



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

LEI Nº 5.594, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2025

Regulamenta, no âmbito do Município de Itumbiara, os Sítios de Recreio, a sua criação, gestão e adequações necessárias para atender o Plano Diretor Estratégico – PDE.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ITUMBIARA, Estado de Goiás, aprova e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Esta lei disciplina a criação e regularização dos sítios de recreio caracterizados por usos residenciais estabelecidos na macrozona de sítios de recreio definida no Plano Diretor do Município de Itumbiara, cuja propriedade e regras de uso deverão ser instituídas por condomínio e/ou associação por cadastro no CNPJ.

§1º A modalidade de parcelamento dos sítios de recreio é de parcelamento fechado.

§2º Não serão permitidos sítios de recreio:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em áreas de risco geológico, sujeitas a inundações ou deslizamentos de terra ou erosão;

IV - onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

V - em áreas de preservação ou proteção ambiental, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VI - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Art. 2º A criação e regularização dos sítios de recreio reger-se-á pelo Plano Diretor e as disposições desta Lei, devendo ser constituídos pela modalidade de condomínio e/ou associação por cadastro no CNPJ.

Art. 3º A área do condomínio de chácaras será, no mínimo, de 1 (uma) fração de parcelamento do módulo rural estabelecido para o município de Itumbiara.

§1º O empreendedor deverá apresentar a Certidão de Inteiro da Matrícula, georreferenciada, que corresponda à área total que pretende instituir o sítio de recreio.



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

§2º Antes da aprovação do projeto o interessado deverá comprovar a descaracterização da área por meio de ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§3º O empreendedor deverá apresentar comprovação da regularização do imóvel junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e o Certificado de Cadastro Imóvel Rural – CCIR.

Art. 4º As unidades residenciais pertencentes aos sítios de recreio deverão ter fração ideal mínima de ocupação por unidade residencial de 1.000 (mil) metros quadrados.

Parágrafo único. A fração de área comum no condomínio não será contabilizada para atendimento da fração ideal mínima de ocupação por unidade residencial de 1.000 (mil) metros quadrados.

Art. 5º Os sítios de recreio devem fazer a gestão dos resíduos sólidos e orgânicos, sendo que a Administração Pública não disponibilizará serviço de coleta de resíduos em zona rural, assim como não será responsável pela instalação de rede de energia elétrica, de iluminação pública, de rede de abastecimento de água tratada e de coleta de esgoto, de pavimentação asfáltica de vias de acesso e ligação por transporte coletivo.

Parágrafo único. Cabe ao empreendedor ou responsável pelo condomínio e/ou associação a comprovação de destinação correta dos resíduos, nos termos da legislação, sob pena de medidas administrativas ambientais.

Art. 6º As Áreas de Preservação Permanente poderão ser fechadas com alambrados ou gradis, desde que estes não sejam dispostos rentes ao chão, para permitir a passagem da fauna silvestre.

§1º Os sítios de recreio não poderão ocupar a faixa de Área de Preservação Permanente - APP do Rio Paranaíba que corresponde a 100,00 (cem) metros da calha do rio.

§2º O órgão ambiental municipal promoverá análise do projeto de sítio de recreio com a finalidade de delimitar e indicar as Áreas de Preservação Permanente – APP existentes no imóvel.

Art. 7º Os sítios de recreio obrigatoriamente deverão fechar o acesso à propriedade por portaria.

Art. 8º O somatório de toda área edificada do empreendimento não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área da gleba.

Parágrafo único. Os parâmetros edilícios admitidos são:

I – Em cada fração ideal o índice de Ocupação não poderá ultrapassar o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) de sua área;

II - A taxa de impermeabilização máxima permitida é de 50% (cinquenta por cento) da fração ocupada por unidade residencial;



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

III – A edificação terá altura total máxima de até 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) com 2 (dois) pavimentos (térreo e mais 1 (um) pavimento), sendo o afastamento frontal de no mínimo 5,00 m (cinco metros), lateral com no mínimo de 2,00m (dois metros) e de fundo com no mínimo de 5,00m (cinco metros).

Art. 9º Os sítios de recreio poderão ter acesso controlado mediante o fechamento, desde que não promova prejuízo às vias de circulação existentes na localidade.

Parágrafo único. Caso o fechamento promova prejuízo às vias de circulação existentes na localidade, o empreendedor deverá garantir direito de passagem aos terceiros ou criar via de circulação que circunde o empreendimento.

Art. 10 O empreendedor deverá apresentar para criação dos sítios de recreio com instituição do condomínio e/ou associação por cadastro no CNPJ:

I – Requerimento do empreendedor dirigido à Comissão Municipal de Parcelamento do Solo - CMPS;

II - Comprovante de identificação do empreendedor:

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

b) cópia do CNPJ, dos atos constitutivos e documentação pessoal do responsável (sócio, sócio proprietário, diretor, etc.), se pessoa jurídica;

III – comprovação de estatuto próprio da associação e/ou condomínio registrado na JUCEG;

IV - certidão negativa de débitos perante a Fazenda Pública Municipal;

V - procuração pública ou particular, outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica, com poderes específicos para participação dos atos de criação dos sítios de recreio;

VI - certidão de inteiro teor atualizada, com georreferenciamento, que comprove a propriedade do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis - CRI competente, constando a certidão negativa de ônus reais de garantia;

VII - Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);

VIII – Número de Inscrição do Imóvel Rural (NIRF);

IX - prova de quitação dos tributos da propriedade;

