



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 03 DE 20 DE MAIO DE 2026.

“Dispõe sobre a regularização, em caráter excepcional e condicionado, de edificações clandestinas ou irregulares executadas em desacordo com o Código de Obras e com o Plano Diretor do Município de Quirinópolis-GO, e dá outras providências.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE QUIRINÓPOLIS, ESTADO DE GOIÁS, aprova e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica instituído, em caráter excepcional e condicionado, programa de regularização de edificações clandestinas ou irregulares, cuja execução esteja em desacordo com o Código de Obras e com o Plano Diretor do Município de Quirinópolis-GO, observadas as disposições desta Lei Complementar.

§ 1º A regularização de que trata o caput observará os requisitos, impedimentos, documentos e procedimentos previstos nesta Lei Complementar.

§ 2º Para os efeitos desta lei considera-se construída a edificação cuja área objeto da regularização estiver com as paredes levantadas e cobertura executada até a data de 30 de janeiro de 2026.

§ 3º Para fins de fruição dos benefícios desta Lei Complementar, o proprietário e o profissional habilitado responsável pela regularização deverão declarar, sob as penas da lei, a conclusão da edificação ou, quando for o caso, suas condições mínimas de segurança, estabilidade e habitabilidade, na forma do regulamento.

Art. 2º São passíveis de regularização as edificações que:

I - não possuam projeto aprovado;

II - foram executadas em desacordo com o projeto aprovado;

III - tenham sido construídas, ampliadas ou reformadas em desacordo com as normas urbanísticas e edículas vigentes, inclusive quanto ao zoneamento, ao Código de Obras e ao Plano Diretor;

IV - estejam localizadas em loteamento regularizado e cadastrado para fins fiscais.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização as edificações que se enquadrem em qualquer das seguintes hipóteses:

I - localizadas em áreas públicas ou que avancem sobre imóveis de terceiros, salvo as edificações com projeções frontais limitadas a um terço da largura da calçada, localizadas acima do pavimento térreo e que não prejudiquem a circulação de pedestre, devendo manter altura de passagem mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e distância mínima de um raio de 0,90m (noventa centímetros) de postes, árvores, redes elétricas e de mais equipamentos urbanos;

II - situadas em áreas consideradas tecnicamente de risco;



III - localizadas sob faixas de linha de transmissão de energia de alta tensão, sobre faixas de oleodutos, gasoduto e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

IV - localizadas em áreas ambientalmente protegidas, salvo nas hipóteses expressamente admitidas pela legislação federal, estadual e municipal aplicável, mediante prévia anuência ou licença do órgão ambiental competente;

V - em loteamentos clandestinos ou irregulares;

VI - localizadas em área de preservação permanente, salvo quando a intervenção ou permanência da edificação for admitida pela legislação ambiental aplicável e houver prévia licença, autorização ou anuência do órgão ambiental competente;

VII - localizadas em faixa não edificável, faixa de manutenção ou área similar, salvo quando houver expressa anuência do órgão ou concessionária competente, sem prejuízo das exigências técnicas cabíveis;

VIII - em desacordo com as limitações previstas nos arts. 1.301 e 1.302 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, quando houver impugnação tempestiva de terceiro interessado ou constatação da irregularidade em vistoria fiscal, ressalvadas as hipóteses de decadência previstas na legislação civil.

Parágrafo único. A regularização prevista nesta Lei Complementar independe de anuência dos confrontantes, sem prejuízo dos direitos de terceiros na esfera civil e sem importar reconhecimento administrativo de inexistência de violação ao direito de vizinhança.

Art. 4º O processo deverá estar instruído com pedido de regularização, com os seguintes documentos:

I - requerimento padrão, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário ou por seu procurador ou interessado que comprove o vínculo com o imóvel;

II - Certidão de Uso do Solo, Alvará de Regularização, Habite-se e Certidão de Área Construída;

III - ART/RRT;

IV - projeto arquitetônico;

V - memorial;

VI - declaração do responsável técnico;

VII - documentos dominiais;

VIII - laudos;

IX - anuências.

Art. 5º O licenciamento ambiental será exigido nos casos previstos na legislação federal, estadual ou municipal aplicável, especialmente para atividades ou empreendimento efetiva ou potencialmente poluidores.



§ 1º Para a emissão da Declaração de Regularização, nos casos tipificados no caput deste artigo, poderá ser aceita a Licença Ambiental Prévia.

§ 2º No caso de regularização em lote atingido por Área de Preservação Permanente - APP de curso d'água aberto será exigida Autorização Ambiental do órgão ambiental ou entidade municipal competente.

Art. 6º A regularização somente será admitida mediante apresentação gráfica integral de todas as edificações existentes no lote ou unidade imobiliária, vedada a representação parcial da área construída objeto do pedido.

Art. 7º As edificações que apresentarem título de domínio do imóvel com área territorial menor do que a área cadastrada serão regularizadas, independentemente de obterem a certidão de desdobro, desde que ambos os lotes possuam área igual ou maior de 120,00m² (cento e vinte metros quadrados), com frente mínima de 3,00m (três metros) confrontando com logradouro público oficializado, com exceção dos lotes de interesse social previstos por lei.

