



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOÍÁS
2025/2028

PROJETO DE LEI Nº 1.527/2026, DE 02 DE MARÇO DE 2026.

Dispõe sobre Condomínio de Lotes no âmbito do Município de São Miguel do Araguaia-GO e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA, Estado de Goiás, aprova, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, FINALIDADE E BASE LEGAL

Art. 1º Esta Lei institui e disciplina a implantação, a aprovação, a execução de obras, o registro, a manutenção e o funcionamento de empreendimentos na modalidade Condomínio de Lotes para fins residenciais, na zona urbana do Município de São Miguel do Araguaia-GO, conforme o Código Civil, especialmente o art. 1.358-A, o Plano Diretor Municipal e a legislação urbanística correlata.

§ 1º O Condomínio de Lotes submete-se às diretrizes e parâmetros do Plano Diretor Municipal, da legislação municipal de uso e ocupação do solo, ambiental e demais normas urbanísticas vigentes, observados os princípios da função social da cidade e da propriedade e do interesse público local.

§ 2º Aplicam-se subsidiariamente, no que couber e for compatível com a natureza condominial privada, as normas federais e estaduais sobre parcelamento do solo urbano, regularização fundiária, meio ambiente e segurança contra incêndio.

§ 3º As disposições desta Lei não afastam a incidência de exigências mais restritivas previstas no Plano Diretor, na legislação municipal de parcelamento do solo ou em normas ambientais específicas, prevalecendo a norma mais protetiva ao interesse público.

CAPÍTULO II DEFINIÇÕES E ENQUADRAMENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se:



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOÍAS
2025/2028

I – Condomínio de Lotes (Condomínio Urbanístico): divisão de imóvel ou gleba em unidades autônomas correspondentes a lotes, com fração ideal vinculada às áreas comuns condominiais, nos termos do Código Civil;

II – unidade autônoma (lote): parcela privativa do condomínio, definida em projeto e registrada individualmente;

III – áreas comuns condominiais: áreas destinadas ao uso comum dos condôminos, incluindo circulação interna, portaria, lazer, equipamentos internos, áreas verdes internas (exceto APP), redes internas e demais bens comuns;

IV – sistema viário interno: vias internas privadas destinadas à circulação dos condôminos, visitantes e serviços, observadas exigências técnicas e de acessibilidade;

V – áreas ambientalmente protegidas: APP e demais áreas legalmente protegidas, que não se convertem em “área verde mínima” por mera denominação.

Art. 3º O Condomínio de Lotes:

I – não se confunde com loteamento, sendo regime de propriedade e manutenção privadas;

II – não poderá incorporar como área comum condominial logradouros já afetados ao uso público;

III – deverá garantir integração e continuidade viária, quando aplicável, sendo vedada a obstrução de sistema viário existente ou projetado necessário à mobilidade urbana.

CAPÍTULO III
VEDAÇÕES TERRITORIAIS E AMBIENTAIS

Art. 4º É vedada a aprovação de Condomínio de Lotes em:

I – terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes da adoção de soluções técnicas adequadas;

II – terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, sem saneamento prévio;

III – áreas de risco geológico, sem estabilização e laudo técnico;

IV – áreas com poluição que impeça condições sanitárias adequadas, sem remediação;

V – áreas de preservação permanente – APP, ressalvadas exclusivamente as hipóteses de intervenção legalmente autorizadas pela legislação ambiental aplicável, sendo vedada a implantação de lotes, edificações, vias internas ou quaisquer obras de urbanização sobre tais áreas.



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOÍÁS
2025/2028

Parágrafo único. A existência de Área de Preservação Permanente no interior da gleba não impede a aprovação do empreendimento, desde que tais áreas permaneçam integralmente preservadas, identificadas e delimitadas no projeto aprovado, protegidas contra ocupação indevida e não computadas para fins de atendimento dos percentuais mínimos de áreas verdes ou de lazer exigidos por esta Lei.

CAPÍTULO IV
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO: DIRETRIZES, APROVAÇÃO E LICENÇAS

Art. 5º Antes da elaboração do projeto executivo, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal a emissão de Diretrizes Urbanísticas e Ambientais, com validade e condições definidas em regulamento.