X - Licença Ambiental;

XI - levantamento planialtimétrico da gleba, devendo apresentar, em caso de processo administrativo físico, 01 (uma) via em papel e outra em dispositivo digital, em escala 1:1000 e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou em caso de processo administrativo eletrônico, em via digital, com a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e a assinatura do interessado validada com certificado digital, contendo sempre:



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

-
- a) as coordenadas georreferenciadas e distâncias de todo o perímetro da gleba nominando todas suas divisas;
 - b) o norte magnético;
 - c) as Áreas de Preservação Permanente - APP (margens de córrego, nascentes, olhos d`água, matas de vegetação nativa e as demais previstas no Plano Diretor Estratégico - PDE);
 - d) as redes de alta tensão e transmissão de energia elétrica, se for o caso;
 - e) as redes de saneamento e esgoto, demonstrando os dutos e emissários;
 - f) as Estações de Rádio Base - ERBs;
 - g) os eixos e dimensões das vias públicas adjacentes que possam oferecer interligação com o empreendimento em apreciação.

XII - infraestrutura mínima para implantação compreenderá:

- a) Projeto de energia elétrica;
- b) Projeto de solução de drenagem;
- c) Solução de abastecimento de água potável;
- d) Projeto de solução de redes de saneamento e esgoto individual ou coletivo;
- e) Compactação dos acessos internos e externos com utilização de cascalho ou similar.
- f) Sistema viário interno e de acesso deverão ter subleito regularizado e compactado a 100% do PN e cascalhamento com espessura mínima de 15cm;
- g) Sistema viário com largura mínima de 9,00m (nove metros, sendo que a pista de rolamento deverá ter largura mínima de 6,00m (seis metros);

XIII - Apresentação do Cadastro Ambiental Rural – CAR e averbação de reserva legal, que só serão exigidas caso haja previsão de exigência legislação federal e estadual;

Art. 11 O empreendimento deverá comprovar, em relação a reserva legal, o preenchimento dos requisitos e percentuais previstos na legislação federal e estadual.

Art. 12 Os sítios de recreio localizados no Lago de Furnas deverão respeitar uma área *non aedificandi* de 30 (trinta) metros, a partir da cota de desapropriação/inundação.

Parágrafo único. A partir das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, redes de alta tensão, dutos e ao longo destas será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 13 As unidades imobiliárias originadas e destinadas à implantação de Sítios de Recreio, não poderão ser objeto de parcelamento do solo.



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

§1º A indivisibilidade das unidades imobiliárias deverá constar de cláusula expressa em todos os instrumentos de transferência de posse e propriedade.

§2º O contrato padrão de transferência de posse e propriedade das unidades imobiliárias deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos exigidos para a aprovação.

Art. 14 É condição para a aprovação a assinatura de um Termo de Compromisso no qual o empreendedor se obrigará a:

I - executar toda a infraestrutura mínima exigida para aprovação;

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.

Art. 15 Todos os parcelamentos do solo para fins de sítios de recreio preexistentes ao PDE, terão o prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação desta Lei, para regularização perante o órgão de planejamento urbano e o órgão ambiental municipal, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigido e seguir os requisitos mínimos estabelecidos, devendo ser instituídas por condomínio e/ou associação por cadastro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ, sob pena de serem considerados como irregulares.

Art. 16 Para ter acesso ao Rio Paranaíba e ao Lago de Furnas, mediante rampa, trapiche ou por outros meios, além da realização de qualquer intervenção em bens da União, área de preservação permanente, o empreendedor deverá obter autorização e licenciamento ambiental dos órgãos competentes.

Parágrafo único. Caso apresente no projeto indicação de acesso ao Rio Paranaíba e ao Lago de Furnas, deverá apresentar a autorização e o licenciamento ambiental.

Art. 17 O sítio de recreio deverá ser aprovado pelo município e registrado no cartório de registro de imóveis, devendo ocorrer, a requerimento da parte interessada, a consequente atualização do cadastro rural junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§1º Sob pena de caducidade deverá ser registrado no cartório de registro de imóveis, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) da data de publicação do decreto de aprovação.

§2º Na ocorrência da caducidade referida no parágrafo anterior, facilita-se ao empreendedor solicitar junto à Procuradoria-Geral do Município a reedição do decreto de aprovação do condomínio.

§3º A análise e aprovação do projeto do empreendimento será realizado pela Comissão Municipal de Parcelamento do Solo – CMPS.



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

§4º O decreto de aprovação será expedido após comprovação do atendimento de todos os requisitos legais.

§5º Após a aprovação, a CMPS emitirá Ordem de Serviço que 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 Comissão Municipal de Parcelamento do Solo – CMPS.

Art. 18 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 das obrigações a serem cumpridas pelo empreendedor.

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

Art. 19 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. 20 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.

§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 ensaio sobre a pavimentação das vias de circulação para apurar se obra atende aos parâmetros estabelecidos nesta lei, demais normas regulamentadoras e aos garantidos pelo responsável técnico, sendo custeado pelo empreendedor as despesas para sua realização.

Art. 21 A CMPS terá 15 (quinze) dias úteis para realizar a vistoria, contados do recebimento do pedido de vistoria.



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

Art. 22 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. 23 A Lei Municipal de Parcelamento do Solo aplica-se subsidiaria e complementarmente à Lei de Sítios de Recreio.

Art. 24 Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITUMBIARA, Estado de Goiás,
aos quinze 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