



1

ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA
LEI N.º 250/04-SMG, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004

**“DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO DE FORMOSA E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.”**

O PREFEITO MUNICIPAL

Faço saber que a Câmara Municipal de Formosa aprovou, e eu, sanciono
a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

Art. 1º - Esta lei dispõe sobre o uso e ocupação do solo no território Municipal de Formosa, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I -** Consolidar a estrutura urbana existente, adequando-a ao crescimento previsto;
- II -** Assegurar a observância de padrões de urbanização compatíveis com as tradições locais e as expectativas da comunidade;
- III -** Estimular o uso adequado dos terrenos, tendo em vista a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- IV -** Regular o uso dos edifícios, construções e terrenos para fins residenciais, comerciais, industriais, turismo e outras finalidades;
- V -** Regular a área das construções, sua localização e ocupação nos lotes;
- VI -** Assegurar adequada distribuição da população e das atividades para que a utilização da infra-estrutura urbana seja a mais adequada.

Art. 2º - A construção, reconstrução, reforma ou ampliação de edificações localizadas em Formosa, estão sujeitas às disposições estabelecidas nesta lei.

Art. 3º - Para efeito desta lei, são adotadas as seguintes definições:

- Acesso – Dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:
 - a) logradouro público e área privada;
 - b) área privativa e área de uso comum;
 - c) logradouro público e áreas de uso comum.
- Alinhamento – Linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou dominical e o logradouro público.
- Apartamento – Unidade autônoma de moradia em edificação habitacional multifamiliar.



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA
LEI N.º 250/04-SMG, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004

- Área construída – A soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação.
- Área de uso comum – Conjunto de espaços e instalações da edificação que podem ser utilizados por todos os usuários.
- Área ocupada – A projeção, em plano horizontal, do volume edificado.
- Coeficiente de aproveitamento – Relação entre a soma total das áreas construídas, computáveis em um lote e a área desse mesmo lote.
- Frente de lote – Divisa lindeira a logradouro público que lhe dá acesso.
- Habitação unifamiliar – Edificação para uso residencial unifamiliar constituída de unidade independente de ponto de vista de acesso, de identificação oficial, de ligação às redes de serviços urbanos, e correspondendo a cada uma um terreno perfeitamente definido.
- Habitação multifamiliar – Uma ou mais edificações que abrigam duas ou mais residências, tendo em comum acesso, identificação oficial, ligação às redes de serviços urbanos e tendo ainda em regime de condomínio a propriedade de terreno.
- Construção Mista – Aquelas que tenham pelo menos 50% da área construída destinada ao uso comercial.
- Largura da via pública – Distância entre os dois alinhamentos que definem a rua, avenida ou outro logradouro público.
- Leito carroçável – Faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.
- Logradouro público – Área de uso comum do povo, destinada à circulação ou permanência de veículos e pedestres.
- Lote – É o terreno urbano resultante de operação de parcelamento, tendo pelo menos uma de suas divisas com logradouro público que lhe dá acesso.
- Passeio – Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres.
- Quadra – É a parcela do solo urbano delimitada por logradouros públicos.
- Taxa de ocupação – É a relação entre a área de projeção do perímetro urbano do imóvel no terreno e a área total do lote onde ele se situa.
- Testada – É a extensão da divisa do lote com logradouro público.



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA
LEI N.º 250/04-SMG, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004

CAPÍTULO II – DO USO DO SOLO

SEÇÃO I – Zonas de Uso

Art. 4.º - Para os fins do disposto nesta lei, o território do Município de Formosa fica dividido em área urbana e área rural, cujas localizações e limites estão determinados no mapa “Macrozoneamento”, anexo a esta lei, da qual faz parte integrante, e cujos perímetros são descritos e caracterizados no mapa e no memorial descritivo anexos a esta lei, também da qual fazem parte integrante.

Art. 5.º - A área urbana de Formosa fica subdividida nas seguintes zonas de uso:

ZPR1 – Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade Populacional

Esta zona se destina aos usos residenciais unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios de apartamentos), comércio e serviços locais, comércio varejista e serviço de âmbito geral.

