



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

## LEI COMPLEMENTAR Nº 277, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2025.

---

Dispõe, no âmbito do Município de Itumbiara, sobre o parcelamento do solo, e dá outras providências.

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

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar disciplina o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Itumbiara, bem como suas modificações e a unificação de imóveis, aplicando-se exclusivamente às áreas situadas dentro do Perímetro Urbano definido em lei.

Parágrafo único. A aplicação desta Lei observará o disposto no ordenamento urbanístico estabelecido no PDE, suas regulamentações, bem como na legislação federal, estadual e municipal pertinente, e nas disposições específicas desta Lei Complementar.

Art. 2º São diretrizes vinculantes do parcelamento do solo, nos termos do PDE:

I – limitação do parcelamento ao interior do Perímetro Urbano definido em lei específica ou no PDE;

II – vinculação da implantação de novos loteamentos ao critério de contiguidade com loteamento existente devidamente recebido pelo Município, observadas, em qualquer hipótese, as normas desta Lei Complementar;

III – proteção ambiental ao longo dos cursos d'água, lagos e áreas inundáveis, vedada a ocupação de áreas impróprias ou de risco;

IV – preservação das áreas remanescentes de vegetação nativa contíguas à malha urbana consolidada;

V – exigência de infraestrutura básica mínima, nos termos do Estatuto da Cidade e legislação correlata;

VI – instituição de sistema viário estruturador que assegure conectividade e integração funcional entre bairros e áreas urbanas.

§1º A diretriz estabelecida no inciso II ficará dispensada quando o empreendedor, por ocasião da apresentação e validação do *masterplan* na consulta

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

prévia, assumir formalmente o compromisso de executar, às suas expensas, a construção dos seguintes equipamentos públicos:

I – Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI e unidade escolar, quando inexisterem vagas suficientes em estabelecimentos públicos de ensino situados em um raio de até 2 (dois) quilômetros, medido a partir do ponto mais extremo do perímetro do loteamento, destinadas ao atendimento da demanda projetada de crianças e adolescentes, considerando o incremento populacional estimado para o prazo de 5 (cinco) anos a contar do Laudo Técnico Conclusivo de aceite;

II – unidade de saúde; e

III – equipamento de lazer e cultura, como praças ou congêneres.

§2º Na hipótese prevista no §1º, o empreendedor deverá executar todas as obras e instalações de infraestrutura indispensáveis ao pleno funcionamento dos equipamentos públicos, em conformidade com as especificações técnicas e diretrizes fixadas pelos órgãos municipais competentes.

§3º Os projetos dos equipamentos públicos referidos no §1º deverão ser previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes, observadas as respectivas áreas de atuação, cabendo:

I – à Secretaria Municipal de Educação a aprovação dos projetos de Centros Municipais de Educação Infantil e Escolas;

II – à Secretaria Municipal de Saúde a aprovação dos projetos de unidades de saúde; e

III – à Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação Asfáltica a aprovação dos projetos de equipamentos de lazer, praças e espaços públicos de convivência.

§4º O empreendedor deverá, ainda, executar, às suas expensas, as obras de acesso e integração viária necessárias à conexão do novo loteamento com os empreendimentos e bairros já existentes, incluindo pavimentação, drenagem, sinalização, iluminação pública, rede de abastecimento de água, coleta de esgoto e demais serviços de infraestrutura indispensáveis à adequada mobilidade e segurança dos usuários.

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser realizado sob as seguintes modalidades:

I – loteamento;

II – desmembramento;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

III – desdobro;

IV – remembramento;

V – reparcelamento;

VI – Loteamento de acesso controlado.

Parágrafo único. Não se incluem entre as modalidades de parcelamento previstas nesta Lei Complementar, ficando sujeitos a regulamentação por legislação municipal específica:

I – o condomínio de lotes, disciplinado pelo art. 1.358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil;

II – os sítios de recreio, chácaras e empreendimentos congêneres.

## CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º Para os efeitos desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I – Área urbana parcelada: área incluída no perímetro urbano que já foi objeto de parcelamento do solo;

II – Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e às demais integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizados como unidades autônomas;

III – Áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

IV – Arruamento: abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública;

V – Comissão Municipal de Parcelamento do Solo - CMPS: equipe interdisciplinar competente para análise e aprovação de projetos de parcelamento do solo;

VI – Loteamento de acesso controlado: parcelamento urbano na modalidade de loteamento, com controle de acesso de veículos e pedestres, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, conforme previsto na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

VII – Condomínio de lotes: modalidade de condomínio urbanístico, regido pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, pelo Código Civil e demais legislações, em que cada unidade corresponde a uma unidade imobiliária;

VIII – Desdobro: a subdivisão de lote urbano, assim entendido o imóvel com área inferior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), em frações destinadas à edificação, com aproveitamento integral do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já implantados, devendo ser respeitadas as metragens mínimas de área e testada previstas no PDE e nesta Lei Complementar;

IX – Desmembramento: a subdivisão de gleba urbana, assim entendida o imóvel com área igual ou superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), em lotes destinados à edificação, mediante aproveitamento do sistema viário existente, vedada a abertura de novas vias ou logradouros públicos, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação dos já implantados, devendo ser respeitadas as metragens mínimas de área e testada previstas no PDE e nesta Lei Complementar;

X – Empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

XI – Equipamentos públicos comunitários: os destinados à educação, saúde, cultura, lazer e similares;

XII – Equipamentos urbanos: os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e demais serviços de concessão pública;

XIII – Fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual;

XIV – Faixa *non aedificandi*: área de terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;

XV – Gleba: é a porção de terreno não parcelado, resultante de uma ou mais matrículas imobiliárias contínuas, situada em zona urbana, de expansão urbana ou urbanizável, que ainda não foi objeto de loteamento ou desmembramento aprovado e registrado, servindo como unidade territorial básica para fins de parcelamento do solo;

XVI – Infraestrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais, iluminação pública e pavimentação;

XVII – Logradouro público: espaço livre de uso comum do povo, destinado à circulação, lazer ou outros fins urbanos, constituído por vias, praças e similares;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

XVIII – Lote: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de projeto de parcelamento do solo, servido de infraestrutura básica, podendo ser convencional, de interesse social ou destinado à implantação de moradia popular;

XIX – Loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, criação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário existente;

XX – Macrozona urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo PDE ou Lei Complementar específica;

XXI – Quadra: a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículos ou pedestres;

XXII – Remembramento: o reagrupamento de dois ou mais lotes contíguos, com a finalidade de constituir área maior ou promover a redistribuição dos lotes, sem alteração do sistema viário vigente;

XXIII – Reparcelamento do solo: a alteração, total ou parcial, de loteamento ou desmembramento aprovado, destinada a promover nova configuração das áreas resultantes sob a forma de lotes urbanos, com modificação do sistema viário implantado;

XXIV – Sistema viário: o conjunto de vias e espaços destinados à circulação de veículos, pedestres e ciclistas, articulado de forma hierarquizada e integrado à malha urbana existente;

XXV – Testada: a face do lote voltada para o logradouro público;

XXVI – Unidade autônoma: unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico;

XXVII – Unidade imobiliária: cada porção de terreno ou construção reconhecida como juridicamente autônoma, passível de matrícula própria no registro de imóveis.

