

Polyana
Polyana da Silva Santos Alves
Controladoria Geral do Município
Matrícula 624163

LEI N° 3.429, DE 17 DE SETEMBRO DE 2025

Regulamenta o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em zona urbana específica, e dá outras providências no Município de Santa Helena de Goiás, em conformidade com o Plano Diretor Municipal e a Legislação federal e estadual.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA HELENA DE GOIÁS APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle do parcelamento do solo efetuado no âmbito da Zona Rural do município de Santa Helena de Goiás para implantação de sítios ou chácaras de recreio na modalidade de condomínio de lotes em áreas consideradas, por lei, de Zona Urbana Específica.

a.I - Esta Lei regulamenta a criação de condomínios rurais no Município de Santa Helena de Goiás, com lotes no mínimo de 500 m², destinados a chácaras de lazer, habitação de baixa densidade ou regularização fundiária, em conformidade com o Plano Diretor Municipal (Lei nº 002/2010), a Lei Federal nº 6.766/79, a Lei Federal nº 13.465/17, o Código Florestal (Lei nº 12.651/12), a Lei Estadual nº 16.140/2007 (Código Estadual de Meio Ambiente de Goiás) e a Lei Estadual nº 20.694/2020 (Política Estadual de Regularização Fundiária).

§ 1º As Zonas Urbana Específicas a que se refere o *caput* deste artigo serão criadas por lei municipal, que conterá os limites e dimensões dos imóveis cuja característica foi alterada.

§ 2º O parcelamento do solo a que se refere esta lei só poderá se dar na modalidade de condomínio de lotes, com a separação da área parcelada por meio de alguma forma de tapagem.

Plano Diretor
Plano de Sustentabilidade
Controladoria Geral do Município
Matr. CCRB 624/63

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se condomínio rural o empreendimento localizado em zona rural ou de expansão urbana, conforme definido pelo Plano Diretor, composto por unidades privativas com área mínima de 500 m² e áreas comuns de uso coletivo, cuja gestão e manutenção cabem aos condôminos.

Art. 3º Os condomínios rurais serão permitidos nas zonas rurais ou de expansão urbana definidas pelo Plano Diretor, excluindo-se a Macrozona Urbana de Interesse e Recuperação Ambiental (MU-6) e áreas com restrições ambientais, salvo em casos de regularização fundiária aprovada, exceto:

- I - Nas áreas prioritárias de conservação ambiental;
- II - Em terrenos alagadiços sujeitos a inundação;
- III - Em terrenos em que tenham sido aterrados material nocivo à saúde pública, sem prévia remediação da área;
- IV - Em terrenos em que as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - Em Área de Preservação Permanente e/ou Reserva Legal.

§ Único: O parcelamento para sítios e chácaras de recreio é permitido apenas em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, conforme definido pelo plano diretor ou lei municipal.

Art.4º Os condomínios rurais observarão os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. **Área mínima do lote:** 500 m², com testada mínima de 9 metros;
- II. **Áreas públicas:** Mínimo de 15% da área loteável como Área Pública Municipal (APM), destinada a vias de circulação, áreas verdes ou equipamentos comunitários, registrada em cartório como bem público;
- III. **Infraestrutura mínima:** Implantação, pela empresa constituinte do condomínio, de vias de acesso internas, redes de energia elétrica, iluminação interna do condomínio, sistema de fornecimento de água potável, sistema de esgotamento sanitário (esgotos sanitários, uma vez constatada a inviabilidade técnica de ligação do esgoto à rede da concessionária dos serviços públicos, deve-se adotar sistema coletivo, em fossas sépticas e poços sumidouros individuais, de conformidade com a legislação aplicável, com análise e aprovação pelo órgão ambiental municipal),



Polyana da Silva Santos Alves
Controladoria Geral do Município
nº 624163

captação de água pluvial, drenagem pluvial, e gerenciamento integrado da gestão de resíduos sólidos, aprovados pelas concessionárias competentes (de distribuição de água e esgoto e a de energia elétrica concessionárias aptas e atuantes) e órgãos regulamentadores municipais aos quais possuem atribuição de acordo com a Lei Complementar nº 006 de 18 de Janeiro 2018;

- IV. **Recuos:** 5 metros (frontal), 2 metros (laterais) e 3 metros (fundos);
- V. **Índice de ocupação:** Máximo de 60% da área do lote;
- VI. **Áreas verdes:** Mínimo de 3% da área total do condomínio, destinadas a arborização e lazer, excluídas as Áreas de Preservação Permanente (APPs), que serão protegidas conforme disposto no Artigo 5º, inciso I.

