Será admitida frente mínima menor do que o estabelecido no inciso III do caput deste artigo, para lotes regularmente matriculados até a data da publicação da presente Lei Complementar.

**Art. 19** A HIS deverá atender aos seguintes parâmetros construtivos:

- I - a área construída da unidade habitacional multifamiliar terá 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área mínima e 90m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados) de área máxima;





**ESTADO DE GOIÁS**  
**PEFEITURA MUNICIPAL DE MARZAGÃO**



II - a área útil da unidade habitacional unifamiliar horizontal e vertical terá 24m<sup>2</sup> (vinte e quatro metros quadrados) de área mínima e 55m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados) de área máxima;

III - no máximo 01 (um) banheiro por unidade habitacional.

**Art. 20** Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para a implantação de tipologia residencial unifamiliar destinada a HIS:

I - aplicam-se os dispositivos de recuos previstos nos artigos 33 a 35 desta Lei Complementar;

II - no máximo 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional unifamiliar.

**Art. 21** Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o uso residencial multifamiliar horizontal, vertical e misto destinados a HIS:

I - taxa de ocupação: 75% (setenta e cinco por cento);

II - será permitido crescer até 1,5 (um inteiro e cinquenta centésimos) ao Coeficiente de Aproveitamento existente;

III - mínimo de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 03 (três) unidades no caso de habitação multifamiliar e, no máximo, 01 (uma) vaga de estacionamento por unidade.

**Art. 22** Nos empreendimentos de HIS será admitido em no máximo 30% do total da área do imóvel a implantação de HMP e outros usos não incômodos.

§ 1º A produção de HMP se dará de acordo com as disposições da Seção II desta Lei Complementar.

§ 2º Os usos não incômodos serão admitidos sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade e ao estudo de impacto de vizinhança das atividades.



§ 3º Os empreendimentos beneficiados pelo disposto no caput deste artigo serão licenciados no mesmo processo administrativo e, no caso de solicitação de habite-se parcial, será obedecida a mesma proporção.

**Art. 23** Nos loteamentos para a implantação de HIS, o plano de arruamento deverá obedecer à seguinte classificação quanto às vias:

I - de categoria A: vias de coleta de distribuição de tráfego interno de veículos no empreendimento, com largura mínima de Leito carroçável de 7 m (sete metros);

II - de categoria B: vias de trânsito local com largura mínima de Leito carroçável de 5 m (cinco metros);

III - de categoria C: vias de pedestres ou mistas com acesso restrito de veículos aos lotes confrontantes e veículos de serviços, com largura mínima de 5m (cinco metros);

§ 1º Os passeios devem ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), excetuando-se o disposto no inciso III deste artigo.

§ 2º A via que venha a ser prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderá ter largura inferior a esta, salvo em casos excepcionais, a critério do organismo de planejamento do sistema viário municipal.

**SEÇÃO III**

**DA HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR - HMP**

**Art. 24** É definida como Habitação de Mercado Popular - HMP aquela produzida pela iniciativa privada, por associações habitacionais, ou ainda por cooperativas populares, e destinada a famílias ou pessoas com renda familiar mensal até o equivalente a 16 (dezesseis) salários mínimos.

**Art. 25** A produção de HMP poderá se dar nas modalidades multifamiliar horizontal e vertical.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**PEFEITURA MUNICIPAL DE MARZAGÃO**



**Parágrafo Único.** A modalidade parcelamento será viabilizada em ZEIS-1, conforme disposto nos artigos 22, 23 e 28.

**Art. 26** A Habitação de Mercado Popular deverá ainda atender aos seguintes parâmetros construtivos:

I - a área construída da unidade habitacional unifamiliar terá, no mínimo, 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

II - a área útil da unidade habitacional multifamiliar horizontal e vertical terá, no mínimo, 24m<sup>2</sup> (vinte e quatro metros quadrados) e, no máximo, 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

**Art. 27** Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para a implantação de HMP:

I - a taxa de ocupação deverá ser de até 50% (cinquenta por cento), excetuando-se as Zonas de Uso onde a Taxa for superior;

II - deverão ser observados os Coeficientes de Aproveitamento estabelecidos no zoneamento vigente.

