



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

LEI COMPLEMENTAR Nº 267, DE 03 DE DEZEMBRO DE 2025

Institui o Alvará de Levantamento para fins de regularização de edificações no âmbito do Município de Itumbiara, Estado de Goiás, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Itumbiara, Estado de Goiás, aprova e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I DO ALVARÁ DE LEVANTAMENTO

Art. 1º Fica instituído o Alvará de Levantamento, destinado à regularização de edificações estruturalmente definidas até a data da imagem da ortofoto de 2025, utilizada pelo sistema de geoprocessamento do Cadastro Técnico Imobiliário Municipal, que se enquadrem em uma das seguintes hipóteses:

I – edificações que não possuam licenciamento de obra;

II – edificações que possuam licenciamento de obra, porém tenham sido executadas em desconformidade com o projeto arquitetônico aprovado;

III – ampliações executadas sem licenciamento de obra, em imóvel que possua edificação devidamente averbada na matrícula imobiliária.

§1º Consideram-se edificações estruturalmente definidas aquelas total ou parcialmente concluídas, cujos pavimentos objeto da regularização apresentem estrutura e compartimentações identificáveis na ortofoto, mediante execução de alvenarias, painéis de fechamento ou outros elementos construtivos que permitam aferir sua conformação espacial.

§2º Para fins de análise e comprovação das características da edificação, a referência será a imagem da ortofoto utilizada pelo sistema de geoprocessamento do Cadastro Técnico Imobiliário Municipal.

§3º Será realizada vistoria *in loco* a fim de aferir a real situação da edificação e orientar o proprietário para tomar as providências técnico-administrativas necessárias à regularização.

§4º As regularizações das construções localizadas em vias não oficializadas, loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Poder Público Municipal, dependerão de prévia regularização do parcelamento do solo, observada a legislação vigente.



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

§ 5º A legitimidade para propor a regularização de que trata a presente Lei Complementar será do proprietário do imóvel.

§ 6º Os parâmetros de análise destes processos serão o Plano Diretor e o Código de Edificações do Município vigentes no momento da solicitação da regularização.

§ 7º Perderá o valor, não produzindo efeitos, o alvará de licenciamento de obra anteriormente deferido quando ocorrer a execução da obra em desconformidade com o projeto arquitetônico aprovado, devendo ser a edificação objeto de Alvará de Levantamento da área total edificada.

Art. 2º Para a concessão do Alvará de Levantamento de que trata esta Lei Complementar, deverá ser formalizado processo administrativo específico, mediante requerimento do proprietário, contendo declaração de que a edificação não possui licenciamento e encontra-se em desconformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Certidão de Uso e Ocupação do Solo, quando o Município entender necessária para fins de análise técnica;

II – documento hábil que comprove a propriedade do imóvel, admitidos, entre outros:

a) certidão de inteiro teor do imóvel, devidamente atualizada;

b) instrumento público de compra e venda, doação ou outro ato translativo já registrada;

c) instrumento particular de alienação, com identificação completa das partes;

d) outro documento idôneo previsto na legislação civil que permita identificar o responsável pelo imóvel e a sua propriedade;

III – Certidão Negativa de Débitos Municipais, ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Municipais, em nome do proprietário;

IV – Projeto de Levantamento Arquitetônico da Edificação, contendo, no mínimo, planta de situação, planta de locação, planta dos pavimentos, planta de cobertura, cortes transversal e longitudinal, fachadas e quadro de áreas, apresentados nos formatos PDF e DWG;

V – Memorial Descritivo, contendo, no mínimo:

a) a natureza e o local da obra, com discriminação dos usos da edificação;



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

- b) a área do terreno;
- c) a área ocupada pela construção;
- d) a área total construída;
- e) o nome e assinatura do proprietário;
- f) o nome, assinatura, título profissional e número de registro do responsável técnico pela elaboração do projeto de levantamento arquitetônico;
- g) a descrição dos elementos estruturais, equipamentos e principais materiais que não possam ser explicitados nos desenhos;
- h) o tipo de estrutura, as condições de segurança e a habitabilidade da edificação existente.

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de atuação de levantamento da edificação assinado por profissional habilitado;

VII - As firmas e os profissionais legalmente habilitados deverão apresentar comprovante de pagamento do Imposto Sobre Serviços - ISS;

VIII – carimbo do projeto assinado pelo proprietário e responsável técnico;

§1º O projeto de Arquitetura, a ser apresentado em formato digital (PDF e DWG), deverá conter, no mínimo:

- a) planta de cada pavimento do edifício e respectivas dependências, com a indicação do destino, a ser dado a cada compartimento e suas dimensões (escala – 1:100);
- b) elevação das fachadas voltadas para a via pública (escala – 1:50);
- c) corte longitudinal e um transversal pelas partes mais representativas do edifício (escala – 1:50);
- d) planta de locação e situação contendo:
 1. dimensões e áreas do lote;
 2. acesso ao lote e posições na quadra, com amarração ao Logradouro mais próximo;
 3. lotes vizinhos com sua numeração, orientação, posição da construção projetada, com afastamento das divisas, edificações existentes no lote;



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

e) planta de cobertura indicando calhas, rufos e tipo de cobertura e inclinação;

§2º Para as edificações que não respeitarem a taxa de permeabilidade será indispensável a construção de poço de infiltração e/ou caixa de recarga, critérios técnicos estabelecidos no Plano Diretor Estratégico – PDE e nas normas complementares municipais.