§ 1º O requerimento deverá conter, no mínimo:

- I – planta georreferenciada do imóvel ou gleba;
- II – indicação de cursos d'água, APP, vegetação e construções existentes;
- III – indicação do sistema viário do entorno;
- IV – indicação do uso predominante e compatibilidade com o Plano

Diretor;

- V – estimativa de unidades e demanda por infraestrutura.

§ 2º Quando inexistente zoneamento específico aplicável à gleba, o Município poderá fixar diretrizes técnicas complementares, por ato do Poder Executivo, em consonância com o Plano Diretor.

Art. 6º A aprovação do Condomínio de Lotes dependerá, cumulativamente:

- I – de análise urbanística e de mobilidade;
- II – de análise ambiental, quando cabível;
- III – de aprovação dos projetos de infraestrutura;
- IV – de Termo de Compromisso, com cronograma e garantia de execução das obras.

CAPÍTULO V
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 7º As unidades autônomas integrantes do Condomínio de Lotes deverão observar os seguintes parâmetros mínimos:



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOÍÁS
2025/2028

- I – área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados);
- II – testada mínima de 12,00 m (doze metros);
- III – profundidade mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros).

§ 1º Nos empreendimentos destinados predominantemente a habitação de interesse social, poderá ser admitida, desde que tecnicamente justificado e aprovado pelo órgão municipal competente, observados o Plano Diretor e a legislação urbanística vigente, a adoção dos seguintes parâmetros mínimos:

- I – área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II – testada mínima de 10,00 m (dez metros).

§ 2º É vedada a aprovação de projeto que resulte em lotes com formato irregular que comprometa a edificação, a ventilação, a insolação ou a adequada utilização da unidade autônoma.

§ 3º Os parâmetros estabelecidos neste artigo aplicam-se sem prejuízo de índices mais restritivos previstos no Plano Diretor, na legislação de uso e ocupação do solo ou em normas ambientais específicas, prevalecendo a norma mais restritiva.

§ 4º É vedada a subdivisão posterior das unidades autônomas que resulte em área inferior aos limites estabelecidos neste artigo.

Art. 8º O Condomínio de Lotes deverá observar os seguintes limites quantitativos:

- I – número mínimo de 20 (vinte) unidades autônomas por empreendimento;
- II – número máximo de 300 (trezentas) unidades autônomas por empreendimento.

§ 1º Empreendimentos com número superior a 150 (cento e cinquenta) unidades autônomas ficam condicionados, além das exigências ordinárias previstas nesta Lei, à apresentação e aprovação prévia dos seguintes estudos técnicos:

I - Estudo Simplificado de Impacto de Vizinhança – ESIV, contendo análise dos impactos urbanísticos, ambientais e sociais decorrentes da implantação do empreendimento, especialmente quanto à geração de tráfego, demanda por equipamentos públicos, valorização ou desvalorização imobiliária, paisagem urbana e integração com a malha urbana existente;

II - Estudo de Impacto no Sistema Viário, com avaliação técnica da capacidade das vias de acesso, interseções, fluxos projetados, necessidade de



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOÍAS
2025/2028

adequações, implantação de dispositivos de segurança viária e eventuais medidas mitigadoras;

III - Plano Específico de Drenagem Urbana, acompanhado de memorial de cálculo, demonstrando a capacidade do sistema proposto para absorção e retenção das águas pluviais, inclusive com indicação de dispositivos de amortecimento de vazão quando necessários.

§ 2º - A aprovação dos estudos referidos no § 1º poderá resultar na imposição de medidas mitigadoras ou compensatórias, a serem integralmente executadas às expensas do empreendedor, como condição para a aprovação definitiva do projeto.

§ 3º - O Poder Executivo poderá exigir estudos complementares sempre que, em razão da localização, da sensibilidade ambiental da área ou da complexidade do empreendimento, verificar potencial impacto relevante não contemplado nos estudos previstos neste artigo.

§ 4º - A ausência ou insuficiência técnica dos estudos previstos neste artigo impedirá a aprovação do empreendimento até sua regular adequação.

Art. 9º O Condomínio de Lotes deverá observar os seguintes parâmetros urbanísticos relativos à ocupação do solo e à permeabilidade:

I – Taxa máxima de ocupação por lote: 70% (setenta por cento) da área da unidade autônoma;

II – Taxa mínima de permeabilidade por lote: 20% (vinte por cento) da área da unidade autônoma;

III – Taxa mínima de permeabilidade global do empreendimento: 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba objeto do condomínio, excluídas as áreas de preservação permanente – APP.