Art. 5º Equiparam-se ao empreendedor, para os efeitos desta Lei Complementar:

I – o Poder Público, quando proprietário de imóvel objeto de parcelamento ou nos casos de imissão prévia na posse em processo de desapropriação destinado à implantação de parcelamento do solo para fins urbanos;

II – a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel ou pelo Poder Público para executar o parcelamento, em regime de obrigação solidária, devendo o respectivo contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis competente;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

III – as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários que assumam, de forma expressa, a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

### CAPÍTULO III DAS CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 6º O parcelamento do solo para fins urbanos somente poderá ocorrer em glebas públicas ou privadas situadas no interior da Macrozona Urbana, definida pelo perímetro urbano estabelecido no PDE ou em lei específica, vedado o parcelamento para fins urbanos em áreas rurais.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações periódicas, enquanto não forem executadas obras de drenagem e escoamento adequadas;

II – em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados e atestados por estudos técnicos competentes;

III – em áreas sujeitas a riscos geológicos ou geotécnicos, tais como inundações, deslizamentos, escorregamentos, erosões ou movimentos de massa;

IV – em locais onde a poluição ambiental, sonora ou atmosférica comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, até que sejam devidamente sanados;

V – em áreas de preservação permanente, de proteção ambiental, de interesse ecológico ou paisagístico, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VI – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo quando atendidas as condições técnicas de urbanização estabelecidas pelo PDE e demais legislações aplicáveis.

Art. 8º O Poder Público, por intermédio dos órgãos competentes, especificará, em regulamento, os estudos técnicos, ambientais e de segurança necessários à comprovação da observância das condições previstas no artigo anterior, podendo exigir, conforme o caso, laudos geotécnicos, hidrológicos, ambientais, urbanísticos e de saúde pública.

### CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 9º A aprovação dos parcelamentos do solo para fins urbanos competirá à Administração Pública Municipal, mediante ato do órgão técnico competente e homologação por Decreto do Chefe do Poder Executivo, observados

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

os procedimentos e requisitos previstos nesta Lei Complementar, no PDE e na legislação urbanística correlata.

## CAPÍTULO V DOS PRAZOS

Art. 10 São estabelecidos prazos a serem observados pelo empreendedor e pela CMPS, referentes a:

I – atos de iniciativa do empreendedor em cada fase do procedimento;

II – validade das diretrizes urbanísticas fornecidas e das aprovações emitidas pela Prefeitura.

Art. 11 Decorrido o prazo de uma fase, sem o cumprimento do procedimento correspondente por parte do empreendedor, o pedido de aprovação será indeferido, com o consequente arquivamento do processo administrativo na fase em que se encontrar, sem quaisquer ônus para o Município.

Art. 12 Nos casos de força maior, na forma da lei, bem como na ocorrência de atos administrativos que interrompam ou prejudiquem o curso regular dos prazos, os dias afetados serão automaticamente acrescidos ao prazo estabelecido.

Art. 13 Os prazos previstos nesta Lei Complementar serão contados em dias úteis, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

§1º Para os efeitos desta Lei Complementar, os prazos terão início no primeiro dia útil subsequente à notificação ou comunicação oficial que os fixar.

§2º Quando o vencimento recair em sábado, domingo, feriado ou em dia sem expediente na Administração Pública Municipal, considerar-se-á como termo final o primeiro dia útil subsequente.

## CAPÍTULO VI DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO

### Seção I Do Loteamento

#### Subseção I Dos Requisitos Urbanísticos Para Loteamento

Art. 14. Os loteamentos poderão ser:

I – convencionais;

II – de interesse social;

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

III – destinados à implantação de conjuntos de moradias populares

Art. 15. Todo projeto de loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – destinação de áreas para sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, conforme diretrizes da CMPS e do PDE;

II – lotes com frente para via pública oficial;

III – área mínima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8,00 m (oito metros);

IV – articulação do sistema viário interno com as vias oficiais adjacentes, existentes ou projetadas no PDE, em harmonia com a topografia local;

V – implantação de toda a infraestrutura básica prevista nesta Lei;

VI – extensão máxima das quadras de 200 m (duzentos metros), admitindo-se, para cul-de-sac, até 100 m (cem metros).

Art. 16 Os loteamentos de interesse social e os destinados à implantação de moradias populares somente poderão ser implantados nas Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, definidas no PDE ou em lei específica, observadas as metragens mínimas nele estabelecidas.

Art. 17. Nos projetos de loteamento deverá ser destinada ao Município, no mínimo, área correspondente a 15% (quinze por cento) da gleba parcelável, assim distribuída:

I – 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para equipamentos públicos comunitários;

II – 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para áreas verdes e espaços livres de lazer.

Parágrafo único. O empreendedor deverá firmar termo de compromisso e entregar as áreas verdes e APPs cercadas, dotadas de calçadas e meios-fios.

Art. 18 Havendo interesse público em área privada, o Município poderá, em alternativa à desapropriação, propor ao proprietário a sua doação, com encargo de servir como antecipação de área institucional, área verde ou sistema viário, conforme o caso, em futuro parcelamento.

§1º A área doada será compensada proporcionalmente quando da implantação do empreendimento.

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§2º Caso não seja implantado o parcelamento, a doação consolidar-se-á no patrimônio público municipal, sem reversão de domínio ou indenização.

§3º A antecipação da doação não dispensa o proprietário de obter todas as licenças urbanísticas e ambientais, bem como do pagamento das taxas, impostos e encargos relativos à aprovação do futuro parcelamento.

Art. 19 Os percentuais destinados a equipamentos comunitários não poderão recair sobre áreas de preservação permanente, reservas florestais, áreas de risco geológico ou terrenos confrontantes com faixas *non aedificandi* referentes a alta tensão, redes de serviços públicos ou Estações de Rádio Base – ERBs.

Parágrafo único. As áreas de preservação permanente, parques urbanos, faixas *non aedificandi*, áreas verdes e demais restrições ambientais não poderão ser computadas para fins do percentual previsto no caput deste artigo.

Art. 20 A partir das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias, redes de alta tensão e dutos, será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* de 15 m (quinze metros) de cada lado, ressalvadas exigências maiores previstas em legislação específica.

Art. 21 O Poder Público Municipal poderá exigir, complementarmente, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada à implantação de equipamentos urbanos.

## Subseção II Dos Requisitos Ambientais para o Loteamento

Art. 22 Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de faixa não edificável, correspondente à Área de Preservação Permanente – APP, observados os seguintes parâmetros:

I – distância mínima de 30 m (trinta metros) das margens de águas correntes e dormentes, naturais ou artificiais, medida a partir da linha marginal definida no levantamento planialtimétrico georreferenciado;

II – raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) em torno de nascentes e olhos d'água, naturais ou artificiais;

III – observância da Resolução nº 369/2006 do CONAMA quanto às faixas *non aedificandi* ao longo de cursos d'água canalizados.

Art. 23 As áreas correspondentes a áreas verdes, Áreas de Preservação Permanente – APP, reservas florestais e Parques Urbanos, referidas no art. 19 desta Lei Complementar, são aquelas identificáveis e delimitáveis de acordo com o Mapa 2, do Anexo I, integrante do PDE.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§1º A identificação e delimitação das áreas florestais e de preservação será realizada pelo órgão municipal competente de meio ambiente, mediante vistoria *in loco*.

§2º Caso seja constatada supressão de vegetação em área classificada como florestada, esta será considerada como existente para os efeitos desta Lei, devendo ser reconstituída pelo empreendedor, salvo se a supressão tiver sido autorizada pelo órgão ambiental competente.