III - 01 (uma) vaga de estacionamento por unidade habitacional.

§ 1º Poderá ser acrescido Coeficiente de Aproveitamento superior ao estabelecido na legislação vigente quando aplicada a outorga onerosa do direito de construir, conforme áreas delimitadas em Lei específica.

§ 2º No empreendimento de HMP poderá ser adotado o Coeficiente de Aproveitamento conforme estabelecido no inciso II do artigo 21 nos casos em que o empreendedor execute na mesma gleba ou lote 30% (trinta por cento) de unidades habitacionais de HIS e 70% (setenta por cento) de unidades habitacionais de HMP.

§ 3º Os empreendimentos beneficiados pelo disposto no parágrafo anterior serão licenciados no mesmo processo administrativo e, no caso da solicitação de habite-se parcial, será obedecida a mesma proporção.



**Art. 28** Os lotes decorrentes do parcelamento de empreendimentos de HMP em ZEIS-1 terão necessariamente as seguintes dimensões:

I - quando se tratar de habitação unifamiliar fica definida a dimensão mínima de 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e máxima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - quando se tratar de habitação multifamiliar fica definida, para o lote ou gleba, a dimensão máxima de 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados).

III - a frente mínima do lote será:

a) lote unifamiliar: 5 (cinco) metros; e

b) lote multifamiliar: 10 (dez) metros;

§ 1º Será admitida frente mínima, menor ao estabelecido na alínea "b" do inciso III, do caput deste artigo em lotes regularmente matriculados até a data da publicação da presente Lei Complementar.

§ 2º O projeto para implantação de parcelamento de empreendimento de HMP deverá conter Plano e Projeto Integrado de Edificação.

**SEÇÃO IV**

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DE HIS E HMP**

**Art. 29** Será admitida a implantação de HIS e HMP em todas as Zonas de Uso do território do Município que admitam o uso residencial, desde que o local em que será implantado o empreendimento seja provido de infraestrutura urbana básica, ou mediante a implantação da infraestrutura urbana necessária.

§ 1º Nas Zonas de Uso do Município, onde o uso residencial multifamiliar, não for permitido, o licenciamento de HMP e HIS será efetuado mediante análise e diretriz da Comissão de Avaliação e Aprovação para Implantação de HIS e HMP.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**PEFEITURA MUNICIPAL DE MARZAGÃO**



§ 2º A produção de HIS, ainda que fora do perímetro das ZEIS, observará os índices e parâmetros urbanísticos e edilícios estabelecidos pela presente Lei Complementar.

**Art. 30** Nos terrenos com área igual ou superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) deverá ser implantado 5% (cinco por cento) de área permeável vegetada.

**Art. 31** As orientações referentes às normas técnicas de HIS e HMP, não dispostas nesta Lei Complementar, observarão a Lei Municipal nº 535/01 (Código de Obras e Edificação).

**Art. 32** Nos empreendimentos de HMP e HIS, nos casos de uso não residencial e relativamente à quantidade de vagas para estacionamento de automóveis, deverá ser obedecido aquilo disposto na Lei Federal nº 12.697 e suas alterações posteriores.

**Parágrafo Único.** As vagas de estacionamento mínimas exigidas pela Lei, quando cobertas, não serão computadas no cálculo de Coeficiente de Aproveitamento.

**Art. 33** O recuo de frente será dispensado para edificações cuja elevação frontal tenha altura igual ou inferior a 7 (sete) metros, contados a partir da cota da soleira de acesso à edificação, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I - definição em projeto da captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas;

II - elementos construtivos da edificação não deverão ultrapassar o alinhamento do lote.

§ 1º Será admitida projeção de cobertura sobre o passeio, quando esta não for superior a 60 cm (sessenta centímetros) e altura mínima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) medidos a partir do ponto mais alto do grade da rua em relação à testada do lote, desde que não interfira na rede de energia elétrica do logradouro;

§ 2º O sistema de iluminação e ventilação não poderá interferir na rede de energia elétrica do logradouro.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**PEFEITURA MUNICIPAL DE MARZAGÃO**



**Art. 34** Os recuos de fundo e laterais serão dispensados para edificações cuja elevação de fundo tenha altura igual ou inferior a 10 m (dez metros), contados a partir do piso de menor cota da edificação.

