

**Prefeitura de Goiânia**

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação  
Gabinete do Secretário

**INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 8, 23 DE JULHO DE 2024**

Regulamenta a Lei Complementar nº 371, de 04 de janeiro de 2024, estabelece seus procedimentos administrativos e dá outras providências.

**O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO**, no uso das atribuições legais e regimentais, que conferem os incisos IX, XV e XXII do art. 46 da Lei Complementar nº 335, de 01 de janeiro de 2021, na Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022, na Lei Complementar nº 371, de 04 de janeiro de 2024, e conforme os incisos IX, e XV a XXVI do art. 4º e o inciso X do art. 6º do Regimento Interno da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLANH, aprovado pelo Decreto nº 522, de 15 de fevereiro de 2022,

*Considerando* o previsto no art. 120 da Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022, o Plano Diretor de Goiânia, que define os critérios mínimos para parcelamento do solo e estabelece que parcela superior a 62.500m<sup>2</sup> (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados), deverá ser autorizada pelo órgão municipal de planejamento, após análise viária;

*Considerando* o previsto no art. 173 da Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022, o Plano Diretor de Goiânia;

*Considerando* o previsto nos arts. 5º, 6º e Anexo II da Lei Complementar nº 363, de 12 de janeiro de 2023, do Código de Parcelamento de Goiânia;

**RESOLVE:**

Art. 1º Esta Instrução Normativa regulamenta a Lei Complementar nº 371, de 04 de janeiro de 2024, que dispõe sobre a ocupação dos vazios urbanos e disposições procedimentos administrativos para a licenciamento de Projeto Diferenciado de Urbanização - PDU, Conjunto Residencial, Equipamento de Caráter Regional e Condomínio de Lotes.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo será aplicado em imóvel situado na Macrozona Construída do Município de Goiânia e na área passível de concessão de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU, em conformidade ao previsto no art. 249 do Plano Diretor de Goiânia.

Art. 2º Para os efeitos desta Instrução Normativa, devem ser adotados os conceitos de aplicação descritos no Anexo I do Plano Diretor e no art. 2º da Lei de Vazios Urbanos, bem como:

I - área passível de ocupação: extensão do território remanescente após a exclusão dos APP's, faixas de serviço, faixas de domínio e das áreas não edificantes destinadas à adequação da rede viária do entorno;

II - guarita: edificação implantada em lote específico, aprovada para esta finalidade, geralmente localizada junto ao acesso de veículos e pedestres ao interior do condomínio de lotes, podendo conter os seguintes ambientes:

- a) ambiente para controle de acesso;
- b) sanitário

c) área destinada ao acesso controlado de pedestres e veículos, podendo ser coberta ou descoberta.

## CAPÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 3º Em atendimento ao parágrafo único do art. 109 do Plano Diretor, c/c o art. 2º e §1º do art. 7º da Lei de Vazios Urbanos, para a ocupação de vazios urbanos é necessária a avaliação da estruturação viária local e do seu entorno, de modo a garantir a continuidade e adequação com o macrossistema viário planejado, seja ele implantado ou não.

§ 1º Caberá ao Comitê Técnico de Análise de Uso e Ocupação do Solo – COMTEC, do órgão municipal de planejamento urbano, a análise e solicitação de reserva de área não edificável para futura adequação do sistema viário, visando atender às medidas mínimas previstas na legislação, bem como sua compatibilização com a tipologia de uso e ocupação a ser instalada.

§ 2º Para a aprovação do projeto, será necessária a apresentação da Certidão de Desmembramento e a demarcação das áreas de reserva do sistema viário como áreas não edificáveis, indicando suas medidas detalhadas e a área em metros quadrados.

§ 3º Para a Certidão de Conclusão de Obra será necessária a transferência das APM's ao município como Área Pública Municipal, com a apresentação de Certidão de Registro em conformidade à Certidão de Desmembramento.

Art. 4º Conforme previsto no art. 159 do Plano Diretor de Goiânia c/c o art.25 da Lei Complementar nº 371, de 2024, os vazios urbanos integrantes ou contíguos aos loteamentos pertencentes aos Grupos I e II do Anexo XXIII daquela lei, bem como aqueles pertencentes ao Grupo III, nos termos da Lei nº 9.123, de 2011, ou sucedânea, integrarão a unidade territorial identificada como Área Adensável - AA, para as ocupações do tipo PDU ou de Conjunto Residencial.

Parágrafo único. Para o vazio urbano situado no Setor Sul, na Área de Entorno ao Bem Tombado ou na Área de Desaceleração de Densidade, não será permitida sua ocupação no modelo de Conjunto Residencial na tipologia de habitação coletiva de alta densidade, devendo atender os parâmetros urbanísticos descritos no Anexo XXII do Plano Diretor.