### Subseção III Do Sistema Viário do Loteamento

Art. 24 As vias de circulação dos loteamentos deverão articular-se com as vias oficiais adjacentes, existentes ou projetadas.

Parágrafo único. Antes da denominação oficial, as vias e logradouros públicos deverão ser identificados apenas por letras e números.

Art. 25 A rede estrutural básica do loteamento será classificada, segundo função e hierarquia, em:

I – vias regionais de transição: correspondentes ao sistema rodoviário interurbano de nível federal, estadual ou municipal;

II – vias arteriais: destinadas às ligações intraurbanas com média ou alta fluidez, baixa acessibilidade e integração restrita ao uso do solo, próprias para transporte coletivo de alta capacidade e tráfego de cargas;

III – vias coletoras: destinadas a receber e distribuir o tráfego local entre vias locais e arteriais, equilibrando fluidez e acessibilidade, podendo operar transporte coletivo compartilhado com o tráfego geral;

IV – vias locais: destinadas à distribuição do tráfego local, de baixa fluidez e alta acessibilidade, caracterizadas pela integração intensa com o uso do solo, podendo terminar em cul-de-sac, a critério da CMPS;

V – ciclovias: destinadas exclusivamente ao tráfego de bicicletas, com infraestrutura adequada;

VI – vias para pedestres: logradouros públicos exclusivos para circulação de pedestres, com tratamento paisagístico específico;

VII – vias verdes: implantadas entre APPs ao longo de cursos d'água e as quadras do loteamento.

Parágrafo único. As características geométricas, funcionais e paisagísticas das vias constarão do Mapa 3, Anexo I, do PDE.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

Art. 26 Para as glebas circundadas por parcelamentos já aprovados observar-se-á:

I – quando totalmente circundada, o sistema viário dará continuidade às vias existentes, mantendo as larguras aprovadas;

II – quando parcialmente circundada, deverá ser implantada via perimetral de 16 m (dezesseis metros) de largura, contornando a gleba, a fim de dimensionar as vias locais do novo parcelamento.

Art. 27 O sistema viário dos loteamentos obedecerá às seguintes dimensões mínimas:

I – vias locais: 14 m (quatorze metros), sendo 8 m (oito metros) de pista de rolamento e 3 m (três metros) de passeio de cada lado;

II – vias coletoras: 16 m (dezesseis metros), sendo 10 m (dez metros) de pista de rolamento e 3 m (três metros) de passeio de cada lado;

III – vias arteriais: 29 m (vinte e nove metros), sendo 4 m (quatro metros) para passeios, 5 m (cinco metros) para canteiro central e 8 m (oito metros) para cada pista de rolamento;

IV – extensão máxima das vias locais: 1.000 m (um mil metros).

V – via para pedestre, garantida acessibilidade, com largura máxima de 5 metros.

Art. 28 Sempre que a gleba confrontar com rodovias federais, estaduais ou municipais, deverá ser criada via marginal paralela à rodovia, com largura mínima de 16 m (dezesseis metros), contados a partir da faixa de domínio, salvo quando já existir via marginal nessa largura.

Parágrafo único. Nos casos em que a via marginal existente possua largura inferior a 16 m (dezesseis metros), o projeto deverá prever área suficiente para seu alargamento.

Art. 29 Nos loteamentos ou desmembramentos atingidos por faixas de segurança de linhas de transmissão e distribuição de energia elétrica de alta tensão, tais áreas poderão ser destinadas a arruamento, desde que observadas as normas técnicas da concessionária de energia, à qual deverá ser submetido o projeto para análise e aprovação prévia.

#### Subseção IV Das Obras de Urbanização do Loteamento

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

Art. 30 Compõem a infraestrutura mínima obrigatória para aprovação do projeto de loteamento, a ser implantada integralmente pelo empreendedor, em conformidade com as diretrizes do PDE, as seguintes obras:

I – terraplenagem e pavimentação integral de todas as vias de circulação, com revestimento em Concreto Betuminoso Usinado a Quente – CBUQ, conforme normas técnicas da ABNT;

II – piqueteamento completo das quadras, lotes, logradouros e áreas públicas;

III – implantação contínua de meio-fio, rebaixados em todos os cruzamentos, garantindo acessibilidade universal, conforme normas da ABNT, e sarjetas em todas as vias;

IV – instalação integral de iluminação pública e rede de distribuição de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária competente;

V – execução completa da rede de abastecimento de água, com projeto aprovado pela concessionária competente;

VI – implantação integral de solução coletiva para coleta e tratamento de esgoto, com projeto aprovado pela concessionária competente;

VII – execução plena do sistema de drenagem pluvial, conforme projeto aprovado, considerando a bacia hidrográfica de inserção do empreendimento;

VIII – arborização planejada em toda a extensão dos logradouros, localizada a 70 cm (setenta centímetros) do meio-fio, no alinhamento das divisas dos lotes, por espécies arbóreas aprovadas pelo órgão ambiental;

IX – execução integral da sinalização de trânsito, vertical e horizontal, com identificação das vias de circulação, conforme projeto aprovado pelo órgão de trânsito municipal;

X – execução integral dos passeios públicos nas áreas de equipamentos públicos comunitários e áreas verdes, em conformidade com os projetos aprovados pelo órgão de planejamento urbano.

§1º Os projetos de terraplenagem e pavimentação asfáltica, garantidos por anotação de responsabilidade de técnica, deverão conter:

I - Estudos preliminares necessários a elaboração do projeto básico de engenharia: Estudos topográficos, estudos de tráfego, estudos geológicos, estudos geotécnicos, estudos hidrológicos, gabaritos em largura e altura e outros condicionantes que sejam relevantes para concepção do projeto. Deverão obedecer às recomendações estabelecidas nas normas pertinentes. Os estudos devem conter identificação do responsável técnico e assinatura;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

II - Memorial de dimensionamento deve ser apresentado com indicação clara do modelo de cálculo adotado para concepção do projeto, sendo necessário indicar as fórmulas utilizadas e apresentar as referências bibliográficas de forma precisa e completa. Deve ser apresentado modelo de dimensionamento de Pavimento Flexível, com a determinação do CBR – Capacidade de Suporte do Subleito e dos materiais constituintes dos pavimentos, determinação do volume médio de veículos, dimensionamento do pavimento em função do número equivalente de operações de eixo simples padrão (N), definido para o período de projeto mínimo de 15 (quinze) anos.

III – O Fator de carga ou Fator de operações de carga, deverá considerar a hierarquia da via (local, coletora, arterial, expressas, rodovias);

IV – Memorial de especificações técnicas, consistindo na descrição detalhada do objeto projetado, na forma de texto, apresentando as soluções técnicas adotadas, necessárias ao pleno entendimento do projeto, complementando as informações contidas nos desenhos. Deverá descrever os métodos construtivos; a forma de obtenção dos materiais (aquisição comercial, jazida, etc.); controle tecnológico; distâncias de transporte; sequência das etapas/fases, entre outros;

V – Peças Gráficas: Formam uma representação gráfica do objeto a ser executado, elaborada de modo a permitir sua visualização em escala adequada, demonstrando formas, dimensões, funcionamento e especificações, perfeitamente definida em plantas, cortes, elevações, esquemas e detalhes, obedecendo às normas técnicas pertinentes;

VI - Mapa e/ou croqui de localização das obras: mapa, croqui ou planta de situação com a indicação dos principais pontos de referência de forma que possa ser possível compreender onde se localiza a área de intervenção em relação à área urbana. Devem constar no documento as coordenadas geográficas do local;

VII - Croqui com localização das jazidas de material usado na obra e áreas de bota fora, indicado por coordenadas geográficas.