§ 1º Para os fins deste artigo, considera-se:

I – Taxa de ocupação: a relação percentual entre a projeção horizontal da edificação no solo e a área total do lote;

II – Taxa de permeabilidade: a relação percentual entre a área do lote mantida com solo natural ou revestimento drenante e a área total do lote.

§ 2º Não serão computadas como áreas permeáveis:

I – superfícies impermeabilizadas, ainda que revestidas com material decorativo;



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOIÁS
2025/2028

II – lajes, piscinas, edificações, pavimentações rígidas ou quaisquer estruturas que impeçam infiltração natural;

III – áreas com pavimento intertravado ou similar, salvo quando comprovadamente drenante e aprovado tecnicamente pelo órgão municipal competente.

§ 3º A taxa de permeabilidade global do empreendimento poderá ser atendida mediante:

I – áreas verdes internas obrigatórias;

II – áreas de lazer com solo natural predominante;

III – dispositivos de infiltração e retenção de águas pluviais integrados ao projeto paisagístico;

IV – outras soluções de infraestrutura verde aprovadas pelo Município.

§ 4º O atendimento à taxa mínima de permeabilidade por lote não dispensa o cumprimento da taxa de permeabilidade global do empreendimento.

§ 5º O Poder Executivo poderá exigir percentual superior ao previsto neste artigo quando:

I – o empreendimento estiver situado em área de sensibilidade ambiental;

II – houver histórico de alagamentos ou risco de sobrecarga do sistema de drenagem urbana;

III – o estudo de impacto indicar necessidade técnica de maior retenção hídrica.

Art. 10 O Condomínio de Lotes deverá reservar, obrigatoriamente, áreas destinadas ao uso comum dos condôminos, observando os seguintes percentuais mínimos incidentes sobre a área total da gleba, sem prejuízo das exigências de áreas públicas eventualmente previstas na legislação municipal de parcelamento do solo:

I – Área verde interna mínima: 10% (dez por cento) da área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP;

II – Área destinada a lazer e equipamentos comuns: 5% (cinco por cento) da área total da gleba;

III – Área mínima contínua de lazer: 500 m² (quinhentos metros quadrados).

§ 1º - As áreas verdes internas deverão:



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOIÁS
2025/2028

I – possuir cobertura vegetal predominante, com tratamento paisagístico compatível;

II – contribuir para a permeabilidade do solo e equilíbrio ambiental;

III – estar distribuídas de forma funcional, vedada sua fragmentação excessiva com o objetivo de mero atendimento formal do percentual mínimo.

§ 2º - Não poderão ser computadas para fins de atendimento do percentual previsto no inciso I:

I – áreas de preservação permanente – APP;

II – faixas não edificáveis obrigatórias;

III – áreas destinadas à infraestrutura, circulação, servidões administrativas ou instalações técnicas.

§ 3º - A área de lazer e equipamentos comuns deverá ser fisicamente acessível aos condôminos, podendo compreender espaços para recreação, convivência, esportes, salão de uso comum, playground, quadras ou equipamentos similares.

§ 4º - A área mínima contínua prevista no inciso III deverá constituir espaço único e integrado, apto ao uso coletivo efetivo, não sendo admitido o somatório de pequenas áreas isoladas para cumprimento desse requisito.

§ 5º O Poder Executivo poderá exigir percentuais superiores aos previstos neste artigo quando:

I – o porte do empreendimento justificar maior demanda por áreas de convivência;

II – o Estudo de Impacto indicar necessidade de ampliação das áreas verdes;

III – a localização do empreendimento exigir compensação ambiental específica.

§ 6º - As áreas previstas neste artigo integrarão o patrimônio comum do condomínio, sendo vedada sua alienação, desafetação ou alteração de destinação sem autorização municipal expressa e motivada.

Art. 11 O sistema viário interno do Condomínio de Lotes deverá ser projetado e executado em conformidade com critérios técnicos de mobilidade, segurança viária, acessibilidade e funcionalidade urbana, observando os seguintes parâmetros mínimos:



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOÍÁS
2025/2028

I – Via interna local: largura total mínima de 12,00 m (doze metros), composta por:

- a) pista de rolamento com largura mínima de 7,00 m (sete metros);
- b) passeio com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em cada lado da via.

