



Prefeitura de Goiânia
Gabinete do Prefeito

DECRETO Nº 2.845, DE 2025

Regulamenta a aprovação e implantação dos
Condomínios de Lotes no Município de Goiânia.

O PREFEITO DE GOIÂNIA, no uso das atribuições que lhe confere o art. 115, incisos II, IV e VIII, da Lei Orgânica do Município de Goiânia; tendo em vista o disposto na Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; na Lei federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; da Lei federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002; na Lei Complementar nº 349, de 4 de março de 2022; na Lei Complementar nº 363, de 12 de janeiro de 2023; na Lei Complementar nº 371, de 4 de janeiro de 2024; e o contido no Processo SEI nº 25.28.000002072-6,

DECRETA:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Decreto regulamenta a aprovação e implantação dos Condomínios de Lotes no Município de Goiânia, nos termos da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; dos arts. 132 a 136, da Lei Complementar nº 349, de 4 de março de 2022 - Plano Diretor do Município de Goiânia; da Lei Complementar nº 363, de 12 de janeiro de 2023; e dos arts. 45 a 50, da Lei Complementar nº 371, de 4 de janeiro de 2024, ou sucedâneos legais.

Art. 2º Para fins deste Decreto, entende-se como:

I - acessos internos: vias destinadas à circulação de veículos e pedestres, internas ao perímetro do Condomínio de Lotes e de propriedade comum dos condôminos;

II - Alvará de Construção: autorização prévia e obrigatória para início da construção conforme projeto arquitetônico licenciado, nos termos do art. 29 da Lei Complementar nº 364, de 13 de janeiro de 2023, ou sucedâneo; e

III - Alvará de Projeto: documento que comprova a aprovação do projeto arquitetônico apresentado e o seu licenciamento, nos termos do art. 26 da Lei Complementar nº 364, de 2023, ou sucedâneo.

IV - Alvará de Urbanização: licença prévia e obrigatória para a implantação do Condomínio de Lotes aprovado;

V - área de uso comum: partes designadas do terreno que são propriedade comum e que não configurem lote de propriedade exclusiva, tais como as áreas de estacionamento, os lotes de uso comum, os acessos internos, os equipamentos e demais espaços de uso comum;

VI - Condomínio de Lotes: modalidade de incorporação imobiliária com partes designadas de lotes que são propriedades exclusivas e partes que são propriedades comuns dos condôminos, regida pela Lei federal nº 4.591, de 1964, pelo art. 1.358-A da Lei federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro, pela Lei Complementar nº 349, de 2022, e pela Lei Complementar nº 371, de 2024, ou sucedâneos;

VII - empreendedor: pessoa física ou jurídica, equiparada ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários, responsável pela elaboração e implantação do projeto urbanístico, arquitetônico e de infraestrutura do Condomínio de Lotes;

VIII - fração ideal: quantidade de propriedade que cada condômino possui na área de uso comum do condomínio, que poderá ser proporcional à área do solo de cada lote de propriedade exclusiva, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição;

IX - infraestrutura básica: conjunto de sistemas, redes e equipamentos, implantados pelo empreendedor na área de uso comum do Condomínio de Lotes, destinados ao abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação, drenagem das águas pluviais, acessos internos para circulação de veículos e aqueles para circulação de pedestres;

X - lotes de propriedade exclusiva: partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva, destinadas ao uso privativo de cada proprietário, respeitadas as limitações urbanísticas impostas pela municipalidade e pela convenção interna do Condomínio; e

XI - Termo de Vistoria: documento emitido após a conclusão de todas as obras e serviços relacionados à implantação do Condomínio de Lotes, que certifica que:

a) a sua implantação está em conformidade com o projeto urbanístico e arquitetônico licenciado;

b) as obras referentes ao manejo de águas pluviais e de drenagem urbana encontram-se de acordo com o projeto aprovado pelo órgão ou entidade municipal de infraestrutura; e

c) a destinação das APMs ou sua substituição em contrapartida foi concretizada.