Art. 5º Os condomínios rurais observarão as normas ambientais, especialmente:

- I. **Áreas de Preservação Permanente (APPs):** Conforme definido pelo Código Florestal, Lei nº 12.651/12, de corpos hídricos superficiais, nascentes, topes de morros e demais áreas protegidas, sendo vedada sua ocupação ou loteamento;
- II. **Reserva Legal:** Manutenção ou compensação de 20% da área do empreendimento, conforme o bioma Cerrado, registrada no Cadastro Ambiental Rural (CAR); **Parágrafo Único.** Ficam dispensadas da recomposição da Reserva Legal até o percentual mínimo estabelecido, as pequenas propriedades rurais de até 4 módulos fiscais que possuam remanescente de vegetação nativa em percentuais inferiores ao exigido, nos termos do art. 67 da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal).
- III. **Licenciamento ambiental:** Obtenção de licença urbanística e ambiental integrada junto à Secretaria do Estado de Meio Ambiente e/ou Recursos Hídricos, e nos municípios devidamente aptos para emissão da licença ambiental (descentralizados), com Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) para empreendimentos acima de 80 hectares ou de relevante interesse ambiental;
- IV. **Recuperação ambiental:** Implantação de projeto de recuperação de áreas degradadas, a cargo

da empresa constituinte, quando exigido pelos órgãos estadual e/ou municipal licenciadores.

Parágrafo Único. Ficam dispensadas da recomposição da Reserva Legal até o percentual mínimo estabelecido, as

pequenas propriedades rurais de até 4 módulos fiscais que possuam remanescente de vegetação nativa em percentuais inferiores ao exigido, nos termos do art. 67 da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal).

Polyana da Silva Santos Alves
Controladoria Geral do Município
Módulo 624163

Art. 6º As responsabilidades da empresa constituinte do condomínio incluem:

- I. Implantação da infraestrutura prevista no artigo 4º, inciso III, incluindo vias de acesso internas, iluminação do condomínio, sistema de fornecimento de água potável, sistema de captação de água pluvial, esgotamento sanitário (se aplicável), e gestão de resíduos sólidos, no prazo de 4 (quatro) anos, prorrogável por igual período, mediante justificativa aprovada pela Secretaria Municipal de Habitação e infraestrutura;
- II. Doação das Áreas Públicas Municipais (APMs) ao município, com registro em cartório;
- III. Obtenção de anuências do Corpo de Bombeiros Militar de Goiás (para segurança) da Vigilância Sanitária Municipal e Secretaria Municipal de Meio ambiente e Recursos Hídricos, em consonância ao Plano Municipal de Saneamento Básico (**LEI Nº 3.222/2023**) e Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (**LEI Nº 3.305/2024**);
- IV. Elaboração de convenção de condomínio, detalhando as limitações urbanísticas, ambientais e a gestão das áreas comuns, incluindo a manutenção contínua da infraestrutura mencionada no inciso I.

Art. 7º A gestão e manutenção das áreas comuns do condomínio, incluindo vias de acesso internas, iluminação, sistema de fornecimento de água potável, sistemas de captação de água pluvial, esgotamento sanitário (se aplicável), e gestão de resíduos sólidos, serão de responsabilidade exclusiva da empresa constituinte do condomínio até a entrega do empreendimento, e, posteriormente, dos condôminos, conforme a convenção de condomínio, cabendo ao município apenas a manutenção das APMs após sua doação.