§2º A execução das obras de terraplenagem e pavimentação asfáltica deverão ser objeto de controle tecnológico, com apresentação dos laudos dos ensaios de compactação, materiais agregados, garantidos por anotação de responsabilidade de técnica, devendo obedecer às normas da ABNT.

§3º Finalizada as obras de infraestrutura deverão ser realizados ensaios técnicos no pavimento, a fim de que se confirme que o pavimento executado e suas camadas estão em conformidade com os projetos garantidos por anotação de responsabilidade técnica e em condições de serem entregues ao município.

§4º O empreendedor deverá elaborar diário de obra referente à execução das obras de infraestrutura mínima obrigatória, o qual conterá fotos atualizadas com legendas e assinatura do responsável técnico. Destacar pontos relevantes citados

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

nos estudos preliminares, destacar pontos de início e fim das intervenções. Inserir coordenadas nas Fotos.

§5º O empreendedor deverá desenvolver projeto de pavimentação asfáltica com tempo de vida útil de ao menos 15 (quinze) anos.

§6º A implantação de meios-fios e sarjetas deverá obedecer às dimensões e especificações técnicas definidas em regulamento, observadas as normas da ABNT.

§7º O projeto do sistema de drenagem pluvial deverá conter:

I - Memorial de especificações técnicas, consistindo na descrição detalhada do objeto projetado, na forma de texto, apresentando as soluções técnicas adotadas, necessárias ao pleno entendimento do projeto, complementando as informações contidas nos desenhos. Deverá descrever os métodos construtivos; a forma de obtenção dos materiais; controle tecnológico; sequência das etapas/fases, entre outros;

II - Peças Gráficas: Formam uma representação gráfica do objeto a ser executado, elaborada de modo a permitir sua visualização em escala adequada, demonstrando formas, dimensões, funcionamento e especificações, perfeitamente definida em plantas, cortes, elevações, esquemas e detalhes, obedecendo às normas técnicas pertinentes;

III – elaboração de estudos topográficos e hidrológicos, a definição de bacias de contribuição, a aplicação das normas regulamentadoras ou manuais locais/regionais para dimensionamento de dispositivos (sarjetas, galerias, etc.), a apresentação de plantas com informações detalhadas (declividades, cotas, diâmetros) e o atendimento a critérios ambientais;

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica; e

V - Controle tecnológico, com apresentação das especificações técnicas dos tubos, detalhes de compactação do fundo das valas e reaterros, garantidos por anotação de responsabilidade de técnica, devendo obedecer às normas da ABNT.

§8º O empreendedor poderá realizar a interligação das obras de infraestrutura mínima às existentes, sendo todas as obras e documentação técnicas necessárias para a interligação de responsabilidade do empreendedor e especificadas nos projetos do loteamento, sendo que o município poderá exigir ampliações ou adequações que entender necessário.

Art. 31 É vedada a construção de rampas ou degraus de acesso a propriedades particulares sobre o passeio público, bem como a instalação de fossas sépticas ou sumidouros sob os passeios públicos.

Subseção V





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

## Do Procedimento de Loteamento

Art. 32 O processo administrativo para aprovação de parcelamento do solo será único, podendo ser organizado em volumes, e compreenderá as seguintes fases:

I – Consulta Prévia: análise inicial da viabilidade urbanística, ambiental e de infraestrutura da gleba;

II – Projeto Urbanístico: apresentação do projeto detalhado de parcelamento, com as diretrizes da Consulta Prévia incorporadas;

III – Projetos Complementares: apresentação, pelo empreendedor, dos projetos técnicos de infraestrutura urbana, devidamente acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART ou Registros de Responsabilidade Técnica – RRT, conforme o conselho profissional competente, e das aprovações emitidas pelas concessionárias de serviços públicos e órgãos competentes;

IV – Aprovação e Recebimento das Obras: homologação do projeto, execução da infraestrutura mínima e aceite definitivo das obras pelo Município.

Art. 33 Para a tramitação do pedido de loteamento, o interessado deverá apresentar os elementos exigidos em cada fase processual.

§1º A CMPS poderá considerar os elementos apresentados incompletos ou insatisfatórios, formulando exigências a serem cumpridas sob pena de indeferimento do pedido.

§2º Compete à CMPS fiscalizar a execução das obras de infraestrutura, à medida que forem implantadas, emitindo os laudos técnicos de vistoria correspondentes.

Art. 34 A Consulta Prévia é a etapa em que o empreendedor explicita os objetivos gerais do empreendimento para obter manifestação da CMPS quanto à conveniência, à localização e à aderência às diretrizes do PDE.

Art. 35 O empreendedor protocolará requerimento dirigido à CMPS solicitando diretrizes técnicas para desenvolvimento do projeto de parcelamento do solo.

§1º O empreendedor deverá apresentar masterplan contemplando o anteprojeto urbanístico.

§2º A CMPS terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para analisar e emitir parecer conclusivo da Consulta Prévia, contado do recebimento do processo.

§3º A CMPS deverá indicar a localização das áreas para equipamentos públicos comunitários, áreas verdes e espaços livres de lazer.

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

Art. 36 O requerimento de Consulta Prévia será instruído com:

I – identificação do empreendedor:

a) pessoa física: cópia de RG, CPF e comprovante de endereço;

b) pessoa jurídica: CNPJ, atos constitutivos e documento do representante legal;

II – certidão negativa municipal (tributos do Município);

III – procuração (pública ou particular), quando houver representação, com poderes específicos;

IV – certidão de inteiro teor atualizada e georreferenciada do imóvel, emitida pelo CRI competente, com certidão de ônus;

V – comprovante de quitação dos tributos incidentes sobre o imóvel;

VI – Licenciamento Ambiental Prévia;

VII – levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado (escala 1:1000, com ART e assinatura digital quando eletrônico), em via de papel e outra em dispositivo digital, contendo:

a) coordenadas e distâncias do perímetro e respectivas divisas;

b) norte magnético;

c) Áreas de Preservação Permanente - APP (córregos, nascentes, olhos d'água, vegetação nativa e demais previstas no PDE);

d) redes de alta tensão e transmissão de energia elétrica;

e) redes/dutos/emissários das concessionárias;

f) Estações de Rádio Base - ERBs;

g) eixos/dimensões de vias contíguas que permitam interligação;

VIII – planta de situação da gleba na malha urbana, indicando parcelamentos adjacentes;

IX – usos propostos: residencial (convencional, misto, interesse social ou moradias populares), comercial, industrial ou misto;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

X – Atestado de Viabilidade Técnico Operacional – AVTO ou documento equivalente da concessionária pública de água e esgoto ou órgão ou entidade competente, informando se há disponibilidade de água potável para abastecimento e de coleta de esgoto do empreendimento;

XI – Atestado de Viabilidade Técnico Operacional – AVTO ou documento equivalente da concessionária de energia elétrica, informando se há disponibilidade de fornecimento de energia elétrica para o empreendimento; e

XII - Anteprojeto urbanístico.

Art. 37 A CMPS avaliará os aspectos urbanísticos e técnicos e encaminhará os autos à Secretaria Municipal de Finanças para análise dominial, registral e fiscal.

§1º A Secretaria Municipal de Finanças emitirá parecer fundamentado pelo prosseguimento ou não do processo e devolverá os autos à Comissão Municipal de Parcelamento do Solo.