§3º Havendo necessidade de adequações para a aprovação do Alvará de Levantamento, estas deverão ser formalizadas por meio de representação gráfica em planta, utilizando-se tinta preta para indicar a construção a ser conservada e, alternativamente, as cores branca ou amarela para identificar a construção a ser demolida.

§4º Caso a edificação esteja locada em mais de um imóvel, deverá ser previamente regularizado o imóvel mediante parcelamento do solo.

§5º O Alvará de Levantamento não será fornecido quando a edificação estiver, ainda que parcialmente, obstruindo, ocupando ou invadindo área pública, logradouro público ou de Área de Preservação Permanente - APP.

§6º As edificações localizadas em áreas aeroportuárias somente serão objeto de análise mediante autorização prévia do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA, órgão integrante do Comando da Aeronáutica, observadas as normas específicas que disciplinam as restrições de uso do solo em locais que tenham interferência nas operações aéreas.

§7º O Termo de Habite-se e a numeração oficial poderão ser expedidas conjuntamente com o Alvará de Levantamento, mesmo que para conclusão parcial, mediante procedimentos administrativos próprios.

§8º A emissão do Termo de Habite-se dependerá da apresentação do Certificado de Conformidade – CERCON, ou documento equivalente, emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás – CBMGO, nos casos em que tal exigência seja prevista na legislação aplicável.

§9º A emissão do Termo de Habite-se e do Alvará de Levantamento dependerá da apresentação do Certificado de Conformidade ou documento equivalente, emitido pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, nos casos de bens tombados ou situados em áreas sob influência de bens tombados, em conformidade com as normas federais de proteção ao patrimônio cultural.

Art. 3º O Alvará de Levantamento somente será concedido se a edificação atender às seguintes condições:

I - máximo de tipologia de terreno mais três pavimentos;



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

II - altura máxima de 12m (doze metros), medido do piso mais baixo não enterrado à laje de cobertura do último pavimento;

III - não obstruir e não ocupar área pública, logradouro público ou APP - Área de Preservação Permanente.

IV – não houver aberturas nas divisas para os imóveis vizinhos;

V - respeitar a taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento) da área do imóvel ou atender as normas para substituição ou complementação do índice de permeabilidade com construção de poço de infiltração/caixa de recarga conforme critérios definidos no Plano Diretor vigente.

§1º Não serão consideradas para efeito de altura:

a) caixa d'água, barrilete, casa de máquina para elevador e cobertura; e

b) o piso do pavimento mais baixo, para efeito do cálculo de altura (H), não poderá estar acima de 0,50 cm do nível médio do passeio público – se isto ocorrer, deverá ser considerada a cota relativa ao nível médio do passeio, para efeito de cálculo do H do edifício.

Art. 4º O Alvará de Levantamento promove o licenciamento somente da edificação, devendo o licenciamento da atividade econômica exercida ser objeto de processo próprio.

Art. 5º Para liberação de Alvará de Reforma em edificações irregulares que trata esta Lei, deverá o proprietário primeiramente obter a regularização da edificação mediante Alvará de Levantamento, Termo de Habite-se e averbação da edificação na matrícula do imóvel.

Art. 6º As edificações estruturalmente definidas após a data da imagem da ortofoto de 2025, utilizada pelo sistema de geoprocessamento do Cadastro Técnico Imobiliário Municipal, e que se enquadrem nas hipóteses previstas nos incisos I, II e III do art. 1º desta Lei, poderão ser regularizadas mediante Alvará de Levantamento, incidindo, neste caso, as penalidades previstas no Código de Edificações do Município.

Parágrafo Único. Para o deferimento do Alvará de Levantamento na hipótese do *caput*, a edificação deverá atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor e no Código de Edificações do Município vigentes no momento da solicitação, devendo realizar as adequações necessárias para atender os parâmetros urbanísticos.

TÍTULO II DO TERMO DE HABITE-SE



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

Art. 7º O proprietário deverá atender às normas previstas no Código de Edificações do Município para emissão do Termo de Habite-se, podendo o pedido ser concomitante ao de Alvará de Levantamento.