Polyana
Polyana da Silva Santos Alves

Comendadeira do Município
Matrícula 624163

Art. 8º Os lotes de áreas parceláveis destinados a ~~casas e~~ chácaras de recreio localizados em distância maior do que 10 km (dez quilômetros) dos limites da Zona de Expansão Urbana deverão ter área de, no mínimo, 1.000m² (mil metros quadrados), com testada mínima de 10m (dez metros), observados, ainda, os seguintes requisitos mínimos:

I - manutenção das áreas de reserva ambiental florestada no percentual de 20%, que serão conservadas e recompostas, se degradadas, independentemente de serem consolidadas, mediante Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD, em localização preferencialmente anexa à área de preservação permanente, se houver, e, ainda, cercadas e separadas por barreira física;

II - adoção de acessos privativos e de sistema de vedação admitido pela autoridade municipal, que o separe da malha viária rural ou da área adjacente, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas, a critério de sua administração, salvo de servidores municipais, estaduais ou federais, no exercício de suas funções públicas;

III - os projetos das vias de circulação do empreendimento deverão obedecer às dimensões mínimas estabelecidas na tabela abaixo:

Largura Total (mts)	Passeio esq. (mts)	Pista (mts)	Passeio dir. (mts)
12,00	2,500	7,00	2,500

IV - As vias de circulação quando destinadas exclusivamente a pedestres deverão ter largura mínima de 5m (cinco metros);

V - O leito carroçável das vias de tráfego deverá ser encascalhado ou receber algum outro tipo de pavimentação permeável, com plantio de gramas nos passeios;

VI - A sinalização de trânsito será executada às expensas dos respectivos empreendedores do parcelamento do solo, a partir de projeto previamente aprovado pela Agência Municipal de Trânsito;

VII - Demarcação dos logradouros e chácaras com marcos de concreto;

VIII - Para cursos d'água natural, perene ou intermitente a área de preservação permanente contará deverão ser observadas

as disposições do Código Florestal (Lei nº 12.651/12);

IX - Nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos "binos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, a área de preservação permanente corresponderá a um raio mínimo de 50m (cinquenta metros);

X - Quando não for possível a interligação com a rede pública, implantação de captação de água por sistema isolado ou coletivo e alimentado por poços artesianos, de conformidade com as normas e padrões do órgão competente, observada a distância mínima de 15m (quinze metros) entre poços e fossas;

XI - Disposição final dos esgotos sanitários, uma vez constatada a inviabilidade técnica de ligação do esgoto à rede da concessionária dos serviços públicos, ou, se não adotado sistema coletivo, em fossas sépticas e poços sumidouros individuais, de conformidade com a legislação aplicável, com análise e aprovação pelo órgão ambiental municipal:

XII - Implantação de rede de distribuição de energia elétrica de baixa tensão e iluminação pública, conforme as normas e padrões da concessionária local;

XIII - Revegetação/arborização das reservas ambientais e plantio de grama nos passeios;

XIV - Implantação de sistemas de escoamento de águas pluviais compreendendo construção de canaletas de escoamentos das águas pluviais no sistema de arruamento, curvas de nível e bacias de contenção, poços de visita, execução de uma cacimba para cada lote, se o caso, além de outros que se fizerem necessários, a fim de garantir a preservação do solo e do ambiente:

XV - Destinação dos resíduos sólidos domésticos produzidos, sendo que os resíduos orgânicos deverão ser destinados à compostagem, os recicláveis deverão ser entregues nos Pontos de Entrega Voluntária - PEV, e os rejeitos deverão ser destinados de acordo com o Plano municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos - PGRS apresentado no licenciamento, de responsabilidade da fonte geradora;

XVI - Taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento);

XVII - Permeabilidade do solo de 30% (trinta por cento);

XVIII - Afastamentos mínimos obrigatórios nas laterais de 5m (cinco metros);

XIX - Recuo frontal de 10 m (dez metros), medidos a partir da margem do arruamento.



Art.9º Faz-se obrigatória a existência de um síndico em todo condomínio, rural, eleito pelos condôminos, responsável pela gestão e administração das áreas comuns e pela garantia do cumprimento das normas estabelecidas na convenção de condomínio e nesta Lei. A eleição do síndico deverá ser formalmente registrada em ata, assinada pelos condôminos presentes em assembleia, e arquivada conforme determinado na convenção de condomínio (Lei nº 4.591/64)

Art. 10 O processo de aprovação do condomínio rural compreenderá:

- I. Apresentação do projeto à Secretaria Municipal de Urbanismo, acompanhado de memorial descritivo, plantas, estudos ambientais, plano de gestão de resíduos sólidos, projeto de captação de água pluvial, projeto de fornecimento de água potável, e anuências exigidas;
- II. Análise pela Comissão de Planejamento Urbano, Obras, Serviços Públicos, Acessibilidade e Mobilidade Urbana, Segurança Cidadã, Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico da Câmara Municipal, quando necessário;
- III. Emissão de licença ambiental cabível ao empreendimento, condicionada à execução do projeto;
- IV. Criação de uma comissão de representantes dos condôminos para acompanhar a implantação do empreendimento, com participação facultativa de servidores municipais.