§2º A aprovação da Consulta Prévia será formalizada por parecer fundamentado subscrito pelos membros da Comissão Municipal de Parcelamento do Solo.

Art. 38 Deferida a Consulta Prévia, a Administração informará as principais diretrizes técnicas vinculantes, não ficando dispensado do cumprimento das legislações de regência, para elaboração do Projeto Urbanístico, inclusive a necessidade de interligações viárias previstas no PDE.

§1º As diretrizes terão validade de 6 (seis) meses para apresentação do Projeto Urbanístico.

§2º Decorrido o prazo sem protocolo do projeto, o processo será arquivado, sem ônus ao Município.

Art. 39 O empreendedor apresentará o Projeto Urbanístico à CMPS, vinculando-o ao processo da Consulta Prévia.

Art. 40 O Projeto Urbanístico deverá conter:

I – Planta Geral de Quadras, com:

a) quadro-resumo das áreas;

b) sistema viário nomeado, eixos, larguras, azimutes e curvas de nível;

c) áreas públicas (praças, áreas verdes, institucionais), APPs, faixas *non aedificandi*, dimensões, áreas e percentuais;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

- d) quadras (em *poliline*) com dimensões, áreas e numeração;
- e) cortes-tipo das vias (pistas/passeios/canteiros), conforme normas;
- f) desenho dos passeios (larguras e raios/curvas de esquina);
- g) norte;
- h) planta de situação na malha urbana;
- i) sistema viário nomeado;
- j) larguras de vias;
- l) cotas e áreas de lotes e áreas públicas;
- m) numeração de lotes e quadras;
- n) cortes-tipo de vias;
- o) quadro-resumo;
- p) planta de situação;

II – Memorial Descritivo, contendo:

- a) descrição sucinta, características e zoneamento/uso predominante;
- b) condições urbanísticas e limitações incidentes (inclusive diretrizes);
- c) indicação das áreas públicas a incorporar ao patrimônio municipal no registro;
- d) enumeração dos equipamentos urbanos/comunitários e serviços públicos existentes e previstos;
- e) quadro demonstrativo das unidades;
- f) quadro de caminamento do perímetro;

III – Licença Ambiental cabível à fase.

§1º. O projeto será apresentado, preferencialmente, em meio eletrônico (com assinatura digital e ART ou RRT).

§2º Até que seja implementado o sistema eletrônico de tramitação de processos administrativos, o empreendedor poderá apresentar o projeto em meio físico, em 5 (cinco) vias em papel e uma mídia digital, com ART ou RRT.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§3º O sistema viário deverá ser nomeado nos termos da legislação específica.

Art. 41 A CMPS analisará o Projeto Urbanístico em até 60 (sessenta) dias úteis, podendo formular exigências para sua adequação.

Parágrafo único. A CMPS poderá determinar a adequação da localização das áreas para equipamentos públicos comunitários, áreas verdes e espaços livres de lazer.

Art. 42 Atendidas as exigências, a CMPS emitirá parecer técnico conclusivo pelo deferimento do Projeto Urbanístico.

Art. 43 Após a emissão do parecer técnico conclusivo de aprovação do Projeto Urbanístico, o empreendedor deverá apresentar os Projetos Complementares de infraestrutura, todos acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, conforme o conselho profissional competente, e, quando cabível, da aprovação da respectiva concessionária de serviços públicos.

Parágrafo único. Os Projetos Complementares compreenderão, no mínimo:

I – energia elétrica e iluminação pública, com aprovação da concessionária de energia;

II – água potável, coleta e tratamento de esgoto, com aprovação da concessionária de água e esgoto;

III – drenagem pluvial, em escala 1:1000, considerando bacia de contribuição e destino final;

IV – meios-fios e sarjetas, conforme regulamento;

V – urbanização de praças e canteiros;

VI – passeios públicos;

VII – projeto de sinalização viária, horizontal e vertical; e

VIII - terraplenagem e pavimentação asfáltica.

Art. 44 A CMPS, no exame e aprovação dos Projetos Complementares de infraestrutura, solicitará apoio técnico dos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal, conforme a natureza das obras e serviços envolvidos, os quais deverão manifestar expressamente quanto à possibilidade, ou não, de aprovação.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

Art. 45 Com base nos relatórios e manifestações emitidos pelos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal, a CMPS deliberará sobre a aprovação final dos Projetos Complementares, emitindo parecer conclusivo.

Art. 46 Após a aprovação dos Projetos Complementares, a CMPS analisará a proposta de caução de 30% (trinta por cento) dos lotes comercializáveis apresentada pelo empreendedor.

§1º Aprovada a proposta de caução, o processo será encaminhado à Procuradoria-Geral do Município para formalização do Termo de Caução, como garantia da execução das obrigações previstas nesta Lei Complementar.

§2º É vedada a alienação dos lotes caucionados.

Art. 47 O empreendedor deverá assinar Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I – executar toda a infraestrutura mínima exigida;

II - facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços.

III - atender aos preceitos dos Artigos 104 e 105 do PDE, realizando as medidas mitigadoras e compensatórias a serem definidas em relação aos impactos negativos do empreendimento.

Parágrafo único. A Procuradoria-Geral do Município formalizará o Termo de Compromisso.

Art. 48 Cumprida a formalização do Termo de Caução e Termo de Compromisso, o processo seguirá para expedição do Decreto de aprovação do loteamento pelo Chefe do Poder Executivo, com base no parecer técnico conclusivo da CMPS.

§1º Publicado o Decreto, os autos serão remetidos ao Cadastro Técnico Imobiliário Municipal.

§2º O empreendedor deverá requerer o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, instruindo-o com os documentos exigidos na legislação federal.

§3º Incorporam-se ao patrimônio municipal, no ato do registro, pela doação ou transferência, as áreas de interesse público constituídas de áreas verdes, de equipamentos públicos e de vias integrantes do sistema viário.

§4º É obrigatório o registro das áreas doadas ou transferidas ao Município, com abertura de matrícula no cartório de registro de imóveis.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

Art. 49 Publicado o Decreto de aprovação, a CMPS emitirá a Ordem de Serviço para execução das obras de infraestrutura e implantação do loteamento, observadas as exigências desta Lei Complementar.

Parágrafo único. É vedado iniciar obras de infraestrutura sem:

I – a emissão da Ordem de Serviço;

II – a expedição da Licença de Instalação – LI, pelo órgão ambiental competente.

Art. 50 Ordem de Serviço terá validade de 3 (três) anos, contados da expedição desta, podendo ser prorrogada, uma única vez, pelo período de 1 (um) ano, mediante justificativa fundamentada do empreendedor e a critério da CMPS.

Art. 51 A fiscalização das obras caberá à CMPS, que realizará vistorias *in loco* e emitirá laudos técnicos no curso da execução.

§1º A CMPS poderá recusar obras executadas ou em execução e exigir correções quando não conformes aos projetos aprovados.

§2º Constatada irregularidade, a CMPS lavrará laudo, embargará os serviços e publicará o ato no DOM, intimando o empreendedor.

§3º A CMPS verificará o cumprimento da obrigação de cercar áreas verdes e APP (alambrado), com calçadas, meios-fios e sarjetas.

§4º Havendo irregularidades, a validade da Ordem de Serviço fica suspensa, sem ônus ao Município.

Art. 52 O empreendedor terá 60 (sessenta) dias úteis para corrigir as irregularidades.

§1º Saneadas as falhas, o empreendedor requererá a revogação do embargo e a continuidade dos serviços.

§2º Por força maior, a CMPS poderá prorrogar o prazo por igual período.