ZPR2 – Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade Populacional

Esta zona se destina aos usos residenciais unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios de apartamentos), comércio e serviços locais, comércio varejista e serviço de âmbito geral.

ZPR3 – Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade Populacional

Esta zona se destina aos usos residenciais unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios de apartamentos), comércio e serviços locais, comércio varejista e serviço de âmbito geral.

ZCS – Zona de Comércio e Serviços

Esta zona se destina a usos de comércio e serviços de caráter central.

ZEIS1 – Zonas Especiais de Interesse Social

Esta zona se destina a regularizar os problemas urbanos e fundiários já constatados e reservar para o poder público áreas de atuação para atender a demanda habitacional.

ZEIS2 – Zonas Especiais de Interesse Social

Esta zona se destina especificamente à reserva de áreas para que o poder público possa atender a demanda Habitacional.

ZPRU – Zonas Predominantemente Residencial e Universitária

Esta zona se destina ao desenvolvimento de área destinada a incentivar a implantação de novos “campi” universitários em Formosa.



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA
LEI N.º 250/04-SMG, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004

ZI – Zona Predominantemente Industrial

Esta zona se destina a indústrias em geral, agroindústrias e oficinas não poluidoras.

CCS – Corredor de Comércio e Serviços

Esta zona se destina ao uso de comércio e serviços ao longo de vias arteriais e principais.

CAE – Corredor de Atividades Especiais

Esta zona se destina aos usos de comércio de médio e grande porte e de serviços e indústrias de porte médio localizados no Anel Viário.

ZPA – Zona de Proteção Ambiental

Esta zona se destina à preservação de áreas de interesse ambiental e turístico.

PU – Parque Urbano

Área equipada e destinada à recreação, esporte, lazer e cultura da população, com preservação de locais de interesse ambiental e turístico.

ZEU – Zona de Expansão Urbana

Destina-se a usos predominantemente residenciais de baixa densidade.

§ 1º - As localizações e os limites das zonas de uso estabelecidas no “caput” deste artigo estão determinados no mapa “Zoneamento de Usos Urbanos”, anexo a esta lei da qual faz parte integrante, e cujos perímetros são descritos e caracterizados no memorial descritivo, anexo a esta lei, da qual faz parte integrante.

§ 2º - As características de uso, ocupação, dimensionamento e aproveitamento dos lotes, bem como as demais normas correspondentes a cada zona de uso, encontram-se estabelecidas no memorial descrito, anexo a esta lei, da qual faz parte integrante.

§ 3º - Os lotes situados na divisa de duas zonas de uso assumem as características de uso e ocupação fixadas para a zona mais restritiva.

Art. 6.º - Para efeitos desta lei, ficam estabelecidos os agrupamentos de usos constantes do memorial descritivo, anexo a esta lei, da qual faz parte integrante.

Art. 7.º - A área rural do Município de Formosa é destinada a atividades agrícolas, pecuárias e extrativistas, exceto nas faixas de proteção aos rios e córregos onde é permitido apenas plantio de vegetação de proteção das margens.



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA
LEI N.º 250/04-SMG, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004

Parágrafo Único - Fica assegurado o limite de trinta metros de largura as estradas municipais em toda sua extensão, a partir de eixo central, ficando quinze metros para a direita e quinze metros para a esquerda, não podendo ser utilizada esta área para outros fins além do específico.

Art. 8.º - Na ZPA – zona de proteção ambiental é obrigatória a preservação de matas naturais.

Art. 9.º - Ficam estabelecidas faixas de proteção de 50,00 m (cinquenta metros) ao longo das margens dos Rios e Córregos com largura inferior a 10,00m.

Parágrafo 1.º - A medida de faixa de proteção é contada a partir da cota máxima de inundação do rio, em projeção horizontal.

Parágrafo 2.º - Nas áreas de proteção somente são permitidos usos compatíveis com a utilização turística do rio e vegetação ciliar.