Art. 3º O Condomínio de Lotes poderá ser implantado em imóvel caracterizado ou não como vazio urbano, em conformidade com a legislação municipal vigente, não sendo obrigatório o prévio loteamento do solo.

Parágrafo único. Nos casos de imóveis caracterizados como vazio urbano, será obrigatório o prévio loteamento do solo para fins de implantação de Condomínio de Lotes, quando o terreno possuir área e segmento perimétrico superior ao disposto no art. 173, § 1º, da Lei Complementar nº 349, de 2022, ou sucedâneos.

CAPÍTULO II DA DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL - APM

Art. 4º A destinação de Área Pública Municipal - APM para a instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, quando da implantação dos Condomínios de Lotes, deverá observar o disposto no Anexo XII da Lei Complementar nº 349, de 2022, e os seguintes critérios:

I - no imóvel não loteado e não caracterizado como vazio urbano: destinação de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área passível de ocupação como APM para implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, nos termos do art. 133, *caput*, da Lei Complementar nº 349, de 2022, ou sucedâneo;

II - no imóvel não loteado e caracterizado como vazio urbano, que possua área igual ou inferior a 62.500 m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados) e segmentos perimétricos por via pública igual ou inferior a 250 m (duzentos e cinquenta metros) por testada, ou a 300 m (trezentos metros) nos casos previstos no inciso I do art. 4º da Lei Complementar nº 371, de 2024, ou sucedâneo: não sujeito à obrigatoriedade do loteamento prévio, desde que garanta a destinação de no mínimo 15% (quinze por cento) da área passível

de ocupação como APM para implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, nos termos do art. 173 da Lei Complementar nº 349, de 2022, ou sucedâneo;

III - no imóvel integrante de loteamento aprovado e não caracterizado como vazio urbano: não há obrigatoriedade de destinação de APM, nos termos do art. 134, *caput*, da Lei Complementar nº 349, de 2022, ou sucedâneo; e

IV - no imóvel integrante de loteamento aprovado e caracterizado como vazio urbano: não há obrigatoriedade de destinação de APM.

§ 1º A destinação de APM de que trata o *caput* ficará condicionada à análise do órgão ou entidade municipal competente, com base nos seguintes critérios:

I - a densidade populacional existente na região e no entorno imediato e a densidade populacional prevista no projeto urbanístico do Condomínio de Lotes;

II - o raio de atendimento correspondente a cada tipologia de equipamento; e

III - a carência de equipamentos públicos identificada na área de influência do raio de atendimento de que trata o inciso II.

§ 2º O órgão ou entidade municipal competente deverá consultar os órgãos ou entidades municipais responsáveis pelos respectivos serviços públicos, para a verificação da cobertura adequada dos equipamentos existentes, considerando os limites máximos de abrangência estabelecidos no Anexo XII da Lei Complementar nº 349, de 2022, ou sucedâneo.

§ 3º A partir da atualização do banco de dados de APMs destinadas a equipamentos públicos comunitários e aquelas efetivamente implantadas, a consulta prevista no § 2º poderá ser realizada diretamente pelo Sistema de Informações Geográficas de Goiânia e pelo Sistema de Áreas Públicas Municipais.

§ 4º A APM destinada à implantação de equipamento público comunitário deverá atender aos seguintes requisitos:

I - apresentar declividade inferior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos e entidades competentes;

II - apresentar formato geométrico que facilite sua ocupação, a critério do órgão ou entidade municipal de licenciamento urbanístico e edílico, de modo a garantir maior aproveitamento da área;

III - ter acesso por vias públicas; e

IV - não estar localizadas em Área de Ocupação Sustentável - AOS, exceto quando não for possível alocá-las nas demais unidades territoriais.

§ 5º Caso a APM a ser destinada não contenha a área mínima estabelecida no Anexo XII da Lei Complementar nº 349, de 2022, o órgão ou entidade municipal de licenciamento urbanístico e edílico poderá solicitar que esta seja substituída nos termos do art. 173, § 6º, da referida Lei Complementar, ou sucedâneos.