Art. 5º Conforme previsto nos arts. 173 e 176 do Plano Diretor de Goiânia, a ocupação dos vazios urbanos poderá ocorrer nas seguintes modalidades:

- I - Projeto Diferenciado de Urbanização (PDU);
- II - Conjunto Residencial;
- III - Área de Programa Especial de Interesse Social, Urbanístico, Ambiental e Econômico;
- IV - Equipamento Especial de Caráter Regional.

§ 1º As modalidades previstas nos incisos I e II poderão ocorrer exclusivamente em vazios urbanos.

§ 2º O cálculo da área máxima de 62.500m<sup>2</sup> (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados) será sobre a área passível de ocupação definida no art. 2º desta Instrução Normativa.

Art. 6º Para a ocupação dos Vazios Urbanos, não oriundos de loteamentos aprovados, deverá ser destinado no mínimo 15% (quinze por cento) da área passível de ocupação, como Área Pública Municipal – APM, para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público.

Art. 7º Para a ocupação nas modalidades de PDU, Conjunto Residencial e Equipamento de Caráter Regional é obrigatório:

- I - acesso por via pública consolidada com largura mínima de 15m (quinze metros);
- II - alinhamento do terreno limitado a via pública de acesso igual ou superior a 45m (quarenta e cinco metros), garantida a mobilidade e a articulação viária;
- III - fechamento do perímetro para os empreendimentos de uso habitacional, conforme regramento previsto nos art. 8º e 9º da Lei de Vazios Urbanos;

Parágrafo único. Excetuar-se-á da obrigatoriedade de fechamento prevista no inciso III do caput deste artigo os empreendimentos destinados ao desenvolvimento de atividades econômicas.

## CAPÍTULO II

### DO PROJETO DIFERENCIADO DE URBANIZAÇÃO - PDU

Art. 8º Em conformidade ao previsto no art. 174 do Plano Diretor de Goiânia c/c os arts. 16 e 17 da Lei de Vazios Urbanos, o PDU deverá ocorrer exclusivamente em vazios urbanos, obedecendo às seguintes caracterizações:

I - PDU I: a ser implantado exclusivamente nas faixas bilaterais contíguas aos Eixos de Desenvolvimento sem controle de fração com índice de aproveitamento de até o limite máximo de 6 (seis) vezes por área do terreno;

II - PDU II: a ser implantado em vazios urbanos integrantes ou contíguas aos loteamentos pertencentes ao Grupo I, com uma fração ideal de 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de unidade habitacional e limitada ao índice de aproveitamento máximo de 6 (seis) vezes a área do terreno;

III - PDU III: a ser implantado em vazios urbanos integrantes ou contíguas aos loteamentos pertencentes aos Grupos II e III, limitado ao índice de aproveitamento máximo de 6 (seis) vezes por área do terreno, devendo atender o controle da densidade habitacional por meio das seguintes relações por 01 (uma) unidade:

a) fração ideal de 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), quando pertencente ao Grupo II; e

b) fração ideal de 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) quando pertencente ao Grupo III.

IV - PDU IV: a ser implantada nos vazios urbanos integrantes ou contíguas aos loteamentos pertencentes aos Grupos I, II e III, situados na unidade territorial indicada por AOS, com uma fração ideal de 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) de unidade habitacional e limitada a altura máxima de 12m (doze metros).

§ 1º Poderá ser aplicado o potencial construtivo originado pela TDC para os empreendimentos previstos nos incisos I, II e III, em conformidade ao art. 252 do Plano Diretor de Goiânia .

§ 2º Fica permitida a ocupação de vazios urbanos não integrantes dos Grupos I, II e III com a mesma tipologia prevista na alínea "a" do inciso III deste artigo.

Art. 9º Em conformidade ao previsto no art. 174 do Plano Diretor de Goiânia c/c o art. 19 da Lei de Vazios Urbanos, o PDU com atividade econômica, seja misto ou não, deverá obedecer ao grau de incomodidade previsto para a hierarquia da via e limitado ao índice de aproveitamento máximo de 6 (seis) vezes a área do terreno.

§ 1º A área da atividade econômica não será computada para o controle de densidade.

§ 2º Para os empreendimentos comerciais implantados na modalidade de PDU não haverá limite da área total da área ocupada por todas as atividades econômicas;

§ 3º Excetua-se do limite do índice de aproveitamento, indicado no caput deste artigo, os empreendimentos em PDU IV, que devem atender aos parâmetros urbanísticos previstos para AOS.