Art. 10 - Os instrumentos especiais instituídos pelo Estatuto da Cidade, que se acham especificados no memorial descritivo, anexo a esta lei, são:

- a) *Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios da Propriedade Urbana;*
- b) *Outorga Onerosa do Direito de Construir;*
- c) *Transferência do Direito de Construir;*
- d) *Direito de Preempção ou Direito de Preferência;*
- e) *Operação Urbana Consorciada, e*
- f) *Estudo de Impacto de Vizinhança.*

§ 1.º - Direito de Preempção ou Direito de Preferência – em quaisquer transações em que o direito de propriedade sobre imóveis localizados dentro dos limites da ZPR3, ZEIS2, ZEU e ZPRU for transferido onerosamente (alienação onerosa, por exemplo, compra e venda), será conferido ao poder municipal preferência de aquisição, para realização do que segue:

- a) *regularização fundiária;*
- b) *habitação de interesse social;*
- c) *reserva fundiária;*
- d) *ordenamento e direcionamento do crescimento urbano;*
- e) *implantação de equipamentos urbanos;*
- f) *criação de espaços públicos de lazer e área verde.*

I – O prazo de validade do direito de preempção será de 5 (cinco) anos após a aprovação da lei de zoneamento, renovável conforme previsto no Estatuto da Cidade.

II - Ao adquirir o imóvel, a prefeitura não pode dar outra destinação, senão uma daquelas apontadas acima e em conformidade com o zoneamento municipal.

III - Ainda que o imóvel seja adquirido por regime de preferência, não poderá ser pago valor acima daquele de mercado, nem ser dada destinação diversa da



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA
LEI N.º 250/04-SMG, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004

prevista no Plano Diretor, sob pena do prefeito incorrer em improbidade administrativa.

§ 2.º - Parcelamento, edificação ou Utilização Compulsórios da Propriedade Urbana – na ZCS, CCS E ZPR1 é permitido ao poder público exigir do proprietário o devido aproveitamento de sua propriedade, através do parcelamento, edificação ou utilização de solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado.

- I -** A subutilização de um imóvel ocorre quando o coeficiente de aproveitamento for inferior ao mínimo definido no memorial descritivo desta Lei de Zoneamento;
- II -** A notificação e os prazos para atendimento deverão atender ao estabelecido no Estatuto da Cidade e, caso o proprietário não tome as providências cabíveis, a prefeitura fica autorizada à cobrança do IPTU progressivo no tempo, culminando na desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública;
- III -** Uma vez feita a notificação, fica suspensa a cobrança do imposto progressivo;
- IV -** O prefeito e os agentes públicos que não promoverem a notificação do proprietário e, posteriormente, se não houver cumprimento, não aplicarem o IPTU progressivo no tempo, estarão incorrendo em improbidade administrativa.

§ 3.º - Outorga Onerosa do Direito de Construir – a outorga onerosa do direito de construir será aplicada nas zonas ZCS, ZPRU, CCS E ZPR1.

- I -** No Memorial descritivo, anexo a esta lei, está definido um aproveitamento único de todo o espaço urbano, nas áreas situadas em uma das zonas constantes no “caput” deste parágrafo, onde os interessados poderão construir acima deste coeficiente, desde que efetuado o devido pagamento ao poder público, obedecido o coeficiente máximo definido no mesmo memorial descritivo;
- II -** Lei municipal específica deverá regulamentar os procedimentos e cálculos de valores e ainda especificar os casos de isenção do pagamento da outorga, em observância da lei de responsabilidade fiscal, podendo definir formas de pagamento que não se limitem a pecúnia, estabelecendo contrapartidas em obras de infra-estrutura, na própria região ou em outra, ou ainda a doação de áreas em outras regiões;
- III -** Os recursos auferidos pela outorga poderão constituir o Fundo Municipal de Habitação, Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

§ 4.º - Transferência do Direito de Construir – nos imóveis considerados necessários para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação (histórica, ambiental, paisagística, social ou cultural) e regularização fundiária, o proprietário de imóvel situado na



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA
LEI N.º 250/04-SMG, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004

Zona de Preservação Ambiental poderá exercer seu direito ou vendê-lo para imóveis localizados na ZPA e PU, observando o coeficiente máximo estabelecido no memorial descritivo, anexo a esta lei.