Art. 11 A fiscalização do condomínio rural será realizada pela Secretaria Municipal Infraestrutura e Urbanismo, com apoio da Secretaria municipal de Meio Ambiente e Recursos hídricos e da Vigilância Sanitária do setor de fiscalização de posturas, sendo vedada a comercialização de lotes sem aprovação municipal.

Art. 12 Todos os parcelamentos de solo para fins de constituição de sítios e chácaras de recreio realizados de forma irregular e sem a prévia e necessária aprovação do Poder Público poderão apresentar proposta de adequação aos termos do art. 13 desta Lei.

Art. 13 Para fins de regularização da situação prevista no artigo anterior, o interessado firmará um Termo de Compromisso, com prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses, por meio do qual assumirá as seguintes obrigações:

I - Manutenção das áreas de preservação permanente livres de ocupação e recuperadas, se degradadas, ressalvadas as situações consolidadas até 22 de julho de 2008;

II - Disposição final dos esgotos sanitários, uma vez constatada a inviabilidade técnica de ligação do esgoto à rede da concessionária dos serviços públicos, por meio de fossas sépticas e poços sumidouros individuais, de conformidade com a legislação aplicável, com análise e aprovação pelo órgão ambiental municipal;

III - Revegetação/arborização das reservas ambientais até atingir o percentual de 20% (vinte por cento), sempre que possível;

IV - Destinação dos resíduos domésticos produzidos, com os resíduos orgânicos destinados à compostagem e os recicláveis entregues em Pontos de Entrega Voluntária - PEV;

V - Observância da taxa de ocupação disciplinada em decreto regulamentar; no caso de área consolidada, a edificação será tolerada, vedada a ampliação ou acréscimo na área construída, se acima da taxa de ocupação máxima permitida;

VI - Permissão dos usos residencial e de lazer, vedado uso para fins industriais, comerciais e de prestação de serviços, sendo permitido apenas atividades de baixo impacto ambiental, ressalvado os usos permissíveis que ficarem dispostos em legislação específica ou decreto regulamentar;

VII - Proibição de desmembramento, desdobra ou qualquer outro tipo de fracionamento das unidades do condomínio de sítios e chácaras.

§ 1º Poderá ser constituída entidade representativa de proprietários de lotes para os fins do caput deste artigo.

§ 2º O procedimento e a documentação necessária para a regularização de trata este artigo será disciplinado em decreto regulamentar.

§ 3º Ressalva-se da proibição do inciso VII deste artigo os loteamentos irregulares já consolidados, conforme o caput deste artigo, que contém unidade imobiliária superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), hipótese em que poderá haver o desmembramento desde que cada unidade desmembrada não

tenha área inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), respeitada a testada mínima de 40m (quarenta metros).

§ 4º A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita, sempre que for tecnicamente possível.

Art. 14 O descumprimento desta Lei sujeitará a empresa constituinte às penalidades previstas na Lei Federal nº 6.766/79, incluindo embargo do empreendimento, multa e responsabilidade por danos ambientais ou urbanísticos.

Art. 15 Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regulamentar, por decreto, alterações necessárias para adequar esta Lei a normas federais ou estaduais supervenientes que tratem de condomínios rurais, áreas de preservação permanente, reserva legal ou licenciamento ambiental, assegurando a conformidade com a legislação vigente e a continuidade da regularização fundiária no Município de Santa Helena de Goiás.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA HELENA DE GOIÁS, 17 DE SETEMBRO DE 2025.

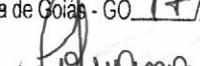


IRIS MARTINS PARREIRA

Prefeito Municipal

Declaramos para os devidos fins que este documento foi afixado hoje no Placar da Prefeitura Municipal de Santa Helena de Goiás, para conhecimento Público.

Santa Helena de Goiás - GO 17/09/25



Poliana da Silva Santos Alves
Controladoria Geral do Município
Matrícula 624163