



PROJETO DE LEI Nº _____ DE 06 DE ABRIL DE 2026.

"Ratifica e retifica os termos da Lei Municipal nº4.070 de 16 de dezembro de 2020, que aprovou o Loteamento Alto da Baronesa II, desafetando e adequando o projeto urbanístico-ambiental do loteamento, e dá outras providências".

O PREFEITO DE PIRES DO RIO, ESTADO DE GOIÁS, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Fica ratificado a aprovação do projeto de loteamento denominado **"LOTEAMENTO ALTO DA BARONESA II"**, através da Lei Municipal nº4.070 de 16 de dezembro de 2020, e regulamentado pelo Decreto Municipal nº 7.594/2020, situado na 'Fazenda Brejo', objeto da Matrícula 16.607 - Livro 02 - Registro Geral de Imóveis desta Comarca, de propriedade da empresa **ALTO DA BARONESA II NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, portadora do CNPJ nº 36.275.982/0001-71, conforme memorial descritivo anexo, bem como projetos técnicos, e demais documentos dos quais passam a ser parte integrante desta Lei.

Art. 2º - Ficam retificados os seguintes termos da presente Lei Municipal nº 4.070/2020, para fins de compatibilização urbanística, ambiental, registral e administrativa do empreendimento, em conformidade com o **Termo de Ajustamento de Conduta – TAC nº 202100124272**, firmado em 19 de outubro de 2021, e com o respectivo **Programa de Recuperação de Área Degradada – PRAD**, observadas as disposições desta Lei.

Art. 3º – Para os fins da compatibilização urbanístico-ambiental referida no artigo anterior, ficam desafetadas de sua conformação urbanística originária e submetidas à readequação legal, administrativa e registral cabível, e reafetadas à composição da área verde de 6.742,45m² totalizando uma área total de 15.712,48m², as seguintes áreas do empreendimento:

- I – os Lotes nº 09, 10, 11, 12, 13 e 14 da Quadra 06;
- II – os Lotes nº 01, 02, 03, 04 e 05 da Quadra 07;
- III – o Lote nº 13 da Quadra 08; e
- IV – a integralidade da via pública denominada **Rua Alameda da Dama**,



tudo na forma do **Mapa de Compatibilização Urbanístico**, do memorial descritivo e dos demais anexos técnicos que instruem a presente Lei.

§ 1º O **Lote 01 da Quadra 06** fica expressamente reconhecido como integrante da **Área Institucional 01**, nos termos da delimitação técnica constante dos anexos que acompanham esta Lei.

§ 2º Os imóveis descritos nos incisos II, III e IV deste artigo, bem como a integralidade da Rua Alameda da Dama, ficam reconhecidos como compreendidos na área verde correlata ao TAC, nos termos da compatibilização urbanístico-ambiental promovida por esta Lei.

§ 3º A metragem, perímetro, confrontações, memoriais e exata representação gráfica das áreas objeto de compatibilização serão aqueles constantes do **Mapa de Compatibilização Urbanístico**, do memorial descritivo e dos demais anexos técnicos integrantes desta Lei, os quais prevalecerão para fins de execução administrativa, registral e urbanística.

Art. 4º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, por seus órgãos competentes, a proceder às providências administrativas, cadastrais, tributárias, urbanísticas e registrais necessárias ao cumprimento desta Lei, inclusive:

I – promover a atualização da base cartográfica e cadastral do loteamento;

II – cancelar, unificar, desativar ou readequar os **cadastros imobiliários** vinculados aos imóveis atingidos pela redefinição promovida por esta Lei, na estrita medida da necessidade técnica e administrativa decorrente da nova conformação urbanístico-ambiental;

III – adotar as medidas necessárias à compatibilização entre os cadastros municipais, o sistema urbanístico, o memorial descritivo, o PRAD, o TAC e os assentamentos registrais pertinentes.

Parágrafo único. As providências previstas neste artigo não implicam remissão de crédito tributário, salvo quanto à inexigibilidade superveniente de lançamentos futuros decorrente da perda, alteração ou reclassificação da unidade imobiliária, observada a legislação aplicável.



Art. 5º Fica deferida, de forma específica e pontual, a **liberação do Lote 13 da Quadra 01**, registrado sob a Matrícula n.º 16.825, junto ao CRI de Pires do Rio/GO anteriormente caucionado, em razão de sua destinação à passagem de tubulações de abastecimento de água do loteamento, infraestrutura essencial ao empreendimento, com posterior afetação/doação ao Município, conforme interesse público primário e a necessidade de adequada implantação da infraestrutura urbana.