§ 6º Para a substituição da destinação da APM por contrapartida em bens, obras e serviços, deverá ser atendido o disposto no art. 173, § 6º, da Lei Complementar nº 349, de 2022, ou sucedâneo.

CAPÍTULO III

DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP E ÁREA DE OCUPAÇÃO SUSTENTÁVEL - AOS

Art. 5º Nos casos em que houver Área de Preservação Permanente - APP interna ao Condomínio de Lotes, deverá ser implantado acesso interno com caixa de 15 m (quinze

metros), compatível com a geometria viária, após a APP e ao longo de sua extensão, segregando-a da unidade territorial identificada por AOS.

Art. 6º Nos termos do art. 21 da Lei Complementar nº 363, de 2023, poderá ser outorgada a permissão administrativa de uso para o fechamento da via pública de que trata o art. 17, inciso II, da referida Lei Complementar, ou sucedâneos, para integração da via pública ao Condomínio de Lotes, na hipótese deste ser precedido da aprovação de um loteamento do solo.

§ 1º Para o disposto no *caput*, será necessária a anuência:

I - do órgão ou entidade municipal de licenciamento ambiental, nos termos do art. 9º da Lei Complementar nº 371, de 2024, ou sucedâneo, quando da emissão da Licença Prévia do Condomínio de Lotes; e

II - do órgão ou entidade municipal de planejamento urbano, quanto aos aspectos relacionados à mobilidade.

§ 2º O procedimento para a permissão administrativa de uso para o fechamento da via pública de que trata o *caput* ocorrerá concomitantemente à aprovação do projeto do Condomínio de Lotes e se efetivará após o registro deste.

§ 3º No Termo de Permissão Administrativa de Uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção, à conservação e ao uso das vias públicas de circulação e áreas públicas municipais internas ao fechamento e demais obrigações decorrentes desta permissão.

§ 4º Na hipótese de que trata o *caput*, deverá ser previsto acesso direto à via pública objeto de fechamento, que possibilite a circulação de veículos de emergência e a fiscalização ambiental.

Art. 7º O órgão ou entidade municipal de licenciamento ambiental poderá autorizar o fechamento das áreas ambientalmente protegidas, quando do licenciamento ambiental.

Parágrafo único. O fechamento será realizado exclusivamente com cercas, alambrados, grades ou gradis, devendo ser previstos pontos que possibilitem o acesso de veículos de emergência.

Art. 8º Deverão ser delimitadas, na planta urbanística, as faixas bilaterais às APPs dos cursos d'água e as faixas circundantes às APPs das nascentes e olhos d'água perenes e intermitentes, excluídos os efêmeros, nos termos do art. 143 da Lei Complementar nº 349, de 2022, ou sucedâneo.

§ 1º Quando da aprovação do Condomínio de Lotes, fica admitida a flexibilização na delimitação do limite da faixa de AOS, para a compatibilização com o desenho urbano proposto, condicionada à anuência do órgão ou entidade municipal de licenciamento urbanístico e edílico.

§ 2º A faixa de que trata o *caput* deverá ser limitada por vias de acesso, de forma que cada quadra fique inserida em uma única unidade territorial.

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS E REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 9º Aos imóveis de propriedade exclusiva ou de propriedade comum integrantes do Condomínio de Lotes aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar nº 349, de 2022, para a unidade territorial em que se localizam.

Art. 10. Aos lotes de propriedade exclusiva e à área de uso comum do Condomínio de Lotes aplicam-se os índices paisagístico e de permeabilidade, previstos nos arts. 192 e 194, da Lei Complementar nº 349, de 2022, ou sucedâneo.

Parágrafo único. Para o cálculo do índice paisagístico, fica vedada a alternativa de cobertura vegetal não permeável de que trata o art. 85 da Lei Complementar nº 364, de 2023, ou sucedâneo.