II – Via principal interna: largura total mínima de 14,00 m (quatorze metros), devendo comportar:

- a) pista de rolamento compatível com o fluxo projetado;
- b) passeios laterais com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
- c) dispositivos de segurança viária, quando exigidos pelo órgão municipal competente.

III – Cul-de-sac (via sem saída): admitido exclusivamente quando:

- a) possuir extensão máxima de 80,00 m (oitenta metros), medida a partir do eixo da via principal até o início do bolsão de retorno;
- b) contar com bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 18,00 m (dezoito metros), apto à manobra de veículos de emergência, coleta de resíduos e serviços públicos essenciais.

§ 1º - Todas as vias internas deverão:

- I – possuir pavimentação adequada ao tráfego previsto;
- II – contar com meio-fio, sarjeta e sistema de drenagem pluvial dimensionado;
- III – atender às normas de acessibilidade vigentes;
- IV – prever sinalização horizontal e vertical conforme normas técnicas aplicáveis.

§ 2º - O projeto viário deverá demonstrar compatibilidade com o sistema viário externo existente ou projetado, sendo vedada a implantação de traçado que:

- I – comprometa a continuidade urbana;
- II – gere estrangulamento viário;
- III – dificulte futura integração com áreas adjacentes.

§ 3º - As vias internas constituem áreas comuns privadas do condomínio, competindo exclusivamente aos condôminos sua manutenção, conservação e sinalização, vedada a transferência automática dessas responsabilidades ao Município.



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOÍÁS
2025/2028

§ 4º - O Poder Executivo poderá exigir largura superior à mínima estabelecida neste artigo quando:

- I – o porte do empreendimento justificar maior capacidade de tráfego;
- II – houver previsão de acesso coletivo relevante;
- III – o Estudo de Impacto no Sistema Viário indicar necessidade técnica específica.

Art. 12 O Condomínio de Lotes deverá implantar sistema de drenagem pluvial adequado à prevenção de alagamentos, erosões e sobrecarga do sistema público, observando os seguintes requisitos:

- I – dimensionamento hidráulico compatível com evento crítico de precipitação com período de recorrência mínimo de 10 (dez) anos, mediante apresentação de memorial de cálculo assinado por profissional habilitado;
- II – implantação obrigatória de bacia de retenção, reservatório de amortecimento ou solução técnica equivalente, quando a área impermeabilizada total do empreendimento ultrapassar 60% (sessenta por cento) da área da gleba;
- III – vedação ao lançamento direto de águas pluviais em Área de Preservação Permanente – APP, sem prévia autorização ambiental e implantação de dispositivo dissipador de energia que impeça processos erosivos.

§ 1º - O projeto de drenagem deverá demonstrar a compatibilidade da vazão de saída com a capacidade do corpo receptor.

§ 2º - O Município poderá exigir soluções complementares de infraestrutura verde, tais como jardins de chuva, pavimentos drenantes, trincheiras de infiltração e reservatórios subterrâneos, quando tecnicamente recomendável.

§ 3º - A responsabilidade pela manutenção do sistema interno de drenagem é exclusiva do condomínio.

Art. 13 O Condomínio de Lotes poderá adotar fechamento perimetral e controle de acesso, observados os seguintes parâmetros:

- I – altura máxima do muro frontal de 3,00 m (três metros);
- II – obrigatoriedade de transparência mínima de 30% (trinta por cento) na testada frontal, mediante uso de gradil, elemento vazado ou solução arquitetônica equivalente;
- III – instalação de portaria que assegure acesso irrestrito e imediato a veículos de emergência, fiscalização municipal, concessionárias de serviços públicos e demais agentes públicos no exercício regular de suas funções.



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOIÁS
2025/2028

§ 1º - É vedada a obstrução de visibilidade em esquinas e acessos.

§ 2º - O controle de acesso não descaracteriza a natureza privada das vias internas, nem gera obrigação de prestação de serviços públicos internos pelo Município.

Art. 14 O Condomínio de Lotes deverá observar os seguintes parâmetros mínimos de estacionamento:

- I – 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade autônoma;
- II – 1 (uma) vaga adicional nas áreas comuns para cada grupo de 10 (dez) unidades autônomas;
- III – reserva de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida nas áreas comuns, em conformidade com a legislação federal vigente.