**Parágrafo Único.** Nenhuma abertura orientada para as divisas do lote poderá estar situada a uma distância menor que 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de fundo do lote.

**Art. 35** As edificações cuja elevação de frente, fundo e laterais tenham altura superior ao estabelecido nesta Lei Complementar deverão deixar recuos através da utilização da equação:

I - Recuos de frente:  $R = (H/10) + 0,5 > 1,5$ , sendo:

- a) R = recuo mínimo admitido;
- b) H = a partir da cota da soleira de acesso a edificação

II - Recuos de fundo e lateral:  $R = (H/10) + 0,5 > 1,5$ , sendo:

- a) R = recuo mínimo admitido;
- b) H = contados a partir do piso de menor cota da edificação

**Art. 36** Para os casos em que se implante mais de uma edificação por lote, deverão ser garantidos, além dos recuos exigidos, afastamentos entre os blocos para fins de iluminação e ventilação dos cômodos, dados pela fórmula  $E = (H/10) + 0,5 > 1,5m$ , quando inexistirem aberturas confrontantes e  $E = (H/10) + 0,5 > 3,0m$  quando existirem aberturas confrontantes, sendo:

I - E = espaço de afastamento;

II - H = altura total da edificação.



**Parágrafo Único.** Admite-se a supressão do afastamento entre os blocos para uma das fachadas que não contenha aberturas externas.

**Art. 37** Para os fins de iluminação e ventilação dos cômodos, as construções poderão contar com poços de iluminação, a critério do interessado e deverão atender às seguintes dimensões:

I - para sanitários e vestiários: até 3 (três) pavimentos e/ou altura máxima de 8,40m (oito metros e quarenta centímetros) o poço deverá ter área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) ou acima do estipulado, a área deverá ser calculada através da fórmula:  $A = (H/2,8 - 3) + 4$ , com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - para ambientes destinados a repouso, estar, lazer e serviços: até 4 (quatro) pavimentos e/ou altura máxima de 11,20m (onze metros e vinte centímetros); o poço deverá ter área mínima de 6 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), com dimensão mínima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) ou acima do estipulado deverá ser utilizada a seguinte fórmula:  $A = (H/2,8 - 4) \cdot 2 + 6$  para o cálculo da área e  $D = H/10 + 0,5 > 2m$  para o cálculo da dimensão mínima, sendo:

A = área mínima do poço;

D = dimensão mínima do poço;

H = altura, contados a partir do piso de menor cota da edificação.

**Art. 38** O projeto de loteamento e de habitações multifamiliar deverá conter, sem prejuízos de outras informações complementares:

I - sistema de drenagem;

II - sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários;

III - rede de energia elétrica;

IV - terraplanagem, discriminando destino, origem e volume de matéria.

**Parágrafo Único.** A gleba não poderá ser ocupada sem os serviços de infraestrutura acima elencados.



**Art. 39** O sistema de circulação do loteamento será definido pelo Poder Executivo Municipal através de Certidão de Diretrizes a ser expedida pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

**Art. 40** Do total da área a ser parcelada, deverão ser reservados 15% (quinze por cento) destinados a área verde e/ou área institucional:

§ 1º A localização e os percentuais de destinação destas áreas serão realizadas de acordo com as diretrizes do Poder Executivo Municipal.

§ 2º A destinação de área verde e/ou institucional ao Poder Público poderá ser substituída pela edificação de equipamento público em valor equivalente às expensas do interessado, mediante parecer da Comissão de Urbanização, Avaliação e Aprovação para Implantação de HIS e HMP criada por esta Lei Complementar.

§ 3º As alternativas tratadas no parágrafo anterior só serão permitidas após elaboração de estudos técnicos que comprovem sua viabilidade;

**Art. 41** Fica vedada a unificação de matrículas do Cartório de Registro de Imóveis dos lotes resultantes de parcelamento através de HIS e HMP.