§3º O pedido de prorrogação deverá ser protocolado até 5 (cinco) dias úteis antes do término do prazo.

Art. 53 Concluídas as obras de infraestrutura, o empreendedor requererá à CMPS vistoria final.

§1º O pedido deverá ser instruído com o termo de recebimento emitido pelas concessionárias de energia, iluminação pública água potável e coleta de esgoto.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§2º A CMPS poderá solicitar aos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal manifestação expressa quanto à execução conforme os projetos complementares aprovados.

§3º O município diretamente, ou por empresa contratada, realizará ensaios técnicos na pavimentação das vias de circulação para apurar se obra atende aos parâmetros estabelecidos nesta lei, demais normas regulamentadoras e ao projeto aprovado garantido pelo responsável técnico, sendo custeado pelo empreendedor as despesas para sua realização.

§4º As despesas referidas no parágrafo anterior serão discriminadas no Termo de Compensação e pagas mediante recolhimento de Documento Único de Arrecadação Municipal – DUAM.

Art. 54 A CMPS terá 15 (quinze) dias úteis para realizar a vistoria, contados do recebimento do pedido de vistoria.

Art. 55 Realizada a vistoria, constatada a conformidade, a CMPS emitirá Laudo Técnico Conclusivo de aceite das obras de infraestrutura, momento em que as obras serão formalmente recebidas pelo Município, para todos os fins legais.

§1º O Laudo Técnico Conclusivo de aceite deverá ser publicado no Diário Oficial do Município – DOM, como condição de eficácia do recebimento.

§2º Constatadas irregularidades nas obras executadas, a CMPS emitirá laudo de vistoria exigindo correções quando não conformes aos projetos aprovados e Termo de Compromisso.

Art. 56 Emitido Laudo Técnico Conclusivo de aceite, o processo será encaminhado à Procuradoria-Geral do Município para formalização da baixa do Termo de Caução.

Art. 57 O registro poderá ser cancelado:

I – por decisão judicial;

II – a requerimento do loteador, com anuência do Município, enquanto nenhum lote tenha sido objeto de contrato;

III – a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes, com anuência do Município.

§1º O Município poderá opor-se ao cancelamento se houver prejuízo ao desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado melhoramentos com recursos públicos na área ou adjacências.

§2º Nas hipóteses dos incisos II e III, será publicado edital (resumo) do pedido para conhecimento de eventual interessado;

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

§3º Decorrido prazo de 30 (trinta) dias da publicação, com ou sem impugnação, remeterá os autos ao juízo competente, ouvido o Ministério Público.

§4º A homologação judicial será precedida de vistoria para comprovar a inexistência de adquirentes instalados.

### Subseção VI

#### Do Procedimento de Loteamentos para Conjuntos de Moradias Populares

Art. 58 O procedimento para loteamentos destinados à implantação de conjuntos de moradias populares seguirá as regras da Subseção V, no que couber, sendo vedada a cessão, promessa de cessão, alienação ou transferência, a qualquer título, de lotes vagos antes da conclusão das unidades residenciais.

Parágrafo único. O empreendedor deverá promover a respectiva incorporação imobiliária, nos termos da legislação federal aplicável.

Art. 59 O empreendedor solicitará o alvará de construção das unidades residenciais ao órgão de planejamento.

§1º O alvará terá validade de 3 (três) anos, prorrogável pelo período de 1 (um) ano, mediante requerimento do empreendedor.

§2º O alvará poderá ser requerido por etapas, a critério do empreendedor.

§3º Concluída as obras de construção das unidades residenciais e obras de infraestrutura previstas no Art. 30, comprovada estas pelo Laudo Técnico Conclusivo de aceite, deverá ser solicitado Termo de Habite-se.

Art. 60 O empreendedor apresentará à CMPS cópia do registro da incorporação das construções.

§1º Decorridos os prazos previstos nesta lei, sem implantação das unidades residenciais por culpa ou omissão injustificada do empreendedor, o Poder Público poderá propor o cancelamento do loteamento, ressalvadas as indenizações cabíveis.

§2º Quando inviável a implantação das unidades residenciais, sem culpa ou omissão do empreendedor, este poderá requerer o cancelamento do loteamento, sem ônus para o Município.

§3º O empreendedor poderá, alternativamente, requerer o parcelamento do loteamento, observado o disposto nesta Lei Complementar.

### Seção II

#### Do Desmembramento

### Subseção I



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

## Do Procedimento para Aprovação de Projetos de Desmembramento

Art. 61 Para aprovação de projeto de desmembramento, o empreendedor protocolará junto à Administração Pública Municipal requerimento instruído com:

I – comprovante de identificação do empreendedor:

a) pessoa física: cópia de RG, CPF e comprovante de endereço;

b) pessoa jurídica: cópia do CNPJ, dos atos constitutivos e documento do representante legal;

II – certidão negativa de débitos perante a Fazenda Pública Municipal;

III – procuração, pública ou particular, quando houver representação;

IV – certidão de inteiro teor atualizada do imóvel, emitida pelo CRI competente, com certidão de ônus;

V – comprovante de quitação dos tributos municipais da propriedade;

VI – licença ambiental prévia, quando exigível;

VII – levantamento planimétrico da área, em escala 1:1000, com ART e assinatura digital (no processo eletrônico) ou em 4 vias em papel e mídia digital (no processo físico), contendo:

a) coordenadas georreferenciadas e limites do perímetro;

b) norte magnético;

c) Áreas de Preservação Permanente – APP identificadas conforme PDE;

d) redes de alta tensão, saneamento e esgoto, emissários, dutos;

e) Estações Rádio Base – ERBs;

f) eixos/dimensões das vias adjacentes;

VIII – planta de situação da área em relação à malha urbana;

IX – usos propostos: residencial (convencional, interesse social, moradias populares), comercial, industrial ou misto;

X – Atestado de Viabilidade Técnico Operacional - AVTO ou declaração da concessionária pública de água e esgoto ou órgão ou entidade competente, informando se há disponibilidade de água potável para abastecimento e de coleta de esgoto do empreendimento;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

XI – Atestado de Viabilidade Técnico Operacional - AVTO ou declaração da concessionária pública de energia elétrica ou entidade competente, informando se há disponibilidade de água potável para abastecimento e de coleta de esgoto do empreendimento;

XII – planta geral com os lotes, especificando:

- a) larguras das vias públicas confrontantes;
- b) cotas e áreas dos lotes;
- c) numeração dos lotes;
- d) cotas dos passeios públicos;
- e) quadro-resumo de áreas.

#### Subseção II Dos Requisitos Urbanísticos do Desmembramento

Art. 62 Os desmembramentos deverão observar:

§1º A área mínima dos lotes resultantes deve respeitar as metragens mínimas de área e testada previstas no PDE e nesta Lei Complementar;

§ 2º É vedado o desmembramento de glebas que confrontem diretamente com a faixa de domínio de rodovias federais, estaduais ou municipais para fins residenciais.

Art. 63 O Poder Público poderá exigir a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a ampliação do sistema viário.

§1º Os lotes oriundos de desmembramento confrontante com rodovias federais, estaduais ou municipais deverão ter frente mínima de 20,00m (vinte metros) e área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

§2º Para glebas que confrontem diretamente com a faixa de domínio de rodovias federais, estaduais ou municipais o empreendedor deverá apresentar projeto de acesso aos lotes, previamente aprovado pelo órgão com jurisdição sobre via, respeitados os limites previstos no artigo 4º, inciso III, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 64 Aplica-se aos projetos de desmembramento o disposto nos arts. 22 e 23 desta Lei.

