



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

LEI Nº 5.593, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2025

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

§1º Esta Lei visa estabelecer o regramento a ser observado no empreendimento denominado condomínio de lotes, conforme:

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

II - a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;

III - os arts. 40, inciso III, alínea “b” e 2º, §7º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro 1979 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

IV - a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 – Lei de Condomínios.

§2º São diretrizes vinculantes do condomínio de lotes:

I – limitação de implantação ao interior do Perímetro Urbano definido em lei específica ou no Plano Diretor Estratégico;

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

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

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

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

§3º Não será permitido a sua implantação:



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

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 Plano Diretor Estratégico e demais legislações aplicáveis.

§4º A implantação do condomínio de lotes não deverá obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

§5º Fica dispensado o critério de contiguidade a loteamento existente para implantação de condomínio de lotes com fechamento, devendo o empreendedor promover a construção da infraestrutura mínima até a área do empreendimento.

Art. 2º Para efeito desta Lei considera-se:

I - condomínio de lotes: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem a frações ideais das áreas de uso comum e uso exclusivo, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos na área interna do perímetro do fechamento do condomínio;

II - unidade autônoma: a unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinada ao uso exclusivo;

III - fração ideal: é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e do terreno de um condomínio proporcional à unidade autônoma de cada condômino, composta de uma parte comum e de uma parte de uso exclusivo;

IV - empreendedor: o responsável pelo projeto de condomínio de lotes submetido à análise do Município.

Art. 3º O condomínio de lotes será constituído por uma fração ideal



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

composta pela área de uso exclusivo do respectivo lote e por uma fração da área de uso comum do condomínio.

§1º Por área de uso exclusivo, ou lote condominial, entende-se a unidade autônoma sobre a qual o proprietário poderá construir segundo seus interesses pessoais, respeitadas as limitações impostas pela Municipalidade e pela convenção interna do condomínio.

§2º A fração ideal de uso exclusivo será de, no mínimo, 200,00m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 08,00m (oito metros).

Art. 4º No condomínio de lotes, os terrenos serão designados numericamente para efeito de sua individualização e constituirão unidades imobiliárias com matrícula própria junto ao Registro Imobiliário.

Parágrafo único. Cada unidade autônoma terá sua área útil privativa descrita por suas medidas perimetrais, características e confrontações, acrescida de sua participação nas coisas de uso comum e a correspondente fração ideal no terreno em que se assenta o empreendimento.

Art. 5º No condomínio de lotes não há obrigação de prévia construção nas unidades autônomas.

Art. 6º Para a implantação do condomínio de lotes é indispensável que o projeto do empreendimento esteja aprovado pela Municipalidade e o empreendedor requeira ao Oficial do Registro de Imóveis o registro da incorporação condominial, nos termos da Lei 4.591/64, naquilo que lhe for aplicável.

Art. 7º Os departamentos competentes do Município deverão analisar e dar parecer sobre as solicitações de diretrizes para implantação de condomínio de lotes, com observação do sistema viário e vedação de sua obstrução, preservação dos interesses primordiais da comunidade, mitigação e compensação dos impactos causados pelo empreendimento, e atendimento às regras legais em vigor.

Art. 8º Ressalvadas as restrições legais, é vedada a instalação de um novo empreendimento nas proximidades de outro de idêntica natureza que comprometa a mobilidade urbana e as favoráveis condições ambientais, o que deverá ser comprovado a partir de análise a ser procedida nos termos do art. 7º desta Lei e demais regramentos legais.

Art. 9º O condomínio de lotes se caracteriza pela adoção de acessos privativos e muros delimitadores, ou outro sistema de vedação admitido pela autoridade municipal que o separe da malha viária urbana ou da área adjacente, permitido controlar o acesso de pessoas estranhas ao condomínio, exceto de servidores e autoridades municipais, estaduais ou federais no exercício de suas atribuições.

§1º Os muros ou fechamentos voltados diretamente para as vias públicas



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

poderão contar com uma faixa destinada à cobertura vegetal com largura mínima de 3m (três metros) entre o passeio e o muro, que poderá ser computada como parte da área verde exigida para o empreendimento.