Parágrafo único. A emissão do Termo de Habite-se dependerá da execução de calçada atendendo à norma técnica de acessibilidade e à legislação municipal.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º O Alvará de Levantamento será concedido uma única vez para cada imóvel.

Parágrafo único. Não serão licenciadas mediante Alvará de Reforma as obras sujeitas a Alvará de Levantamento.

Art. 9º Para realização da vistoria do procedimento que trata esta lei deverá o proprietário pagar previamente a taxa do ato de vistoria.

Art. 10 Os arts. 208 e 216 da Lei Complementar 19, de 20 de dezembro de 2001 – Código Tributário Municipal, passam a vigorar com a seguinte alteração:

Art. 208 Fundadas no poder de polícia do Município, relativo ao cumprimento da legislação disciplinadora das construções, da ocupação e do parcelamento do solo em seu território, as Taxas de Licença e Fiscalização de Obras, Arruamentos e Loteamentos têm como fato gerador o exame e a verificação de projetos, a vistoria e a fiscalização da execução de construções, reformas, consertos, demolições, instalação de equipamentos e da abertura e ligação de novos logradouros ao sistema viário urbano (arruamentos e loteamentos), incluída a análise de projetos de edificações já executadas sem a devida autorização ou licença, quando submetidos a regularização.

Parágrafo único. Fazem parte integrante do rol das Taxas de Fiscalização para Execução de Obras e Loteamentos:

I – Taxa de exame e verificação de projeto, para fins de expedição do Alvará de Licença ou do Alvará de Levantamento;

II – Taxa de vistorias;

III – Taxa de expedição do Alvará de Aprovação (Habite-se).

.....
.....



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

Art. 216 Sem prejuízo da atualização monetária e da cobrança de juros, conforme previsto nesta Lei Complementar, a falta de pagamento das taxas no prazo regulamentar implicará a aplicação das seguintes multas:

I – multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da taxa devida e não paga, ou paga a menor, quando o recolhimento ocorrer fora do prazo regulamentar, mas antes do início de ação fiscal;

II – multa de 100% (cem por cento) sobre o valor da taxa devida e não paga, ou paga a menor, quando o recolhimento ocorrer fora do prazo regulamentar, exigido mediante ação fiscal ou efetuado após seu início;

III – início de construção sem prévia autorização ou licença do órgão de planejamento:

a) multa de ofício de 100% (cem por cento) do valor da Taxa de Licenciamento da Obra objeto de levantamento, quando a área total da edificação for de até 120 m² (cento e vinte metros quadrados);

b) multa de ofício de 200% (duzentos por cento) do valor da Taxa de Licenciamento da Obra objeto de levantamento, quando a área total da edificação for superior a 120 m² (cento e vinte metros quadrados) e até 200 m² (duzentos metros quadrados);

c) multa de ofício de 300% (trezentos por cento) do valor da Taxa de Licenciamento da Obra objeto de levantamento, quando a área total da edificação for superior a 200 m² (duzentos metros quadrados);

IV – multa de 5 (cinco) Unidades Fiscais de Itumbiara – UFIs, para infrações relativas às declarações de dados, aplicável àqueles que deixarem de apresentar quaisquer declarações obrigatórias, ou o fizerem com dados inexatos ou omissão de elementos indispensáveis à apuração da taxa devida, na forma e prazos regulamentares;

V – multa de 15 (quinze) Unidades Fiscais de Itumbiara – UFIs, para infrações relativas à ação fiscal, aplicável àqueles que recusarem a exibição de projetos, inscrições ou quaisquer outros documentos, embaraçarem a ação fiscal ou sonegarem documentos necessários à apuração da taxa.



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

Parágrafo único. Não será aplicada a multa formal de ofício quando a edificação estiver integralmente de acordo com os parâmetros urbanísticos vigentes na data do requerimento.

Art. 11 A Tabela IV da Lei Complementar nº 19, de 20 de dezembro de 2001 – Código Tributário Municipal de Itumbiara, passa a vigorar com a redação alterada na forma do Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 12 O Código de Edificações do Município de Itumbiara aplica-se, no que couber, de forma subsidiária e complementar a esta Lei Complementar, especialmente quanto às normas técnicas, procedimentos, parâmetros construtivos e demais requisitos aplicáveis às edificações.

Art. 13 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITUMBIARA, Estado de Goiás, aos três dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco.