Art. 10. Para os PDU's habitacionais o cálculo do controle da densidade deverá considerar a área original do terreno, inclusive as APP's, se houver.

§ 1º O cálculo do controle de densidade quando utilizar a APP, faixas de serviço, faixas de domínio e sistema viário não poderão ser ocupadas.

§ 2º As áreas descritas no caput deste artigo, utilizadas para o cálculo do controle de densidade, não poderão ser objeto de aplicação da Transferência do Direito de Construir - TDC.

§ 3º A APP que não for incluída no cálculo do controle da densidade poderá ser objeto de Transferência do Direito de Construir - TDC, mediante manifestação de interesse público emitida pelo órgão municipal ambiental.

## CAPÍTULO III

### DO CONJUNTO RESIDENCIAL

Art. 11. Em conformidade ao previsto nos arts. 159 e 175 do Plano Diretor de Goiânia c/c o § 1º do art. 24 da Lei de Vazios Urbanos, o Conjunto Residencial passa a integrar a unidade territorial identificada como

Área Adensável, uma vez que deverá ocorrer exclusivamente em vazios urbanos, contidos nos Grupos I, II e III.

## **CAPÍTULO IV**

### **DO EQUIPAMENTO ESPECIAL DE CARÁTER REGIONAL**

Art. 12. Em conformidade ao previsto nos arts. 120, 173 e 176 do Plano Diretor de Goiânia c/c o Anexo II do Código de Parcelamento de Goiânia e o art. 28 da Lei de Vazios Urbanos, o Equipamento Especial de Caráter Regional poderá ser implantado, em imóvel pertencente ou não a loteamento aprovado, caracterizado ou não como vazio urbano, com área mínima de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de terreno, não havendo restrição quanto à dimensão de testadas.

§ 1º Para implantação de Equipamento Especial de Caráter Regional com as atividades principais previstas no art. 176 do Plano Diretor de Goiânia, não haverá limite máximo da área do imóvel, sendo necessário a avaliação da estruturação viária local e do seu entorno, de modo a garantir a continuidade e adequação com o macrossistema viário planejado, implantado ou não.

§ 2º Admite-se a ocupação, para as atividades de Esporte e Saúde, em imóveis não identificados como vazio urbano, desde de que contenham área passível de ocupação de até 62.500m<sup>2</sup> (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 3º As edificações destinadas às atividades implantadas nas áreas descritas no caput deste artigo poderão ter sua altura máxima diferenciada, de acordo com as especificidades do uso, a critério do órgão municipal de planejamento.

## **CAPÍTULO V**

### **DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

Art. 13. Em conformidade ao previsto no art. 133 do Plano Diretor de Goiânia, c/c a Seção Única do Capítulo IV da Lei de Vazios Urbanos, e os critérios urbanísticos previstos na Seção Única do Capítulo II, c/c o descrito na Subseção VI da Seção III do Capítulo I do Decreto nº 5.033, de 2023, o Condomínio de Lotes poderá ser implantado em imóvel caracterizado ou não como vazio urbano.

Art. 14. Para fins de denominação das frações ideais de propriedade exclusiva ou comum dos condôminos serão considerados as seguintes confrontações:

I - frente: o(s) alinhamento(s) do terreno para a via(s) de acesso;

II - fundo: o(s) segmento(s) do terreno oposto(s) ao designado como frente;

III - lateral direita: o(s) segmento(s) do terreno à direita, considerando o observador posicionado internamente ao terreno e voltado para a frente;

IV - lateral esquerda: o(s) segmento(s) do terreno à esquerda, considerando o observador posicionado internamente ao terreno e voltado para a frente.

§ 1º Para aplicação do disposto no caput deste artigo, quando a fração ideal do Condomínio de Lotes possuir mais de um alinhamento com uma via de acesso, considerar-se-á frente aquela de maior extensão, exceto quando os dois alinhamentos possuírem a mesma medida, sendo que, neste caso, o autor do projeto definirá qual alinhamento indicado como frente.

§ 2º O recuo frontal somente será aplicado para o alinhamento da fração ideal com frente voltada para a via pública, não sendo sua aplicação devida às vias de acesso de veículos internas ao condomínio de lotes.

§ 3º Todas as esquinas deverão ser chanfradas ou abauladas, conforme os parâmetros definidos no art. 23, do Decreto nº 5033, de 2023, e seus Anexos X ao XII.