- I - A transferência do direito de construir deverá ser feita somente com a autorização do poder público e mediante escritura pública, obedecendo às normas definidas em lei municipal específica.
- II - Só será permitida a transferência do direito de construir se o proprietário participar de algum programa de preservação elaborado ou aprovado pelo poder público.

§ 5.º - Operação Urbana Consorciada – Operação Urbana Consorciada Pólo Universitário e Operação Urbana Consorciada Anel Viário, que estão delimitadas no mapa anexo a esta lei:

- I - A Operação Urbana Consorciada Pólo Universitário engloba a implantação da Avenida Parque (via turística que liga a lagoa Feia à saída para o salto do Itiquira), que define os contornos do Parque Josefa Gomes, a ZEIS e a área para implantação de universidades;
 - a) A Avenida Parque desviará o trânsito de passagem do centro urbano, além de promover a interligação entre a lagoa Feia e o Parque Josefa Gomes, prevendo-se que aí serão implantados equipamentos de esporte e lazer, o mini-zoológico e o horto municipal;
 - b) Nesta operação está prevista a execução da ETE e a construção de unidades habitacionais na ZEI incorporada em seus limites;
 - c) Também se inclui o projeto de revitalização de parte das margens da lagoa Feia;
- II - A Operação Urbana Anel Viário prevê a implantação de via perimetral interligando a BR-20 à GO-430 e Avenida Parque, permitindo a implantação de oficinas, pequena indústrias, depósitos e comércio atacadista; a longo prazo, pretende-se viabilizar a relocação do atual aeroporto para área próxima da BR-020, afastando do centro urbano os riscos inerentes à operacionalização aeroportuária e utilizando-se essa área para um futuro Centro de Pesquisas Tecnológicas, talvez em parceria com as unidades locais do Exército, reforçando a vocação municipal de centro universitário.
- III - O potencial construtivo alavancado com o aumento do coeficiente, fixado no memorial descritivo, anexo a esta lei, nas áreas acima definidas, será posto à venda pela municipalidade para integrar o Fundo Orçamentário que viabilizará cada Operação Urbana separadamente;



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA
LEI N.º 250/04-SMG, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004

- IV -** Será dada preferência de compra aos proprietários diretamente atingidos por cada uma das operações urbanas, que poderão revendê-los ou utilizá-los construindo além do coeficiente básico, nas áreas de adensamento definidas no memorial descritivo, anexo a esta lei;

§ 6.º - Estudo de Impacto de Vizinhança – fica estabelecida a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para empreendimentos de grande porte, instalações industriais, hospitais e cemitérios, como também nas Operações Urbanas Consorciadas bem como para estabelecimentos de quaisquer porte que causem transtorno à vizinhança, como ruídos, odores e que sejam pólos geradores de tráfego.

Art. 11 - Em todas as zonas de uso são permitidos condomínios, desde que seja atendida a legislação de parcelamento do solo.

Art. 12 - Será admitida a coexistência de dois ou mais usos num mesmo lote, desde que sejam permitidos na zona, e atendidas, para cada caso, as exigências estabelecidas nesta lei.

Art. 13 - Não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação:

- I -** A área construída em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;
- II -** A área construída acima do térreo, destinada exclusivamente a garagem particular;
- III -** A área construída destinada a equipamentos eletro-mecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, bombas hidráulicas, casas de máquina de elevadores, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar condicionado.
- IV -** A área construída na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior.

Art. 14 - Na área livre do lote, resultante do recuo de frente obrigatório, serão permitidos os seguintes elementos:

- I -** Abrigo para carro, com área não superior a 15 m², devendo ser aberto em pelo menos duas de suas faces;
- II -** Beirais, marquises e outros elementos em balanço, desde que o avanço seja inferior a 1,50m (um metro e meio) e que sua área não ultrapasse a 20% da área livre do recuo;
- III -** Sacadas em balanço, desde que seu avanço seja inferior a 1,50m (um metro e meio) e que sua área não ultrapasse a 20% da área livre da recuo;



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA
LEI N.º 250/04-SMG, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004

§ 1.º - Os elementos permitidos no “caput” deste artigo, só poderão ser construídos numa mesma edificação quando a soma de suas áreas em projeção não ultrapassar a 30% da área de livre recuo.