Art. 8º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, desde que atendidas às condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 9º Em qualquer caso, para a regularização mediante anistia, além das condições estabelecidas no art. 2º desta Lei Complementar, a edificação deverá observar os seguintes requisitos:

I - apresentar condições mínimas de habitabilidade, higiene, segurança de uso e estabilidade;

II - sejam executadas em sistema construtivo que assegure estabilidade, segurança e salubridade, atestado por profissional habilitado, quando exigido;

III - não estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos, nem avancem sobre eles, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nesta Lei Complementar;

IV - não estar construída em faixas não edificáveis, junto a rios, córregos, fundos de vale, faixa de escoamento de águas fluviais, galerias, canalizações, linhas de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas;

V - estar edificada em lote que satisfaça as exigências da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no tocante à metragem mínima, salvo se comprovada sua existência antes da data da mencionada lei ou registrada por meio de ações judiciais;

VI - não possua fossa séptica e ou sumidouro executado no passeio público;

VII - tenha pé direito mínimo de 2,10 m (dois metros e dez centímetros);

VIII - satisfaça as exigências do Corpo de Bombeiros Militar, quando exigido pela legislação específica em vigor.

Art. 10. As edificações cujo título de domínio apresente divergência entre a área constante do registro ou documento possessório e a área efetivamente apurada poderão obter o Certificado de Regularização,



independentemente da prévia retificação do título, desde que a divergência não ultrapasse 20% (vinte por cento) da área do terreno e não haja sobreposição a bem público ou a imóvel de terceiro.

Art. 11. Quando se tratar de imóvel com copropriedade ou de condomínio sem representante legal regularmente constituído, o processo deverá ser instruído com anuência, autorização ou procuração subscrita por todos os proprietários ou possuidores legitimados, conforme o caso.

Parágrafo único. Havendo representante legal, síndico ou equivalente regularmente investido, caberá a este assinar a documentação do processo e juntar os atos comprobatórios de sua representação e da autorização assemblear, quando exigível.

Art. 12. Fica garantida a emissão do Alvará de Desdobro para as edificações que obtiverem o Certificado de Regularização, respeitadas as dimensões mínimas dos terrenos, bem como os recuos mínimos das aberturas para a divisa proposta, conforme definido em legislação específica, independentemente de seus confrontantes possuírem a edificação regularizada, devendo seus proprietários solicitar o desdobro em procedimento próprio.

Art. 13. A regularização de edificações incidentes sobre faixa não edificável ou de manutenção vinculada a rede de saneamento somente será admitida mediante anuência expressa da concessionária ou do órgão competente e assinatura, pelo interessado, de termo de compromisso quanto ao acesso, manutenção e demais condicionantes técnicas impostas.

Art. 14. Deferido o processo administrativo e constatado que a edificação se encontra concluída e em condições de uso, será expedido o Certificado de Regularização.

Art. 15. Será expedida Declaração de Regularização quando a edificação atender aos requisitos mínimos desta Lei Complementar, encontrar-se em condições de uso e depender apenas da conclusão de providências complementares para emissão do Certificado de Regularização.

Parágrafo único. O interessado deverá requerer a conversão da Declaração de Regularização em Certificado de Regularização no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da sua expedição, sob pena de caducidade da declaração, assegurada prévia notificação.

Art. 16. A expedição do Certificado de Regularização ou da Declaração de Regularização não fica condicionada ao prévio recolhimento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, quando cabível, nem implica quitação tributária, podendo o lançamento fiscal ser efetuado posteriormente, nos termos da legislação tributária aplicável, sem prejuízo da constituição do crédito tributário.

Art. 17. A regularização da edificação não isenta o interessado de requerer o alvará de funcionamento em procedimento próprio com a apresentação da documentação pertinente, inclusive com aquelas eventualmente exigidas por outros órgãos públicos.

Art. 18. Não poderá haver alteração da edificação durante o processo de aprovação da regularização sob pena de indeferimento, salvo para obras com a finalidade de sanar riscos construtivos, desde que não altere a área total da edificação anteriormente apresentada.



§ 1º No caso de obras necessárias para sanar riscos construtivos, deverá ser apresentado no processo o laudo técnico do risco patológico acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART para execução da mesma e relatório da intervenção a ser feita para sanar o risco declarado.

§ 2º Fica admitida a execução de obras estritamente necessárias à eliminação de risco construtivo ou à adequação de segurança, desde que não impliquem ampliação de área, alteração substancial da edificação apresentada nem descaracterização do marco temporal previsto no § 2º do art. 1º.

Art. 19. Para a calçada em desacordo com a legislação será exigida a apresentação de Termo de Compromisso referente ao Plano de Ajuste de Calçadas.

Art. 20. O interessado que tenha protocolado pedido de regularização anteriormente indeferido poderá requerer a aplicação dos benefícios desta Lei Complementar no mesmo processo administrativo, mediante atualização documental e técnica, sem prejuízo do aproveitamento dos valores já recolhidos, na forma do regulamento.