#### Subseção III Da Infraestrutura do Desmembramento

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

Art. 65 Compõem a infraestrutura mínima:

I – piqueteamento integral dos lotes;

II – implantação de meios-fios rebaixados nos cruzamentos, conforme normas da ABNT.

Art. 66 Quando a gleba a ser desmembrada não dispuser de infraestrutura suficiente, a CMPS poderá exigir as obras previstas no art. 30, a serem detalhadas na Ordem de Serviço, com validade de 3 (três) anos, prorrogável uma vez por 1 (um) ano, por motivo de força maior ou a pedido do empreendedor.

#### Subseção IV Da Aprovação e Registro do Desmembramento

Art. 67 O desmembramento será aprovado por decreto do Chefe do Poder Executivo e deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação, sob pena de caducidade.

§1º Aplica-se o disposto no art. 38, §1º, desta Lei Complementar.

§2º Após a publicação do decreto, os autos serão remetidos ao Cadastro Técnico Imobiliário Municipal.

§3º As faixas *non aedificandi* destinadas ao Município incorporam-se ao patrimônio público no ato do registro do desmembramento.

Art. 68 Aos desmembramentos destinados a moradias populares aplicam-se, no que couber, as disposições dos arts. 59 a 61 desta Lei.

#### Seção III Do Desdobro

##### Seção I Dos Requisitos Urbanísticos para o Desdobro

Art. 69 O desdobro de lote urbano somente será permitido em parcelamentos do solo legalmente aprovados e registrados, localizados na Macrozona Urbana, delimitada pelo Perímetro Urbano.

Parágrafo único. Somente será permitido o desdobro de imóvel com área inferior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

Art. 70 Será permitido o desdobro:

I - para lotes estabelecidos em loteamentos aprovados e registrado até o dia 31 de dezembro de 2022, que possuam área total mínima de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados e com testada mínima de 12 (doze) metros, desde que,

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

após o desdobro, cada parte permaneça com área total mínima de 180 (cento e oitenta) metros quadrados e com testada mínima de 06 (seis) metros;

II - para lotes estabelecidos em loteamentos aprovados a partir de 1º de janeiro de 2023, desde que seja respeitada a área total mínima de 400 (quatrocentos) metros quadrados e com testada mínima de 16 (dezesesseis) metros, desde que, após o desdobro, cada parte permaneça com área total mínima de 200 (duzentos) metros quadrados e com testada mínima de 08 (oito) metros.

III – de lotes lembrados, desde que respeitado os incisos I e II deste artigo.

IV – de lotes desdobrados, desde que respeitado os incisos I e II deste artigo.

Art. 71 É vedado o desdobro de:

I – lotes-chácara integrantes de loteamentos de chácaras, estâncias, sítios de recreio ou lazer aprovados como tal;

II – terrenos localizados no Bairro Vila Residencial de Furnas;

III – terrenos localizados no Bairro Parque Imperial.

Art. 72 O projeto de desdobro o será aprovado por decreto do Chefe do Poder Executivo e deverá ser submetido ao Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

§1º Os lotes oriundos de desdobro poderão ser novamente desdobrados, desde que respeitadas as metragens mínimas estabelecidas no PDE e no Art. 70 desta lei.

§2º Após o desdobro, o lote que formar esquina deverá apresentar frente mínima de 12,50 m, não computando o arco de concordância ou chanfro na soma da metragem da frente mínima, observados os requisitos urbanísticos do Art. 70 desta lei.

§3º A CMPS poderá solicitar ao empreendedor Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme o PDE.

Art. 73 É permitido o desdobro de parcela de lote urbano em fração inferior às metragens mínimas previstas no art. 70, desde que:

I – o lote remanescente respeite os parâmetros mínimos fixados no PDE;  
e

II – a parcela desdobrada seja obrigatoriamente lembrada a lote confrontante.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§1º O lote urbano remanescente deverá manter frente mínima de 8 m (oito metros) para via pública.

§ 2º Deverá tramitar em procedimento único a pretensão de desdobro de fração inferior ao módulo urbano com a pretensão de remembramento da parcela desdobrada ao lote confrontante, o qual será aprovado em decreto único.

§ 3º O decreto previsto neste artigo deverá ser levado a registro de forma concomitante nas matrículas dos imóveis objeto do desdobro e do remembramento.

#### Subseção II

#### Do Procedimento para o Desdobro

Art. 74 Para a aprovação de projeto de desdobro, o interessado protocolará requerimento instruído com:

I – comprovante de identificação do empreendedor:

a) RG, CPF e comprovante de endereço, se pessoa física;

b) CNPJ, ato constitutivo e documento do responsável legal, se pessoa jurídica;

II – certidão negativa de débitos municipais;

III – procuração pública ou particular, quando houver representação;

IV – certidão de inteiro teor atualizada do imóvel, emitida pelo CRI competente, com certidão de ônus;

V – comprovante de quitação dos tributos municipais do imóvel;

VI – desenho do lote e memorial descritivo assinados pelo responsável técnico e pelo proprietário, apresentado:

a) em caso de processo físico: em 4 (quatro) vias em papel e uma digital, em escala 1:1000, com ART;

b) em caso de processo eletrônico: em via digital, com ART e assinatura validada por certificado digital;

VII – declaração das concessionárias de energia elétrica e de água e esgoto quanto à viabilidade de ligação e abastecimento para cada unidade resultante;

Art. 75 Para aprovação do desdobro, o interessado deverá providenciar o piqueteamento dos lotes.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

Art. 76 Após a aprovação, os autos do processo de desdobro serão remetidos ao Cadastro Técnico Imobiliário Municipal para as providências cadastrais.

#### Seção IV Do Remembramento

Art. 77 Para a aprovação de projeto de remembramento, o interessado protocolará requerimento junto à Administração Pública Municipal instruído com:

I – comprovante de identificação do empreendedor:

a) RG, CPF e comprovante de endereço, se pessoa física;

b) CNPJ, ato constitutivo e documento do representante legal, se pessoa jurídica;

II – certidão negativa de débitos perante a Fazenda Pública Municipal;

III – procuração pública ou particular, quando houver representação;

IV – certidão de inteiro teor atualizada do imóvel, emitida pelo CRI competente, com certidão negativa de ônus;

V – comprovante de quitação dos tributos municipais da propriedade;

VI – levantamento planimétrico da área, apresentado:

a) em processo físico: em 4 (quatro) vias em papel e uma em dispositivo digital, em escala 1:1000, com ART;

b) em processo eletrônico: em via digital, com ART e assinatura validada por certificado digital;

VII - planta de situação da área em relação à malha urbana com a descrição dos lotes adjacentes;

VIII – informação dos usos propostos para o remembramento, se residencial, comercial, industrial ou misto;

Art. 78 É vedado o remembramento de terrenos localizados no Bairro Vila Residencial de Furnas

Art. 79 Aplica-se aos projetos de remembramento, no que couber, o disposto nos Arts. 22, 23 e 38, § 1º, desta Lei.

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

Art. 80 O projeto de remembramento será aprovado por decreto do Chefe do Poder Executivo e deverá ser submetido ao Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

Parágrafo único. Após a publicação do decreto de aprovação, os autos deverão ser remetidos ao Cadastro Técnico Imobiliário Municipal.

#### Seção V Do Reparcelamento

Art. 81 Aplica-se aos projetos de reparcelamento do solo, no que couber, as disposições pertinentes ao loteamento.