SUBSEÇÃO I

#### DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E APROVAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE HIS E HMP

**Art. 42** Fica criada a Comissão de Avaliação e Aprovação para Implantação de HIS e HMP, vinculada à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, com atribuições de órgão normativo, consultivo e deliberativo sobre legislação de HIS e HMP, cabendo-lhe:

I - implementar propostas e opinar sobre alterações na legislação de que trata esse artigo, bem como expedir instruções normativas referentes à sua aplicação, em especial nos casos relativos às exceções previstas nesta Lei Complementar;

II - apreciar e deliberar, nos casos omissos, sobre o enquadramento de projetos na legislação de que trata esse artigo; emitir pareceres sobre sua aplicação e fixar critérios





urbanísticos e técnicos específicos para fins de aprovação de projetos em HIS e HMP, em especial para os casos que se enquadrem nas exceções previstas nesta Lei Complementar.

**Parágrafo Único.** As deliberações da Comissão serão publicadas na Imprensa Oficial do Município de Marzagão.

**Art. 43** A Comissão a que se refere o artigo anterior será composta por 07 (sete) membros, sendo:

I - 05 (cinco) representantes da SHDU, indicados pelo Secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano;

II - 01 (um) representante da Secretaria de Obras e Transporte - SOT e 01 (um) representante da Secretaria de Meio Ambiente - SMA como membros eventuais, cuja participação somente será obrigatória nas reuniões de trabalho da Comissão, quando se tratar de assuntos relacionados àquelas Pastas.

§ 1º A Comissão de que trata esta Seção será coordenada por um Coordenador a ser indicado pelo Secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

§ 2º A função exercida pelos membros da Comissão, Avaliação e Aprovação para Implantação de HIS e HMP não será remunerada, sendo considerada como prestação de serviços relevantes ao Município.

**SEÇÃO V**

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 44** Fica o Poder Executivo autorizado a utilizar os instrumentos urbanísticos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 e Medida Provisória nº 2.220/01, como forma de viabilizar a implantação dos planos e projetos de regularização, urbanização e parcelamento em ZEIS, bem como consórcios imobiliários e a outorga onerosa do direito de construir.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**PEFEITURA MUNICIPAL DE MARZAGÃO**



**Art. 45** Nas ZEIS 1 incidirá o direito de preempção à Municipalidade nos casos de alienação onerosa das áreas ou unidades instituídas por esta Lei Complementar, pelo prazo de 05 (cinco) anos contados da data da publicação desta Lei Complementar.

§ 1º O proprietário de imóvel deverá, antes de proceder à alienação, notificar o Poder Executivo Municipal sobre sua intenção, juntamente com as informações sobre preço, condições de pagamento, prazo de validade e proposta de compra assinada por terceiro na aquisição do imóvel.

§ 2º A partir do recebimento da notificação prevista no caput deste artigo o Poder Executivo Municipal terá 90 (noventa) dias para se manifestar por escrito sobre o aceite ou não da proposta.

§ 3º Transcorridos 90 (noventa) dias da notificação prevista no caput deste artigo, sem manifestação do Poder Executivo Municipal, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação a terceiros nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação a terceiros processada em condições diversas da proposta apresentada poderá ser considerada nula de pleno direito, nos termos do disposto no § 5.º, do art. 27, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 6º Na ocorrência da hipótese prevista no § 2º deste artigo, o Poder Público poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**Art. 46** Para a execução dos planos e dos projetos de urbanização e regularização fundiária e parcelamento das ZEIS, fica facultado ao Poder Executivo firmar convênios de cooperação técnica e financeira com entidades públicas ou privadas, nacionais ou estrangeiras.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**PEFEITURA MUNICIPAL DE MARZAGÃO**



**Art. 47** O reconhecimento como ZEIS de glebas objeto de parcelamentos irregulares ou clandestinos não eximirá seus promotores, proprietários ou responsáveis legais das obrigações e responsabilidades administrativas e/ou penais previstas em Lei.