§ 2.º - As áreas desses elementos permitidos não são computados no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação, desde que atendidas as restrições constantes no caput deste artigo e no parágrafo primeiro.

Art. 15 - Nos recuos laterais e no de fundo, poderá ser permitida a ocupação por edículas (edificação secundária) com no máximo 2 pavimentos:

- a) não tenham mais de 5,0m de extensão;
- b) os pés-direitos de cada pavimento não ultrapassem 2,80m.

Art. 16 - As necessidades de guarda, manutenção e reparo de veículos inerentes às atividades industriais, comerciais e de serviços em geral, bem como as operações de carga e descarga, deverão ser atendidas dentro de áreas privativas, não sendo permitido usar o logradouro público para tais fins.

§ único - Quando não houver condições de atendimento de número de vagas no próprio lote, será permitido o uso de área situada num raio de 200,0m do estabelecimento, mediante convênio.

Art. 17 - Os muros e vedações de fechamento do lote poderão ter altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

SEÇÃO II – Conformidades e Não-Conformidades

Art. 18 - Tanto o uso como a edificação de um lote são classificados em:

- I - CONFORME:** quando obedecem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas no memorial descritivo, anexo a esta lei, para a zona de uso onde está localizado o lote.
- II - NÃO-CONFORME:** quando obedecem a uma ou mais características de uso e ocupação do solo estabelecidas no memorial descritivo, anexo a esta lei, para a zona de uso onde está localizado o lote.

Art. 19 - O uso não-conforme ou a edificação não-conforme serão admitidos, desde que sua existência anteriormente à data de publicação desta lei seja comprovada mediante documento expedido por órgão da Prefeitura.

§ 1º - Para edificações existentes anteriormente à publicação desta lei, cujos índices de aproveitamento e ocupação não tenham atingido os máximos previstos no memorial descritivo



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA
LEI N.º 250/04-SMG, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004

anexo a esta lei, porém cuja não conformidade seja referente apenas aos recuos, serão permitidas ampliações, desde que as edificações resultantes não ultrapassem aos índices estabelecidos nas novas partes e sejam atendidas todas as exigências da zona de uso em que estiverem localizadas.

§ 2.º - Nos imóveis não-conformes, tanto com relação ao uso como à edificação, não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não-conformidade com relação a esta lei, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.

Art. 20 - O uso conforme poderá instalar-se em edificação não-conforme, desde que:

- I -** A edificação tenha sua existência comprovada anteriormente à data de publicação desta lei, mediante documento expedido por órgão da Prefeitura;
- II -** Sejam respeitadas as exigências contidas no memorial descritivo, anexo a esta lei, referentes ao estacionamento, carga e descarga de veículos para o novo uso.

SEÇÃO III – Normas Municipais

Art. 21 – Fica o Executivo autorizado a criar os órgãos necessários para:

- I -** Implantar e gerir os mecanismos administrativos e burocráticos necessários ao controle do uso e ocupação do solo;
- II -** Opinar, quando a lei for omissa, sobre casos concretos;
- III -** Elaborar projetos de normas complementares ou de alteração da legislação vigente.

Art. 22 - A infração a qualquer dos dispositivos desta lei sujeitará o infrator a penalidades pecuniárias e administrativas que irão do embargo das obras à sua demolição.

§ único - As multas pecuniárias e as causas administrativas serão estabelecidas em legislação própria.



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA
LEI N.º 250/04-SMG, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004

SEÇÃO IV – Disposições Finais

Art. 23 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Formosa, Gabinete do Prefeito, em 20 de dezembro de 2004.


SEBASTIÃO MONTEIRO GUIMARÃES FILHO
PREFEITO MUNICIPAL 

Afixado no "placard" de publicidade
E encadernado em livro próprio.
Data supra


.....
Mara Cristina A. R. Muniz
Superintendente de Legislação e Documentação