§2º Ao condomínio incumbirá cuidar, preservar e manter íntegras a faixa destinada à cobertura vegetal entre o passeio e o muro.

§3º Será exigida a criação de via quando o imóvel a ser objeto de condomínio de lotes 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 dado continuidade.

Art. 10 O empreendedor deverá garantir a existência de áreas verdes que deverão corresponder a 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área do empreendimento.

§1º Ao condomínio incumbirá cuidar, 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.

§2º O empreendedor deverá apresentar projeto de arborização do condomínio de lotes juntamente com os demais projetos relacionados nesta lei e necessários à aprovação do empreendimento.

Art. 11 A área institucional a ser doada ao Município será correspondente ao percentual de 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área do empreendimento e deverá ser situada fora dos limites internos do perímetro do fechamento do condomínio.

§1º A área a que se refere este artigo deverá localizar em área contígua à do empreendimento para atender ao interesse público e dotada da infraestrutura mínima para aprovação do projeto de loteamento.

§2º O imóvel originado de parcelamento do solo que tenha destinado área de equipamentos comunitários, no percentual do *caput*, ficará dispensado de destinar o percentual mínimo previsto neste artigo.

Art. 12 Os projetos das vias de circulação do condomínio de lotes deverão obedecer às seguintes dimensões mínimas:

I - as vias de circulação, terão a largura mínima de 14 (quatorze) metros, sendo 8 (oito) metros para a pista de rolamento e 3 (três) metros para o passeio público, salvo quando destinadas exclusivamente a pedestres, ocasião em que deverão ter largura mínima de 5 (cinco) metros;



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

II - as ruas sem saída não poderão ultrapassar 100 (cem) metros de comprimento devendo obrigatoriamente ter, no seu final, *cul-de-sac* com diâmetro mínimo de 12 (doze) metros;

III - a rampa máxima da pista de rolamento será de 10% (dez por cento) e, a critério do Município, a declividade poderá ser aumentada, conforme estudos realizados através do órgão competente;

IV - as vias internas de circulação constantes do condomínio de lotes deverão ser construídas pelo empreendedor e receber, no mínimo, redes de distribuição de energia elétrica, de drenagem de águas pluviais (captação e lançamento), de água tratada, conforme as diretrizes estabelecidas pela concessionária do serviço no Município, ou quem venha lhe substituir, de coleta de esgotos com lançamento até a estação de tratamento (ETE) identificada através de laudo técnico, pavimentação, meio-fio com sarjetas e demarcação das quadras e lotes, todos esses serviços especificados tecnicamente em regulamento, através de Decreto do Poder Executivo;

V - nas vias internas de circulação de veículos automotores será obrigatória a sinalização vertical e horizontal que será executada às expensas da respectiva empreendedora do condomínio de lotes a partir de projeto previamente aprovado pela órgão de trânsito municipal;

VI - os condomínios de lotes situados ao longo das Rodovias Federais, Estaduais ou Municipais deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas rodovias com largura mínima de 16 (dezesseis metros) e perfil definido pelo Município.

Art. 13 É condição para a aprovação do condomínio de lotes a assinatura de um Termo de Compromisso no qual o empreendedor se obrigará a:

I – executar toda a infraestrutura mínima exigida para aprovação de projeto de condomínio de lotes;

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. 14 É obrigação do condomínio:

I - executar os serviços de poda e manutenção das árvores;

II - manter e conservar as vias de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito de seu interior;



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

III - coletar e remover o lixo domiciliar depositando-o em local apropriado voltado para a via pública, com recipientes apropriados para o depósito em separado do lixo reciclável (não orgânico) e não reciclável (orgânico);

IV- efetuar a limpeza das vias de circulação, das áreas comuns e das áreas verdes integradas ao condomínio, na forma desta lei;

V - fazer a manutenção da iluminação, ressalvadas as obrigações da concessionária de energia;

VI - garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população;

VII - executar outros serviços que se fizerem necessários e de interesse do condomínio.