**Art. 48** A presente Lei Complementar deverá ser regulamentada por ato do Poder Executivo no prazo de 30 (trinta) dias, em especial os procedimentos para licenciamento da construção, espaços de lazer para a tipologia residencial multifamiliar e quesitos para atendimento de pessoas com deficiência física e de idosos.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MARZAGÃO-GO**, aos 14 (quatorze) dias do mês de abril de 2021.

  
**SOLIMAR CARDOSO DE SOUZA**  
Prefeito Municipal

**Solimar Cardoso de Souza**  
Prefeito de Marzagão



# ANEXO ÚNICO

DA LEI  
COMPLEMENTAR  
Nº 014/2021

ZEIS-1

**SETOR JOAQUIM DE LIMA**

**QUADRA: ÁREA VERDE 8**

**ÁREA: 4.014,10M<sup>2</sup>**

FRENTE: 116,60 metros para Avenida Verde.

FUNDO: 134,10 metros confrontando com a Avenida Verde.

LADO DIREITO: 20,00 metros confrontando com a Rua E-1

LADO ESQUERDO: 25,04 metros confrontando com a Avenida  
Orcalino Santos.

CHANFRO: 8,71 / 7,07 metros

**QUADRA: ÁREA VERDE 9**

**ÁREA: 3.595,00M<sup>2</sup>**

FRENTE: 111,50 metros para Avenida Verde.

FUNDO: 111,50 metros confrontando com a Avenida Verde.

LADO DIREITO: 20,00 metros confrontando com a Avenida das  
Chacaras.

LADO ESQUERDO: 25,04 metros confrontando com a Rua E-1

CHANFRO: 7,07 / 7,07 metros

### **SETOR BOM JARDIM**

**APM 2: ÁREA VERDE**

**ÁREA: 1.663,43M<sup>2</sup>**

FRENTE: 54,00 metros para Rua E.

FUNDO: 58,93 metros confrontando com a Avenida Perimetral.

LADO DIREITO: 22,53 metros confrontando com o Lote 10,  
Quadra J.

LADO ESQUERDO: 44,06 metros confrontando com a Rua F.

## SETOR ANTÔNIO BUENO

### ÁREA VERDE QUADRA 01

**ÁREA: 2.278,27M<sup>2</sup>**

FRENTE: 64,59 metros para Avenida Circular.

FUNDO: -----

LADO DIREITO: 73,40 metros confrontando com a Matricula 1.681.

LADO ESQUERDO: 83,32 metros confrontando com a Avenida José Onofre de Carvalho.

### ÁREA VERDE QUADRAQ 13

**ÁREA: 1.544,50M<sup>2</sup>**

FRENTE: 40,18 metros para Avenida Circular.

FUNDO: 50,00 metros confrontando com a Sub-Estação de Energia.

LADO DIREITO: 28,00 metros confrontando com a Avenida Goiás.

LADO ESQUERDO: 23,78 metros confrontando com a Avenida Circular.

CHANFRO: 6,77 metros.

### ÁREA VERDE QUADRA 15

**ÁREA: 1.090,78M<sup>2</sup>**

Localizada na Avenida Circular com Rua Benedito José Ferreira e Rua M-9.

## SETOR CHICO ELIAS

### ÁREA VERDE LOTE 09 DA QUADRA 05

**ÁREA: 2.498,65M<sup>2</sup>**

FRENTE: 30,00 metros para a Rua Mato Grosso.

FUNDO: 41,00 metros confrontando com José Onofre de Carvalho.

LADO DIREITO: 77,65 metros com traçado irregular confrontando com os lotes 01 e 08.

LADO ESQUERDO: 67,65 metros confrontando com o Sindicato Rural de Marzagão.

CHANFRO: 8,71 / 7,07 metros

## SETOR JARDIM BELA VISTA

### ÁREA VERDE APM 4

**ÁREA: 9.761,44M<sup>2</sup>**

FRENTE: 212,92 metros para a Rodovia GO 139.

FUNDO: 131,67 metros confrontando com os Lotes 2 ao 12 e Rua 9.