Parágrafo único. O empreendedor deverá juntar cópia do ato de aprovação do parcelamento de origem junto ao requerimento da Consulta Prévia para o reparcelamento.

Art. 82 O decreto de aprovação do reparcelamento deverá revogar integralmente ou alterar parcialmente o ato de aprovação original do parcelamento.

#### Seção VI Do Loteamento de acesso controlado

Art. 83 Além das regras gerais de parcelamento do solo, especialmente na modalidade loteamento, o loteamento de acesso controlado observará as seguintes condições e requisitos especiais para sua aprovação:

§1º No loteamento de acesso controlado poderão ser previstas unidades habitacionais unifamiliares, áreas de comércio e serviços, áreas institucionais, equipamentos urbanos e comunitários, e outros usos compatíveis, conforme definido pelo zoneamento e PDE.

§2º O projeto de loteamento de acesso controlado deverá observar integralmente as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como as disposições desta Lei Complementar.

§3º A ocupação da área do loteamento de acesso controlado deverá atender ao zoneamento, índices urbanísticos e parâmetros edilícios definidos no PDE, compreendendo critérios de densificação, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, áreas mínimas de lotes e localização das atividades.

§4º O Município poderá outorgar, em caráter exclusivo à associação de adquirentes de lotes, concessão administrativa de uso das vias de circulação internas, dos espaços livres e das áreas verdes de uso estritamente local.

§ 5º A outorga da concessão administrativa dependerá de:

I – solicitação formal à Prefeitura;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

II – comprovação da regularidade jurídica da associação civil formada pelos adquirentes, devidamente registrada;

III – inclusão, no instrumento de concessão, dos encargos de manutenção e conservação dos bens públicos objeto da concessão, de responsabilidade da concessionária, inclusive lavratura e registro.

§6º O Poder Executivo fica autorizado a outorgar a concessão administrativa de uso prevista neste artigo, independentemente de concorrência pública, exclusivamente às associações civis de adquirentes de lotes do núcleo residencial.

§7º A transferência do contrato de concessão, a extinção ou dissolução da associação concessionária, a alteração do destino da área concedida, o descumprimento das condições legais ou contratuais, ou a inobservância de prazos implicarão a automática rescisão da concessão, revertendo ao Município a posse plena das áreas, com incorporação das benfeitorias realizadas, sem direito a indenização.

§8º As áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários não poderão ser objeto de concessão administrativa de uso.

§9º Deverão constar dos contratos-padrão, a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, as restrições urbanísticas previstas nesta Lei, em especial as relativas a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e altura das edificações, que se tornarão restrições convencionais de loteamento, somente afastáveis por legislação superveniente mais restritiva.

§10. As áreas de equipamentos públicos, o sistema viário, as áreas verdes e as áreas *non aedificandi* passarão automaticamente ao domínio do Município por ocasião do registro do loteamento.

§11. As áreas verdes a serem doadas ao Município corresponderão a, no mínimo, 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área total do empreendimento, sendo 50% (cinquenta por cento) situados fora e 50% (cinquenta por cento) dentro dos limites internos do loteamento de acesso controlado.

§12. Ao empreendedor incumbirá cuidar, dentro dos limites internos, preservar e manter íntegras as áreas verdes e as demais áreas protegidas pela legislação ambiental compreendidas dentro de seu perímetro, sendo a construção restrita a estruturas e melhorias que promovam o lazer, recreação e o uso sustentável, como parques, praças, trilhas e estruturas de baixo impacto para apoio à comunidade e manutenção da natureza.

§13. As áreas de equipamentos públicos comunitários a serem doadas ao Município corresponderão a, no mínimo, 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

do empreendimento, devendo ser situadas fora dos limites internos do fechamento do loteamento.

§14. Os muros ou fechamentos voltados para as vias públicas poderão prever faixa de cobertura vegetal, com largura mínima de 3 m (três metros) entre o passeio e o muro, a qual poderá ser computada como parte da área verde exigida.

§15. Será exigida a criação de via quando o imóvel a ser objeto de loteamento de acesso controlado confrontar diretamente com fechamento (muro) de loteamento de acesso controlado, condomínio de lote, ou outros condomínios equivalentes, entre os fechamentos confrontantes por toda a extensão deste lado do imóvel, com largura mínima de 16 m (dezesseis metros), ou de largura equivalente à dos logradouros a ser dada continuidade.

## CAPÍTULO VII DA COMISSÃO MUNICIPAL DE PARCELAMENTO DO SOLO – CMPS

Art. 84 A CMPS, vinculada ao órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, composta por 4 (quatro) servidores municipais designados por decreto do Chefe do Poder Executivo.

Art. 85 Compete à Comissão Municipal de Parcelamento do Solo – CMPS:

I – elaborar diretrizes para o parcelamento do solo no Município;

II – analisar e aprovar projetos de loteamento;

III – receber e analisar requerimentos de consulta prévia, de desmembramento, de desdobro, de remembramento, de reparcimento e loteamento de acesso controlado do solo urbano;

IV – expedir diretrizes para o Projeto Urbanístico, a partir da consulta prévia;

V – analisar o Projeto Urbanístico e expedir diretrizes para correção;

VI – emitir ordem de serviço para execução das obras de infraestrutura exigidas;

VII – vistoriar e fiscalizar a execução das obras de infraestrutura, em qualquer modalidade de parcelamento;

VIII – determinar embargos e solicitar alterações em obras executadas em desacordo com os projetos aprovados;

IX – emitir laudo técnico conclusivo e aceite das obras de infraestrutura;



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

X – encaminhar os autos à Procuradoria-Geral do Município, quando houver necessidade de análise ou parecer jurídico;

XI – encaminhar os autos ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CONDUR, quando necessário, para análise ou parecer.

XII - encaminhar os autos e requerer análise e parecer dos órgãos municipais quanto a atribuições correlatas à sua missão institucional.

Art. 86 As decisões da CMPS serão tomadas por maioria simples, exigido quórum mínimo de 50% (cinquenta por cento) de seus membros.

§1º Qualquer órgão da Administração Pública Municipal poderá solicitar reunião da CMPS, fazendo-se representar, sem direito a voto.

§2º O responsável técnico pelos projetos de parcelamento poderá apresentar defesa perante a CMPS.

Art. 87 O funcionamento da Comissão Municipal de Parcelamento do Solo será regulamentado por decreto do Chefe do Poder Executivo.

## CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 88 A CMPS poderá solicitar a apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CONDUR nos casos omissos, excepcionais ou quando entender necessário.

Art. 89 Os projetos de parcelamento do solo ficam sujeitos ao pagamento das taxas previstas no Código Tributário Municipal – CTM.

Art. 90 Os processos de parcelamento do solo protocolizados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar que ainda não possuam Ordem de Serviço para execução de obras de infraestrutura deverão ser adequados às novas disposições no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, sob pena de arquivamento.

Art. 91 A execução de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades, sem a prévia aprovação do projeto pela Administração Pública Municipal, ou a execução de obras em desacordo com o projeto aprovado, acarretará a aplicação de multa e a cassação do alvará, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal.

Parágrafo único. Aplicam-se aos infratores desta Lei Complementar as sanções penais previstas nos arts. 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 92 Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

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

**DIONE JOSÉ DE ARAÚJO**  
Prefeito de Itumbiara

**JOSE MÁRIO DE OLIVEIRA JÚNIOR**  
Procurador-Geral do Município

---