

# "Institui o ESTATUTO DA CIDADE DE GOIÂNIA, e dá outras providências."

Projeto Lei nº 03 de 19 de fevereiro de 2002.

*“Institui o ESTATUTO DA CIDADE DE GOIÂNIA, e dá outras providências.”*

## CAPÍTULO I DIRETRIZES GERAIS

Art. 1.º - Na execução da política urbana, de tratam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal - e respectivos artigos e incisos - , será aplicado o previsto nesta Lei.

**Parágrafo Único.** Para todos os efeitos, esta Lei, denominada *Estatuto da Cidade*, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2.º - A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade de Goiânia, e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes:

I - garantia do direito a uma cidade sustentável, assim entendido o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática, por meio da participação da população e de associações representativas dos vários

seguimentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - escolha, pela população, dos serviços e obras públicas a serem priorizados quando da confecção do orçamento, de forma a garantir que o emprego do dinheiro público ocorra por meio do “orçamento privativo”;

IV - cooperação com governos municipais de outros municípios, com a iniciativa privada, e os demais setores da sociedade, no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

V - planejamento do desenvolvimento de Goiânia, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

VI - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VII - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada de imóveis;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a precisão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração e degradação ambiental;
- g) a poluição e a degradação ambiental.

**Art. 3.º** - Dentre outras atribuições de interesse da política urbana do Município de Goiânia buscará estabelecer normas visando alcançar uma melhor qualidade de vida aos seus munícipes.

**Parágrafo único.** São objetivos do Município de Goiânia, no que tange ao *caput* deste artigo:

I - legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II - propor iniciativas legislativas visando à cooperação com a União, Estados, e Distrito Federal, em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar da cidade;

III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico de seus habitantes;

IV - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transporte urbano;

V - observar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

## **CAPÍTULO I**

### **DIRETRIZES GERAIS**

#### **SEÇÃO I**

## **DOS INSTRUMENTOS**

**Art. 4.º** - Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I - planos nacionais, regionais, estaduais, e municipais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico social;

II - planejamento das mais variadas regiões de Goiânia;

III - planejamento municipal, em especial:

- a) Plano Diretor;
- b) Lei de Zoneamento e Código de Posturas;
- c) Plano Plurianual;
- d) Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
- e) Gestão Orçamentária Participativa;

- f) Planos, Programas e Projetos Setoriais;
- g) Planos de Desenvolvimento econômico e social;

#### IV - Institutos tributários e financeiros:

- a) impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

#### V - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidade de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- o) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito.

VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1.º - Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observando o disposto nesta Lei.

§ 2.º - Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a

concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá se contratada coletivamente.

§ 3.º - Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público Municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

## SEÇÃO II

### DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 5.º - Os aspectos relativos a parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, podão ser determinados por legislação municipal e específica para área incluída no Plano Diretor, devendo ser fixadas as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1.º - Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor ou em legislação dele concorrente;

§ 2.º - O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis competente.

§ 3.º - A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I;

§ 4.º - Os prazos a que se refere o *caput* não podem ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto na Secretaria Municipal de Fiscalização;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5.º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal especifica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6.º - A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações para parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5.º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

## SEÇÃO III

### DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 7.º - Em caso de descumprimento das condições dos prazos previstos na forma do *caput* do art. 5.º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5.º do art. 5.º desta Lei, a Prefeitura de Goiânia procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1.º - O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do art. 5.º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2.º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8.º

§ 3.º - É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

## SEÇÃO IV

### DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

**Art. 8.º** - Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

**§ 1.º** - Os títulos da dívida pública terão aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

**§ 2.º** - O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2.º do art. 5.º desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**§ 4.º** - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

**§ 5.º** - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

**§ 6.º** - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do § 5.º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5.º desta Lei.

## **SEÇÃO V**

### **DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO**

**Art. 9.º** - Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1.º - O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do seu estado civil.

§ 2.º - O direito de que se trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3.º - Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, pelo pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

**Art. 10** - As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano rural.

§ 1.º - O possuidor pode, a fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2.º - A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada judicialmente, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de imóveis competentes.

§ 3.º - Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito (e lavrado em documento público) entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4.º - O condômino especial, constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

B

§ 5.º - As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

**Art. 11** - Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

**Art. 12** - São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II - os possuidores, em estado de composesse;

III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, como personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representantes.

§ 1.º - Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2.º - O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

**Art. 13** - A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

**Art. 14** - Na ação judicial de usucapião especial ou de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

**Art. 15** - O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada em cartório de registro de imóveis.

§ 1.º - O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

**§ 2.º** - A concessão do direito de superfície do poder de ser gratuita ou onerosa.

**§ 3.º** - O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

**§ 4.º** - O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

**§ 5.º** - Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

**Art. 16** - Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

**Art. 17** - Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 18** - Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

**§ 1.º** - Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der o terreno destinação diversa para a qual for concedida.

**§ 2.º** - A extinção do direito de superfície será averbada em cartório de registro de imóveis.

## **SEÇÃO VII**

### **DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art. 19** - O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

**§ 1.º** - Lei Municipal, baseada no Plano Diretor, determinará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

**§ 2.º** - O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1.º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 20** - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Parágrafo único.** A lei municipal prevista no § 1.º do art. 19 desta Lei deverá enquadrar cada área em que indicará o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

**Art. 21** - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse de comprá-lo.

§ 1.º - À notificação mencionada no *caput* será anexada a proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição de imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2.º - O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3.º - Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4.º - Concretizada a venda de terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação imóvel.

§ 5.º - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito. B

§ 6.º - Ocorrida a hipótese prevista no § 5.º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## **SEÇÃO IX**

### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 22** - O Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1.º - Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre área edificável e a área do terreno.