LADO DIREITO: 132,27 metros confrontando com P.M.MARZAGÃO.

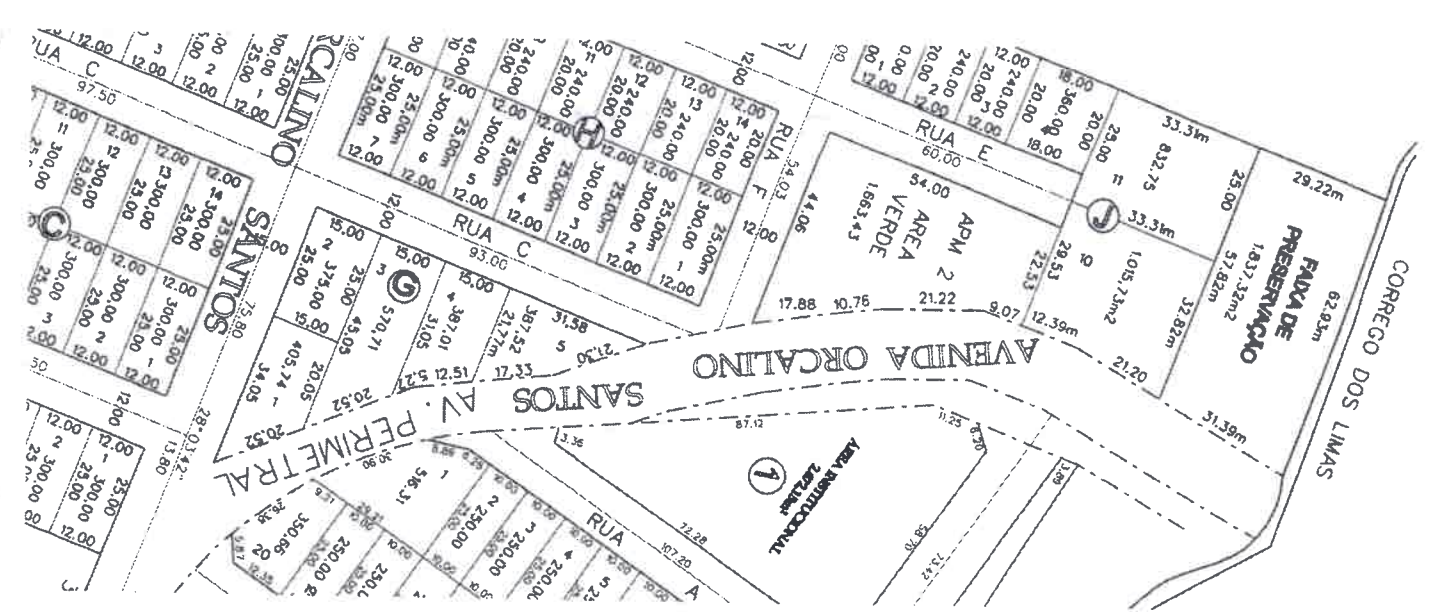
LADO ESQUERDO: 20,99 metros confrontando com APM 3



**SETOR JOAQUIM DE LIMA**  
**QUADRA: ÁREA VERDE 8**  
**ÁREA: 4,014,10M<sup>2</sup>**  
**FRENTE: 116,60 metros para Avenida Verde.**  
**FUNDO: 134,10 metros confrontando com a Avenida Verde.**  
**LADO DIREITO: 20,00 metros confrontando com a Rua E-1**  
**LADO ESQUERDO: 25,04 metros confrontando com a Avenida Occalino Santos.**  
**CHANFRO: 8,71 / 7,07 metros**

**QUADRA: ÁREA VERDE 9**  
**ÁREA: 3,595,00M<sup>2</sup>**  
**FRENTE: 111,50 metros para Avenida Verde.**  
**FUNDO: 111,50 metros confrontando com a Avenida Verde.**  
**LADO DIREITO: 20,00 metros confrontando com a Avenida das Chacaras.**  
**LADO ESQUERDO: 25,04 metros confrontando com a Rua E-1**  
**CHANFRO: 7,07 / 7,07 metros**