§ 1º - As vagas deverão possuir dimensões compatíveis com normas técnicas de trânsito e acessibilidade.

§ 2º - As vagas internas não poderão obstruir circulação viária ou acessos de emergência.

Art. 15 A comercialização das unidades autônomas somente será admitida após, cumulativamente:

- I – registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- II – execução mínima de 70% (setenta por cento) das obras de infraestrutura aprovadas;
- III – implantação dos seguintes elementos essenciais: pavimentação, drenagem, iluminação, abastecimento de água, esgotamento sanitário, meio-fio, sarjeta e sinalização interna.

§ 1º A assinatura do Termo de Compromisso de que trata o art. 17, acompanhada da prestação de garantia idônea e suficiente à integral execução das obras de infraestrutura, supre as exigências previstas nos incisos II e III do caput para fins de comercialização das unidades autônomas, permanecendo vedada, em qualquer hipótese, a promessa de venda, cessão ou negociação antes do respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, sem prejuízo da obrigatoriedade de conclusão das obras nos prazos estabelecidos.

§ 2º O descumprimento deste artigo sujeitará o empreendedor às sanções previstas nesta Lei, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal.



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOÍÁS
2025/2028

Art. 16 Para evitar fragmentação urbana e prejuízo à continuidade da malha viária, os condomínios fechados deverão observar distância mínima de 200 m (duzentos metros) entre seus acessos principais.

§ 1º - A distância será medida entre os eixos dos acessos principais dos empreendimentos.

§ 2º - O Município poderá admitir exceção mediante justificativa técnica fundamentada, desde que demonstrada a inexistência de prejuízo à mobilidade urbana e à integração territorial.

CAPÍTULO VI
TERMO DE COMPROMISSO, GARANTIA E RECEBIMENTO DAS OBRAS

Art. 17 A aprovação municipal ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, no qual o empreendedor se obrigará a:

- I – executar integralmente, às suas expensas, as obras de infraestrutura aprovadas, no prazo do cronograma;
- II – permitir fiscalização permanente do Município;
- III – apresentar relatórios de execução por etapas;
- IV – prestar garantia suficiente para execução das obras.

§ 1º - A garantia poderá consistir, conforme regulamento e aceitação municipal, em: hipoteca, caução real, fiança bancária, seguro-garantia, depósito, ou combinação, com liberação parcial por etapas executadas.

§ 2º - O recebimento das obras (termo de aceite) e a emissão da certidão de conclusão de infraestrutura do empreendimento dependerão do cumprimento das etapas, das condições do termo e do atendimento às exigências técnicas e ambientais.

CAPÍTULO VII
REGISTRO, COMERCIALIZAÇÃO E REGRAS CONTRATUAIS

Art. 18 O descumprimento do disposto no art. 16 sujeitará o empreendedor às sanções previstas nesta Lei, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal.

Art. 19 A minuta de convenção condominial e o contrato-padrão de alienação deverão refletir fielmente os parâmetros urbanísticos aprovados e estabelecer as obrigações de manutenção interna.



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOIÁS
2025/2028

CAPÍTULO VIII FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 20 Compete ao Município fiscalizar o cumprimento desta Lei, das licenças e condicionantes, podendo expedir notificações, autos de infração e determinar medidas corretivas.

Art. 21 Constituem infrações administrativas, dentre outras:

- I – implantar obras sem aprovação/licenças;
- II – comercializar antes do registro;
- III – descumprir cronograma e termo;
- IV – suprimir vegetação/APP sem autorização;
- V – obstruir sistema viário ou impedir ação fiscalizatória.

Art. 22 As sanções incluem, isolada ou cumulativamente:

- I – advertência;
- II – multa graduada por gravidade e reincidência conforme art. 25 desta Lei;
- III – embargo/interdição;
- IV – cassação de alvará/licenças;
- V – execução da garantia e/ou medidas administrativas para resguardar interesse público, com cobrança dos custos do responsável;
- VI – inscrição em dívida ativa.