Parágrafo único. O condomínio, durante e após a sua implantação, estará sujeito à fiscalização do Poder Público e às sanções legais correspondentes, especialmente em caso de descumprimento das obrigações estabelecidas.

Art. 15 Para fins tributários, cada lote do condomínio de lotes constituirá uma unidade isolada, sendo de obrigação do proprietário recolher as importâncias relativas aos tributos federais, estaduais e municipais.

Art. 16 Os usos e os parâmetros para a ocupação do solo dos condomínios de lotes serão definidos pelas normas estabelecidas no Plano Diretor, Código de Edificações e demais legislações municipais.

Art. 17 O empreendedor fica obrigado a instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no órgão competente, devendo fazer constar da convenção de condomínio a proibição expressa, a qualquer condômino, de desenvolver atividades em desacordo com o prescrito nesta lei, observado os critérios de preservação ambiental, da indivisibilidade do lote e demais obrigações legais.

Art. 18 O condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais que lhe forem inerentes, respondendo cada condômino proporcionalmente à sua quota de participação condominial.

Art. 19 O empreendedor protocolará requerimento dirigido à CMPS 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;



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

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;

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;

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.

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



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

XIII – Projeto de meios-fios e sarjetas, conforme regulamento;

XIV – Projeto de urbanização de praças e canteiros;

XV – Projeto de passeios públicos;

XVI – Projeto de sinalização viária, horizontal e vertical;

XVII - Projeto de terraplenagem e pavimentação asfáltica; e

XVIII – Projeto arquitetônico e projetos complementares para licenciamento de obras definidos no Código de Edificações do Município, os quais deverão atender a esta lei e ao Plano Diretor.

XIX - Projetos Complementares de:

a) energia elétrica e iluminação pública, com aprovação da concessionária de energia;

b) água potável, coleta e tratamento de esgoto, com aprovação da concessionária de água e esgoto;

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

d) meios-fios e sarjetas, conforme regulamento;

e) urbanização de praças e canteiros;

f) passeios públicos;

g) projeto de sinalização viária, horizontal e vertical; e

h) terraplenagem e pavimentação asfáltica.

§1º A CMPS terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para analisar e emitir parecer conclusivo, contado do recebimento do processo.

§2º O projeto deverá indicar a localização das áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários, áreas verdes e espaços livres de lazer.

§3º A CMPS poderá solicitar adequação da localização das áreas para equipamentos públicos comunitários, áreas verdes e espaços livres de lazer.

§4º O empreendedor poderá, caso a concessionária pública manifeste de modo negativo para emissão de Atestado de Viabilidade Técnico Operacional – AVTO ou documento equivalente, apresentar substitutivamente projeto de solução de água potável e coleta e tratamento de esgoto, o qual deverá ter aprovação do



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

órgão ambiental.

§5º Após a aprovação do empreendimento, o início de obras disciplinadas pelo Código de Edificações dependerá do licenciamento de obra.

Art. 20 Compõem a infraestrutura mínima obrigatória para aprovação do projeto, a ser implantada integralmente pelo empreendedor, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico – 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 – construção integral dos passeios públicos, em conformidade com os projetos aprovados pelo órgão de planejamento urbano.

Parágrafo único. As vias de circulação interna do empreendimento poderão ser pavimentadas com revestimentos alternativos ao indicado no inciso I.

Art. 21 O condomínio de lotes deverá ser aprovado pelo município e registrado no cartório de registro de imóveis, devendo ocorrer, a requerimento da



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

parte interessada.

§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, faculta-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.

§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. 22 A Lei Municipal de Parcelamento do Solo aplica-se subsidiária e complementarmente ao empreendimento de condomínio de lotes.

Art. 23 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. 24 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



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA
ESTADO DE GOIÁS

úteis antes do término do prazo.

Art. 25 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. 26 A CMPS terá 15 (quinze) dias úteis para realizar a vistoria, contados do recebimento do pedido de vistoria.

Art. 27 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. 28 Esta Lei Ordinária entra em vigor 30 (trinta) dias após a 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