Art. 21. O indeferimento do pedido de regularização não impede o cadastramento da edificação para fins tributários nem afasta a adoção das medidas de fiscalização e adequação cabíveis, observado o devido processo administrativo.

Art. 22. O processo de aprovação ou regularização será arquivado após o não atendimento do segundo comunicado emitido, caracterizando o abandono pelo requerente.

§ 1º O interessado será cientificado do arquivamento do processo, sendo emitida guia de emolumentos, com base na área aferida, para lançamento fiscal da edificação pelo Departamento de Tributos, da Secretaria de Gestão Financeira.

§ 2º A ação fiscal tramitará em expediente próprio.

§ 3º Os emolumentos, taxas e demais valores legalmente exigíveis em razão do processo de regularização poderão ser inscritos em dívida ativa após regular constituição do crédito e esgotadas as medidas administrativas de cobrança.

Art. 23. O Poder Público poderá exigir obras de adequação destinadas a assegurar estabilidade, segurança, higiene, salubridade, acessibilidade e respeito ao direito de vizinhança, mediante decisão fundamentada.

Art. 24. A regularização prevista nesta Lei Complementar não dispensa o licenciamento ambiental, a autorização ambiental ou qualquer outra exigência legal incidente sobre a atividade, a edificação ou o uso, quando cabível.

Art. 25. As irregularidades ou omissões sanáveis serão objeto de exigência formal, com indicação precisa das providências a serem adotadas e do respectivo prazo para cumprimento.

Art. 26. O processo será arquivado, com perda do direito aos benefícios desta Lei Complementar, se o interessado deixar de atender às exigências formuladas no prazo fixado pela Administração, observado o



PREFEITURA DE QUIRINÓPOLIS

prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da ciência da primeira exigência, admitida prorrogação motivada uma única vez por igual período, quando depender de manifestação de outro órgão ou entidade.

Parágrafo único. O prazo máximo de tramitação do processo administrativo de regularização será de 360 (trezentos e sessenta) dias, contado do protocolo do pedido, salvo suspensão motivada por dependência de manifestação de órgão externo, hipótese em que o curso do prazo ficará suspenso até a apresentação da documentação exigida.

Art. 27. O processo arquivado poderá ser desarquivado, a requerimento do interessado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, desde que não tenham ocorrido alterações na edificação em relação à vistoria inicial e sejam atendidas as exigências pendentes.

Parágrafo único. Decorrido o prazo previsto no caput sem manifestação do interessado, o processo será encerrado definitivamente, sem prejuízo das medidas fiscais e administrativas cabíveis.

Art. 28. A Administração Municipal poderá identificar processos ou edificações potencialmente enquadráveis nos benefícios desta Lei Complementar e notificar o interessado para, querendo, apresentar requerimento de regularização, documentos complementares e manifestação expressa no prazo fixado em regulamento, vedada a regularização de ofício sem ciência do titular ou responsável.

Art. 29. Os pedidos de regularização com fundamento nesta Lei Complementar poderão ser protocolados no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de sua publicação.

Art. 30. A regularização prevista nesta Lei Complementar possui natureza exclusivamente urbanístico-edilícia e administrativa, não importando reconhecimento de domínio, posse, quitação tributária, regularidade ambiental plena ou inexistência de direitos de terceiros.

Art. 31. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE QUIRINÓPOLIS, Estado de Goiás, aos 20 dias do mês de maio do ano de 2026.

ANDERSON DE PAULA SILVA
Prefeito Municipal

VALMIR ANDRADE
Secretário de Administração



JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Casa de Leis o presente Projeto de Lei Complementar, que dispõe sobre a **anistia condicional para regularização de edificações clandestinas e/ou irregulares** executadas em desacordo com o Código de Obras e com o Plano Diretor do Município de Quirinópolis-GO.

A proposta tem por objetivo permitir, em caráter excepcional e condicionado, a regularização de edificações já consolidadas no perímetro urbano, promovendo maior **segurança jurídica, organização cadastral e eficiência no controle urbanístico** pelo Poder Público Municipal.

O projeto não institui regularização indiscriminada. Ao contrário, estabelece **requisitos técnicos, responsabilidade profissional, apresentação de documentos e hipóteses expressas de vedação**, resguardando áreas públicas, áreas de risco, áreas ambientalmente protegidas e demais situações incompatíveis com o interesse público e com a legislação aplicável.

Além disso, a medida permitirá ao Município conhecer de forma mais precisa a realidade edificada, aperfeiçoar o planejamento urbano, atualizar o cadastro municipal e disciplinar administrativamente situações já existentes, sem afastar exigências ambientais, de segurança, funcionamento ou demais obrigações legais cabíveis.

Trata-se, portanto, de iniciativa que busca conciliar a regularização de situações consolidadas com a preservação da ordem urbanística, da segurança das edificações e do interesse público.

Diante disso, encaminhamos o presente Projeto de Lei Complementar para apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, confiando em sua aprovação.

Respeitosamente,

Gabinete do Prefeito Municipal de Quirinópolis – GO, aos 20 dias do mês de maio de 2026.

ANDERSON DE PAULA SILVA
Prefeito Municipal