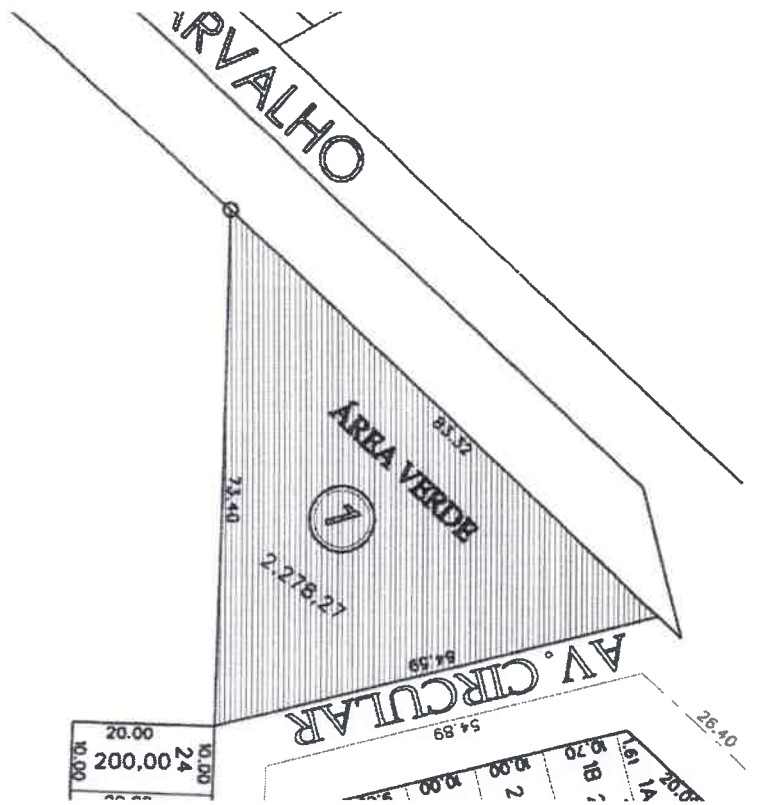


ZEUS-1

**SETOR BOM JARDIM**

APM 2: AREA VERDE  
 AREA: 1.663,43M<sup>2</sup>  
 FRENTE: 54,00 metros para a Rua E.  
 FUNDO: 58,93 metros confrontando com a Avenida Perimetral.  
 LADO DIREITO: 22,53 metros confrontando com o Lote 10 da Quadra J.  
 LADO ESQUERDO: 44,06 metros confrontando com a Rua F.