Art. 15. É obrigatória a aprovação das guaritas e portarias, quando houver, no processo de aprovação do Condomínio de Lotes

Parágrafo único. Poderão ser aprovadas em Projeto Urbanístico, as edificações localizadas nas frações ideais de propriedade e uso comum dos Condomínios de Lotes.

Art. 16. Aplicar-se-á aos imóveis de propriedade exclusiva ou de propriedade comum oriundas do Condomínio de Lotes, os parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor de Goiânia para a Unidade Territorial

em que se inserem.

Art. 17. Em similaridade ao estabelecido no art. 150 do Plano Diretor de Goiânia e no art. 47 do Código de Parcelamento de Goiânia, na aprovação de projeto para Condomínio de lotes é permitida a flexibilização na delimitação do limite da faixa de AOS, de forma a compatibilizar-se com o desenho urbano proposto, sujeita à anuência do órgão municipal de planejamento.

Art. 18. Aplica-se para o Condomínio de Lotes o previsto no art. 123 do Plano Diretor de Goiânia, devendo ser implantada via de acesso de veículos, com largura mínima de 15m (quinze metros), após a APP e ao longo de sua extensão, segregando-a da Unidade Territorial identificada como AOS.

Art. 19. São obrigações dos empreendedores do Condomínio de Lotes, quando da sua implantação, o atendimento ao disposto no Capítulo V, do Código de Parcelamento de Goiânia, no que couber.

Parágrafo único. A implantação da infraestrutura básica deverá ocorrer no prazo de vigência do Alvará de Construção, previsto pela Lei Complementar nº 364, de 2023.

Art. 20. A destinação de Área Pública Municipal - APM nos Condomínios de Lotes, deve estar em conformidade ao previsto no art. 133 e Anexo XII do Plano Diretor de Goiânia.

§ 1º A destinação de equipamentos públicos comunitários dependerá de análise dos seguintes fatores:

I - densidade populacional instalada na região e no entorno imediato, bem como a densidade populacional prevista no projeto urbanístico do Condomínio de Lotes;

II - o raio de atendimento de cada equipamento; e

III - a carência de equipamentos apresentada na região.

§ 2º O órgão municipal de planejamento urbano deverá consultar os órgãos municipais de saúde e educação, quando necessário, para verificar se a região do entorno possui cobertura adequada pelos equipamentos existentes, considerando os limites máximos de abrangência estabelecidos no Anexo XII do Plano Diretor de Goiânia.

§ 3º As APM's destinadas a equipamentos públicos comunitários não poderão:

I - apresentar declividade acentuada;

II - apresentar formato geométrico irregular que dificulte ou impossibilite sua ocupação;

III - confrontar com lotes e áreas particulares; e

IV - estar localizadas em AOS, quando for possível locá-las nas demais unidades territoriais.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

Art. 21. O procedimento administrativo para implantação do Projeto Diferenciado de Urbanização - PDU, Conjunto Residencial, Equipamento de Caráter Regional e Condomínio de Lotes no Município de Goiânia ocorrerá via autuação de processos administrativos específicos, na seguinte ordem:

I - emissão de diretrizes;

II - análise e aprovação de projeto.

Art. 22. O interessado deverá solicitar previamente, por meio de processo administrativo, as diretrizes técnicas que serão emitidas pelo COMTEC, acompanhadas dos seguintes documentos:

I - requerimento com características do projeto objeto da solicitação;

II - documentos pessoais quando se tratar de pessoa física;

III - CNPJ e contrato social quando se tratar de pessoa jurídica;

IV - Certidão de Registro do Imóvel atualizada;

V - levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;

VI - foto aérea da localização da área;

VII - procuração legalmente instituída, quando for o caso.

§ 1º O levantamento topográfico planialtimétrico cadastral deverá atender ao descrito na Seção I do Capítulo I do Decreto nº 5.033, de 10 de novembro de 2023.

§ 2º As diretrizes terão validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados dos dados de sua emissão, devendo o requerente autuar novo processo, caso o prazo do documento referido se expire.

§ 3º Após a expedição das diretrizes técnicas pela COMTEC, o requerente deverá solicitar, em processos específicos para estes fins, a aprovação do projeto urbanístico.

§ 4º Para a aprovação do projeto do PDU, Conjunto Residencial, Equipamento Especial de Caráter Regional ou Condomínio de Lotes, localizado em Área do Entorno do Bem Tombado, é necessário apresentar anuência prévia do ente tombador.

§ 5º O projeto urbanístico e arquitetônico do Condomínio de Lotes deve ser apresentado em conformidade ao previsto no Decreto nº 5.033, de 10 de novembro de 2023.