Art. 23 Sem prejuízo das demais penalidades previstas nesta Lei, as infrações às disposições nela contidas sujeitam o infrator às seguintes multas:

I – Executar obras de infraestrutura sem aprovação do projeto, multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme porte do empreendimento;

II – Comercializar, prometer vender ou divulgar unidades antes do registro imobiliário ou em desacordo com as condições desta Lei, multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por unidade negociada irregularmente, limitada a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

III – Implantar lotes, vias ou edificações em Área de Preservação Permanente – APP, multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), acrescida de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por metro quadrado de área irregularmente afetada, sem prejuízo da obrigação de recomposição ambiental;



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOÍÁS
2025/2028

IV – Descumprir obrigação relativa à implantação de infraestrutura mínima obrigatória, multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescida de R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de descumprimento após notificação;

V – Impedir ou dificultar ação fiscalizatória do Município, multa de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais);

VI – Descumprir as taxas mínimas de permeabilidade ou parâmetros urbanísticos, multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescida de R\$ 300,00 (trezentos reais) por metro quadrado excedente;

VII – Descumprir cláusulas do Termo de Compromisso firmado com o Município, multa de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), sem prejuízo da execução da garantia.

§ 1º - Na fixação da multa, a autoridade competente observará:

- I – a gravidade da infração;
- II – a extensão do dano;
- III – a vantagem auferida;
- IV – a reincidência;
- V – o porte do empreendimento.

§ 2º - Em caso de reincidência, a multa será aplicada em dobro.

§ 3º - As multas previstas neste artigo serão atualizadas anualmente por ato do Poder Executivo, mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

Art. 24 A aplicação das sanções previstas nesta Lei observará o devido processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 1º - Constatada a infração, será lavrado auto de infração circunstanciado, contendo:

- I – identificação do infrator;
- II – descrição objetiva dos fatos;
- III – dispositivo legal infringido;
- IV – penalidade proposta;
- V – prazo para apresentação de defesa.

§ 2º - O infrator será notificado pessoalmente, por via postal com aviso de recebimento, meio eletrônico ou outro meio idôneo que assegure a ciência inequívoca.



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOIÁS
2025/2028

§ 3º - O prazo para apresentação de defesa será de 15 (quinze) dias úteis, contados da ciência da autuação.

§ 4º - A autoridade competente proferirá decisão motivada no prazo de 30 (trinta) dias, podendo:

- I – arquivar o auto;
- II – aplicar a penalidade;
- III – converter a multa em obrigação de fazer, quando tecnicamente cabível e não houver dano irreversível.

§ 5º - Da decisão caberá recurso administrativo, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, à autoridade superior designada em regulamento.

§ 6º - O recurso terá efeito suspensivo quanto à multa pecuniária, salvo nos casos de risco iminente ao meio ambiente, à segurança pública ou à ordem urbanística, devidamente fundamentado.

§ 7º - Decorrido o prazo recursal sem interposição de recurso, ou após decisão definitiva, a multa não paga será inscrita em dívida ativa.

§ 8º - A aplicação de sanções administrativas previstas nesta Lei não exclui a responsabilidade civil ou penal do infrator, nem a obrigação de reparar integralmente o dano causado.

CAPÍTULO IX
ALTERAÇÕES DO EMPREENDIMENTO, DISSOLUÇÃO E
REVERSÃO

Art. 25 O condomínio aprovado não poderá sofrer modificação substancial de traçado, áreas comuns, sistema viário interno, acessos e parâmetros urbanísticos sem prévia autorização municipal.

Art. 26 Na hipótese de dissolução do condomínio, a destinação do sistema viário e áreas comuns observará:

- I – a legislação aplicável;
- II – o interesse público e a continuidade urbana;
- III – a possibilidade de reversão ao domínio municipal, sem ônus, quando couber, mediante procedimento administrativo próprio (com aceitação e condições técnicas).

CAPÍTULO X



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOÍÁS
2025/2028

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS (REGULARIZAÇÃO)

Art. 27 Empreendimentos existentes no território municipal que funcionem como “condomínios” ou parcelamentos fechados deverão promover adequação e regularização, observadas as diretrizes do Plano Diretor e a legislação aplicável, inclusive quanto às responsabilidades ambientais e de resíduos, no prazo e condições definidos em regulamento.

CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei no que couber.

Art. 29 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de São Miguel do Araguaia, Estado de Goiás,
aos 02 de Março de 2026.