Art. 6º Fica deferida, de forma específica e pontual, a **liberação do Lote 01 da Quadra 06**, registrado sob a Matrícula n.º 16.855; **Lote 04 da Quadra 07**, registrado sob a Matrícula n.º 16.834 e **Lote 05 da Quadra 07**, registrado sob a Matrícula n.º 16.835, todos junto ao CRI de Pires do Rio/GO, anteriormente caucionados, em razão da desafetação realizada no **Art. 3º**, desta Lei.

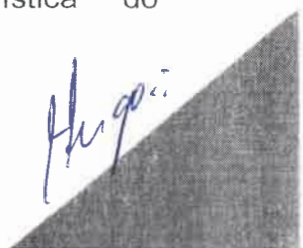
§ 1º A liberação prevista no *caput* não implica descaucionamento geral das demais garantias prestadas pelo empreendedor.

§ 2º Permanecem hígidas e eficazes as garantias remanescentes vinculadas às obrigações ainda pendentes de conclusão, especialmente aquelas relacionadas à etapa correspondente às redes de energia elétrica e iluminação pública, na forma da Lei Municipal n.º 4.070/2020.

Art. 7º Fica prorrogado por **48 (quarenta e oito) meses** o prazo para implantação e conclusão das obras remanescentes de infraestrutura do Loteamento Alto da Baronesa II, previstas no art. 2º da Lei Municipal n.º 4.070/2020.

§ 1º Considerando que o registro do loteamento ocorreu em **15 de março de 2021**, e que o prazo originário de 48 (quarenta e oito) meses se encerrou em **15 de março de 2025**, a prorrogação ora deferida projeta o novo termo final para **15 de março de 2029**.

§ 2º A prorrogação prevista neste artigo abrange, em especial, a conclusão das obras remanescentes relacionadas à **rede de energia elétrica e à iluminação pública**, sem prejuízo das demais providências técnicas e administrativas necessárias à plena regularização urbanística do empreendimento.





Art. 8º Fica expressamente reconhecido que o pedido de prorrogação e a presente compatibilização urbanístico não importam exoneração das obrigações do empreendedor, constituindo medida de adequação temporal, técnica, administrativa e legal destinada à conclusão regular do empreendimento, em consonância com o interesse público, com a legislação urbanística e ambiental aplicável e com as obrigações assumidas no TAC.

Art. 9º Integram ainda a presente Lei, para todos os efeitos, o memorial descritivo, os projetos técnicos, TAC e PRAD, os documentos de suporte e os demais anexos correlatos ao expediente administrativo.

Art. 10 O Loteamento Alto da Baronesa II continuará sujeito às disposições da Lei Federal n.º 6.766/1979, da legislação municipal de parcelamento do solo urbano, da legislação ambiental aplicável, da Lei Municipal n.º 4.070/2020, no que não contrariar a presente norma, e dos demais atos normativos pertinentes.

Art. 11 Fica readequada ao Patrimônio Público do Município de Pires do Rio/GO, a Área Institucional, perfazendo área de 2.202,23m² (dois mil duzentos e dois metros e vinte e três centímetros quadrados), totalizando o percentual de 2,45% (dois vírgula quarenta e cinco por cento) registrada sob a matrícula nº16.818 no CRI da Comarca.

Art. 12 Fica readequada ao Patrimônio Público do Município de Pires do Rio/GO, a Área Verde, inicialmente de 8.970,03 m², acrescida de uma área de 6.742,45 m² em cumprimento ao TAC firmado junto ao Ministério Público, somando um total de 15.712,48m², perfazendo o total de 17,52% (dezessete vírgula cinquenta e dois por cento) registrada sob a matrícula nº16.817 no Cartório Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 13 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, com efeitos retroativos a 15 de março de 2025.

GABINETE DO PREFEITO DE PIRES DO RIO, ESTADO DE GOIÁS, EM 06 DE ABRIL DE 2026.


Hugo Sérgio Batista
Prefeito



JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI

Excelentíssima Senhora Presidente,
Ilustres Vereadoras e Vereadores,

Submeto à elevada apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei que ratifica e retifica os termos da Lei Municipal nº 4.070, de 16 de dezembro de 2020, referente ao Loteamento Alto da Baronesa II, com o objetivo de promover sua adequada compatibilização urbanística, ambiental, registral e administrativa, em conformidade com a legislação vigente e com os instrumentos de controle firmados no âmbito do Ministério Público Estadual.