ZEIS - I                      SETOR ANTONIO BUENO

AREA VERDE QUADRA 01

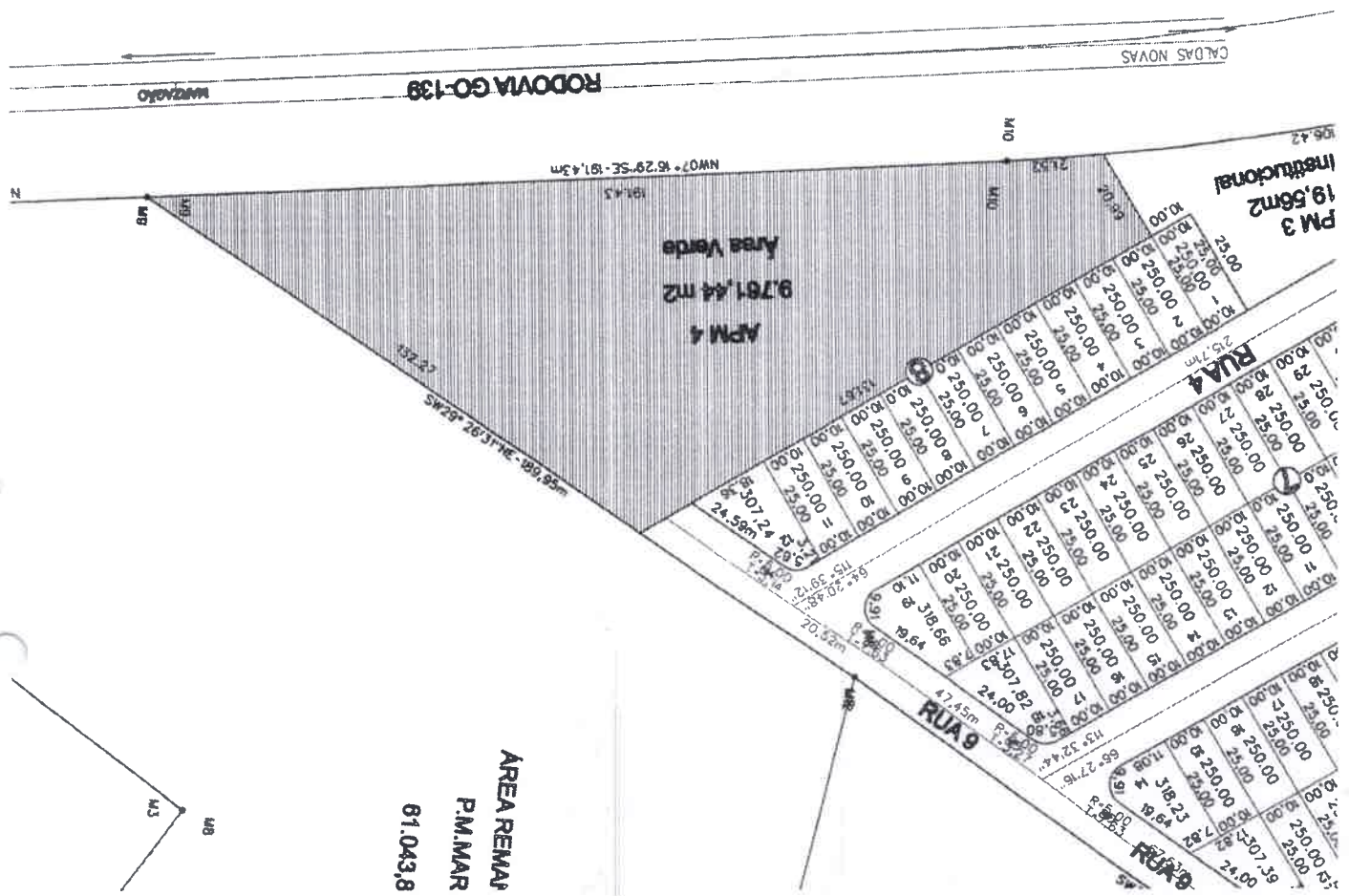
AREA: 2.278,27M<sup>2</sup>

FRENTE: 64,59metros para Avenida Circular.

FUNDO: -----

LADO DIREITO: 73,40 confrontando com Matricula nº 1.581.

LADO ESQUERDO: 83,32 confrontada com a Avenida José Onofre de Carvalho.



AREA REMAN  
P.M.MAR  
61.043,8

ZER-1  
SETOR JARDIM BELA VISTA  
AREA VERDE APM 4  
AREA: 9.761,44M<sup>2</sup>  
FRENTE: 212,95metros para a Rodovia GO 139.  
FUNDO: 131,67 metros confrontando com os Lotes 2 ao 12 e Rua 9.  
LADO DIREITO: 132,27 metros confrontando com P.M.MARZAGAO.  
LADO ESQUERDO: 20,99metros confrontando com APM 3.

PM 3  
19,56m<sup>2</sup>  
Institucional

RUA 4  
25,7m

RUA 9  
47,45m

RUA 10  
11,8m

RODOVIA GO-139

CALDAS NOVAS

MARZAGAO



ZEIS-1  
 SETOR CHICO ELIAS  
 AREA VERDE LOTE 09 DA QUADRA 05  
 AREA: 2.498,65M<sup>2</sup>  
 FRENTE: 30,00 metros para a Rua Mato Grosso.  
 FUNDO: 41,00 metros confrontando com José Onofre de Carvalho  
 LADO DIREITO: 77,65 metros com traçado irregular confrontando com os Lote 01 e 08.  
 LADO ESQUERDO: 67,65 metros confrontando com o Sindicato Rural e Marzagão.