JERONYMO JOSÉ DE SIQUEIRA NETO
Prefeito de São Miguel do Araguaia



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOÍÁS
2025/2028

Diante do exposto, entendendo tratar-se de medida necessária ao fortalecimento da política urbana municipal e à prevenção de passivos estruturais futuros, espera-se o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Atenciosamente,

JERONYMO JOSÉ DE SIQUEIRA NETO
Prefeito de São Miguel do Araguaia



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOÍÁS
2025/2028

Ofício nº 020/2026.

São Miguel do Araguaia-GO, 02 de Março de 2026.

Exmo. Sr.

Ver. João Batista Garcia Costa

DD. Presidente da Câmara Municipal de São Miguel do Araguaia-GO.

São Miguel do Araguaia-GO.

Assunto: Encaminhamento Projeto de Lei nº 1.527/2026, de 02 de Março de 2026.

Senhor Presidente,

Venho, por meio do presente, à digna presença de V. Excelência, encaminhar, para que possa ser apreciado por esta Augusta Casa de Leis, o Projeto de Lei em anexo, que **“Dispõe sobre Condomínio de Lotes no âmbito do Município de São Miguel do Araguaia-GO e dá outras providências”**.

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei que dispõe sobre a instituição e regulamentação do Condomínio de Lotes no âmbito do Município de São Miguel do Araguaia – GO, estabelecendo critérios técnicos, urbanísticos e ambientais para sua implantação, aprovação, execução e funcionamento.

A iniciativa fundamenta-se na competência constitucional atribuída aos Municípios para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, nos termos do art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal, bem como nas disposições da Lei Orgânica Municipal. Trata-se, portanto, de exercício legítimo da autonomia municipal, voltado à organização do espaço urbano de forma planejada, equilibrada e compatível com o interesse público.



PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA-GOIÁS
2025/2028

O Plano Diretor Municipal estabelece como diretrizes estruturantes da política urbana a função social da cidade e da propriedade, a proteção ambiental, a utilização sustentável do território e a garantia do bem-estar da população. O presente projeto não altera o Plano Diretor, mas o complementa, ao regulamentar modalidade específica de ocupação urbana que, embora juridicamente possível à luz do Código Civil, carece de disciplina urbanística própria no âmbito municipal.

A crescente demanda por empreendimentos estruturados sob a forma de condomínio de lotes impõe ao Poder Público o dever de estabelecer parâmetros claros e objetivos, de modo a evitar distorções que possam comprometer a mobilidade urbana, a drenagem pluvial, a proteção ambiental, a continuidade da malha viária e o equilíbrio da infraestrutura urbana. A ausência de regulamentação específica pode ensejar insegurança jurídica, implantação de empreendimentos sem critérios técnicos adequados e, em casos extremos, transferência indevida de encargos privados ao erário municipal.

O Projeto de Lei estabelece parâmetros mínimos de área, dimensões de lotes, índices de ocupação e permeabilidade, reserva de áreas verdes e de lazer, sistema viário interno, exigência de infraestrutura básica previamente implantada, controle de drenagem e obrigação de prestação de garantia financeira suficiente para assegurar a conclusão das obras. Além disso, define de forma expressa que a manutenção das áreas internas, vias, redes e equipamentos constitui responsabilidade exclusiva do condomínio, vedando sua transferência automática ao Município, salvo formal incorporação ao patrimônio público mediante procedimento específico.

A proposição também condiciona a comercialização das unidades ao prévio registro imobiliário e à execução mínima da infraestrutura essencial, prevenindo parcelamentos irregulares e resguardando os adquirentes, ao mesmo tempo em que preserva o interesse público e a regularidade urbanística.

Sob o prisma jurídico-formal, a matéria pode ser veiculada por meio de Lei Ordinária, por tratar-se de regulamentação específica de uso e ocupação do solo, compatível com as diretrizes já estabelecidas no Plano Diretor e na legislação urbanística municipal, não configurando alteração estrutural de planejamento urbano nem matéria sujeita à reserva de lei complementar na Lei Orgânica.

A presente iniciativa, portanto, harmoniza o desenvolvimento imobiliário com os princípios da legalidade, da função social da propriedade, da sustentabilidade ambiental, da eficiência administrativa e da supremacia do interesse público, assegurando que o crescimento urbano do Município de São Miguel do Araguaia ocorra de forma planejada, responsável e juridicamente segura.