DIONE JOSÉ DE ARAÚJO
Prefeito de Itumbiara



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

ANEXO I
TABELA IV

**TAXA DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRA, REGULARIZAÇÃO DE
EDIFICAÇÕES JÁ EXECUTADAS, ARRUAMENTO E LOTEAMENTO**

ATIVIDADES	Valor da Taxa em UFI
1. Licenciamento e fiscalização de construções novas, regularização de edificações já executadas e reformas com aumento da área existente:	
1.1. Imóveis de uso exclusivamente residencial, horizontal ou vertical:	
1.1.1. Com área (a ser construída ou acrescida) de até 120m ² e um só pavimento:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,020 UFI / m ²
b) vistorias	0,50 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,020 UFI / m ²
1.1.2. Com área (a ser construída ou acrescida) de até 120 m ² e dois ou mais pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,030 UFI/m ²
b) vistorias	01 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,030 UFI/m ²
1.1.3. Com área (a ser construída ou acrescida) superior a 120 m ² e até 200 m ² e um ou mais pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,040 UFI/m ²
b) vistorias	1,5 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,040 UFI/m ²
1.1.4. Com área (a ser construída ou acrescida) superior a 200 m ² e um ou mais pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,050 UFI/m ²



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

b) vistorias	02 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,050 UFI/m ²
1.1.5. Prédios de apartamentos até quatro pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,040 UFI/m ²
b) vistorias	02 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,040 UFI/m ²
1.1.6. Prédios de apartamentos de cinco ou mais pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,040 UFI/m ²
b) vistorias	03 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,040 UFI/m ²
1.2. Imóveis destinados a escritórios profissionais, de prestação de serviços em geral, sedes de associações e instituições, templos e clubes recreativos:	
1.2.1. Com área (a ser construída ou acrescida) de até 120m ² e um só pavimento:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,050 UFI/m ²
b) vistorias	02 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,050 UFI/m ²
1.2.2. Com área (a ser construída ou acrescida) de até 120 m ² e dois ou mais pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,050 UFI/m ²
b) vistorias	03 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,050 UFI/m ²
1.2.3. Com área (a ser construída ou acrescida) superior a 120 m ² e até 200 m ² e um ou mais pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará	0,050



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

de licença ou levantamento	UFI/m ²
b) vistorias	03 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,050 UFI/m ²
1.2.4. Com área (a ser construída ou acrescida) superior a 200 m ² e um ou mais pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,050 UFI/m ²
b) vistorias	04 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,050 UFI/m ²
1.2.5. Prédios de até quatro pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,030 UFI/m ²
b) vistorias	04 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,030 UFI/m ²
1.2.6. Prédios de cinco ou mais pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,040 UFI/m ²
b) vistorias	04 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,040 UFI/m ²
1.3. Imóveis de uso comercial e industrial:	
1.3.1. Com área (a ser construída ou acrescida) de até 120m ² e um só pavimento:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,030 UFI/m ²
b) vistorias	03 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,030 UFI/m ²
1.3.2. Com área (a ser construída ou acrescida) de até 120 m ² e dois ou mais pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará	0,050



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

de licença ou levantamento	UFI/m ²
b) vistorias	04 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,050 UFI/m ²
1.3.3. Com área (a ser construída ou acrescida) superior a 120 m ² e até 200 m ² e um ou mais pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,050 UFI/m ²
b) vistorias	05 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se).	0,050 UFI/m ²
1.3.4. Com área (a ser construída ou acrescida) superior a 200 m ² e um ou mais pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,050 UFI/m ²
b) vistorias	05 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,050 UFI/m ²
1.3.5. Prédios de até quatro pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,050 UFI/m ²
b) vistorias	06 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,050 UFI/m ²
1.3.6. Prédios de cinco ou mais pavimentos:	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,050 UFI/m ²
b) vistorias	10 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,050 UFI/m ²
1.4. No caso de uso misto, a taxa será calculada pelo item da tabela ao qual corresponda o uso predominante do imóvel, assim entendido aquele para o qual destinada a maior parte de sua área. No caso da impossibilidade de aplicação deste critério, a taxa será calculada pelo item que corresponder ao seu maior valor.	



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

1.5. Depósitos, reservatórios e postos de venda de combustíveis, materiais inflamáveis e explosivos:	
1.5.1. Com área (a ser construída ou acrescida) de até 120m ² :	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,060 UFI/m ²
b) vistorias	06 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,060 UFI/m ²
1.5.2. Com área (a ser construída ou acrescida) superior a 120 m ² :	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,060 UFI/m ²
b) vistorias	10 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,060 UFI/m ²
1.6. Barracões, galpões, telheiros, armazéns, depósitos:	
1.6.1. Com área (a ser construída ou acrescida) até 120 m ² :	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,050 UFI/m ²
b) vistorias	04 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,050 UFI/m ²
1.6.2. Com área (a ser construída ou acrescida) superior a 120m ² :	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,050 UFI/m ²
b) vistorias	05 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,050UFI/m ²
1.7. Construções funerárias, pela expedição dos alvarás de licença ou levantamento e aprovação	
a) exame e verificação do projeto para os fins de expedição do alvará de licença ou levantamento	0,060 UFI/m ²
b) vistorias	05 UFI
c) expedição do alvará de aprovação (habite-se)	0,060 UFI/m ²