§ 6º Após a aprovação do projeto urbanístico e arquitetônico do Condomínio de Lotes o interessado poderá solicitar modificação, com ou sem acréscimo de área, das frações ideais.

§ 7º A modificação que trata o parágrafo anterior só poderá ser realizada antes da entrega do empreendimento para a associação dos moradores do Condomínio de Lotes.

Art. 23. Os fluxos dos processos de aprovação de projetos pela administração pública municipal, relacionados ao Projeto Diferenciado de Urbanização (PDU), Conjunto Residencial e Equipamento de Caráter Regional, devem seguir as diretrizes estabelecidas no Decreto nº 2531, de 1º de julho de 2024.

§ 1º Fica acrescido ao caput deste artigo o assunto de condomínio de lotes em área não parcelada, devendo a emissão do Alvará de Construção ser efetivada somente após a publicação do decreto de aprovação do parcelamento, em conformidade ao Decreto nº 5033, de 2023.

§ 2º Para o licenciamento de projetos de edificações a serem construídas nas frações privativas de lotes de propriedade exclusiva dos condôminos, é necessário autuar um processo específico de aprovação de projeto para edificação nova, nos termos do inciso I do art. 17 da Lei Complementar nº 364, de 2023.

Art. 24. Após a emissão das diretrizes pelo COMTEC, o fluxo processual para a aprovação de projetos deverá seguir a seguinte ordem:

I - análise documental pela Chefia da Advocacia Setorial - CHEADV;

II - análise e aprovação do projeto urbanístico e arquitetônico pela Diretoria de Aprovação e Análise de Projetos - DIRAAP, nos casos de PDU, Conjunto Residencial e Equipamento Especial de Caráter Regional;

III - análise e aprovação do projeto urbanístico e arquitetônico pela Gerência de Análise e Aprovação de Parcelamento - GERAAP, nos casos de Condomínio de Lotes; e

IV - Comunicação de pendências do processo pela Secretaria Geral desta Secretaria.

Art. 25. Para fins de aprovação do condomínio de lotes, devem ser aplicadas as taxas de:

I - expediente, disposta no item 30 dos "Atos e serviços relacionados com planejamento, habitação e fiscalização urbana" da Lei Complementar nº 344, de 30 de setembro de 2021;

II - expediente, a ser paga na entrada do processo de aprovação do projeto urbanístico e arquitetônico, disposta no item 5 da Tabela VI da Lei Complementar nº 344, de 30 de setembro de 2021; e

III - licença para execução de obra, a ser paga no final do processo de aprovação do projeto urbanístico e arquitetônico, disposta no item 5 da Tabela VI da Lei Complementar nº 344, de 30 de setembro de 2021.

Parágrafo único. Para o cálculo das taxas de que tratam os incisos II e III do caput deste artigo, será considerada a metragem quadrada da área passível de ocupação.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. Os imóveis desmembrados com parcelas superiores a 62.500 m<sup>2</sup> (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados), deverão ter parecer emitido pela COMTEC quanto a sua viabilidade viária.

Parágrafo único. Quando do desmembramento, o órgão municipal de planejamento poderá solicitar reserva de área não edificável para futura adequação da rede viária do entorno, de modo a garantir a continuidade com o macrossistema viário planejado, seja ele implantado ou não.

Art. 27. Não serão permitidos desmembramentos em parcelas mínimas previstas no art. 120 do Plano Diretor de Goiânia c/c o art. 6º do Código de Parcelamento de Goiânia, que caracterizem loteamento e produção de vazio urbano.

Art. 28. Conforme previsto no art. 11 da Lei de vazios urbanos, a infraestrutura básica dos empreendimentos deverá ser implantada às expensas do empreendedor no que refere-se ao abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem urbana e vias de circulação internas ao empreendimento, pavimentadas e sinalizadas.

Parágrafo único. Para a liberação da CCO será necessário o “De acordo” das concessionárias de energia e água, bem como o órgão de infraestrutura do município quanto aos equipamentos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem urbana e sistema viário.

Art. 29. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, convalidando as diretrizes já emitidas anteriormente.

Goiânia, na data da assinatura eletrônica.

**VERÔNICA MANSUR BARBOSA DE PAULA**  
**Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Habitação**  
(em substituição)



Documento assinado eletronicamente por **Verônica Mansur Barbosa De Paula, Chefe de Gabinete**, em 23/07/2024, às 14:03, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.goiania.go.gov.br/sei> informando o código verificador **4623643** e o código CRC **DF6F6D56**.

Avenida do Cerrado, nº 999, APM-09, Bloco E, 1º andar -  
- Bairro Parque Lozandes  
CEP 74884-900 Goiânia-GO