A presente iniciativa decorre da necessidade de ajuste técnico do empreendimento, tendo em vista a identificação de inconsistências entre o projeto originalmente aprovado e a situação fática consolidada no local, bem como da superveniência do **Termo de Ajustamento de Conduta – TAC nº 202100124272, celebrado em 19 de outubro de 2021**, e do respectivo **Programa de Recuperação de Área Degradada – PRAD**, que estabeleceram obrigações específicas de recomposição ambiental e reconfiguração territorial do loteamento do qual o município é signatário.

Do ponto de vista jurídico, a proposição encontra respaldo na Constituição Federal, especialmente nos artigos 30, incisos I e VIII, e 182, e na Lei Orgânica Municipal que atribuem ao Município a competência para promover o ordenamento territorial e o adequado controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano. Encontra fundamento, ainda, na Lei Federal nº 6.766/1979, que disciplina o parcelamento do solo urbano e admite a realização de ajustes voltados à adequação do projeto às exigências urbanísticas e ambientais, bem como no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que orienta a política urbana sob a ótica da função social da cidade e da sustentabilidade.

Nesse contexto, o projeto propõe, inicialmente, a ratificação da aprovação do loteamento, conferindo segurança jurídica aos atos administrativos anteriormente praticados, ao passo que promove a retificação de dispositivos da Lei Municipal nº 4.070/2020, com vistas à harmonização entre o projeto aprovado, a realidade física do empreendimento e as exigências decorrentes do TAC com o Ministério Público estado e do PRAD - Programa de Recuperação de Área Degradada.



A proposta contempla, ainda, a desafetação e readequação de determinados lotes e de trecho do sistema viário interno, medida tecnicamente necessária para a recomposição de áreas ambientalmente sensíveis e para a correção de distorções no traçado urbanístico originalmente aprovado. Tal providência não implica prejuízo ao patrimônio público, mas, ao contrário, promove a reorganização qualitativa do espaço urbano, com significativo ganho ambiental em área verde.

Destaca-se, nesse sentido, a ampliação da área verde do empreendimento, que passa a totalizar 15.712,48 m², correspondente a 17,52% da área total, em atendimento às exigências ambientais e aos compromissos firmados junto ao Ministério Público Estadual, reforçando o cumprimento da função socioambiental da propriedade e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida urbana.

O projeto de lei também autoriza o Poder Executivo a promover as adequações administrativas, cadastrais e registrais necessárias à implementação das alterações propostas, incluindo a atualização da base cartográfica municipal e a compatibilização entre os registros imobiliários e os cadastros públicos, medida indispensável à eficiência administrativa e à segurança jurídica dos atos praticados.

No que se refere às garantias do empreendimento, a proposição prevê a liberação pontual de determinados lotes anteriormente caucionados, em razão de sua destinação específica à implantação de infraestrutura essencial, como redes de abastecimento de água, bem como em decorrência das alterações promovidas na conformação urbanística. Ressalta-se que tal medida não implica a liberação geral das garantias prestadas pelo empreendedor, permanecendo hígidas aquelas vinculadas às obrigações ainda pendentes, especialmente quanto à execução das obras de energia elétrica e iluminação pública.

Ademais, propõe-se a prorrogação do prazo para conclusão das obras de infraestrutura do loteamento por mais 48 (quarenta e oito) meses, tendo em vista a necessidade de adequação técnica decorrente das exigências ambientais e das condições operacionais verificadas na execução do empreendimento, assegurando-se, assim, a conclusão integral das obras e a plena regularização urbanística da área.



Importante consignar que a presente proposta não implica qualquer exoneração das obrigações assumidas pelo empreendedor, constituindo-se, ao revés, em instrumento de ajuste técnico e jurídico destinado a viabilizar o cumprimento integral das exigências legais e convencionais, em estrita observância aos princípios da legalidade, da indisponibilidade do interesse público e da responsabilidade urbanística.

Por fim, a readequação das áreas públicas, tanto institucionais quanto verdes, observa critérios técnicos e legais, resultando em solução mais eficiente sob o ponto de vista urbanístico e ambiental, sem prejuízo ao interesse público, mas, ao contrário, promovendo sua qualificação.

Diante do exposto, verifica-se que o presente Projeto de Lei se revela medida necessária, oportuna e juridicamente adequada, voltada à regularização integral do Loteamento Alto da Baronesa II, à preservação do meio ambiente, à segurança jurídica dos administrados e à adequada ordenação do espaço urbano municipal.

Assim, contando com o elevado espírito público de Vossas Excelências, submeto a matéria à apreciação dessa Casa Legislativa, confiante em sua aprovação.

Gabinete do Prefeito de Pires do Rio/GO, 06 de abril de 2026.


Hugo Sérgio Batista
Prefeito