Art. 11. Aplica-se o recuo frontal:

I - a partir do alinhamento do terreno do Condomínio de Lotes com a via pública;
e

II - para os trechos de lotes de propriedade exclusiva ou da área de uso comum lindeiros ao fechamento, de que trata o art. 49, inciso III, da Lei Complementar nº 371, de 2024, nos termos do Anexo I, ou sucedâneos.

§ 1º O recuo frontal não se aplica aos trechos de lotes de propriedade exclusiva ou à área de uso comum, lindeiros aos acessos internos.

§ 2º Excetuam-se do disposto nos incisos I e II do *caput*, as edificações destinadas à guarita, guarda temporária de resíduos sólidos, subestação e demais equipamentos exigidos pelas concessionárias de serviço público de abastecimento de energia elétrica e de água e esgoto, previstas no art. 68 da Lei Complementar nº 364, de 2023, ou sucedâneo.

§ 3º Nas hipóteses em que haja reserva de área para futura complementação do sistema viário, aplica-se o art. 49, inciso III, da Lei Complementar nº 371, de 2024, ou sucedâneo.

Art. 12. O Condomínio de Lote deverá atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - via pública consolidada de acesso ao empreendimento com caixa mínima de 15 m (quinze metros);

II - fechamento ao longo de seu perímetro que impeça a articulação dos acessos internos com o sistema viário público, com:

a) recuo de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do(s) alinhamento(s) frontal(ais) do terreno, com tratamento paisagístico; e

b) permeabilidade visual, com instalação de gradil ou outro aceito pela legislação, nos:

1. trechos confrontantes com via pública lindeira à Área Pública Municipal - APM edificada e destinada a equipamento público comunitário, outro Condomínio de Lotes, loteamento de acesso controlado ou macroprojeto; e,

2. demais trechos, a critério do empreendedor;

III - acessos internos para circulação de pedestres, livres de qualquer obstáculo, com largura mínima de 2 m (dois metros) e sinalização tátil instalada no piso, atendidas as demais exigências referentes à acessibilidade;

IV - acessos internos para circulação de veículos que atendem às normas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás e dimensionados com:

a) um mínimo de 5 m (cinco metros) de largura para a via com um único sentido de tráfego e de 7 m (sete metros) para dois sentidos, exceto quando se tratar de manobra de veículos, quando deverá atender 6 m (seis metros) para ambos os casos;

b) um mínimo de 6 m (seis metros) de largura para via de pedestres;

c) extensão máxima de 300 m (trezentos metros) e retorno com raio mínimo de 12 m (doze metros), quando em cul-de-sac; e

d) extensão máxima de 600 m (seiscentos metros) e retorno com raio mínimo de 12 m (doze metros), quando em “alça”;

V - divisas laterais dos lotes de propriedade exclusiva ou da área de uso comum perpendiculares ao alinhamento do referido terreno com o(s) acesso(s) interno(s);

VI - infraestrutura básica, a ser implantada antes da emissão do Termo de Vistoria;

VII - esquinas dos lotes chanfradas, devendo o chanfro:

a) ser representado pelo lado incongruente de um triângulo isósceles e os lados congruentes deverão ter a medida de 5 m (cinco metros), conforme Anexo II; e

b) obedecer à extensão mínima de 6 m (seis metros), conforme Anexo III, quando as esquinas formarem ângulo interno agudo;

VIII - quadra com comprimento máximo de 250 m (duzentos e cinquenta metros), admitido o comprimento máximo de 300 m (trezentos metros) nas hipóteses de que trata o art. 4º, inciso I, da Lei Complementar nº 371, de 2024, ou sucedâneo; e

IX - mínimo de 5% (cinco por cento) da área do terreno destinada à recreação e lazer, cobertos ou não, e de uso comum do condomínio, podendo ser, quando descoberta, utilizada como cobertura vegetal permeável, desde que mantida a condição de permeabilidade do terreno.

§ 1º Excetua-se da obrigatoriedade de fechamento prevista no inciso I do *caput*, o acesso interno que possua a função de interligação entre o sistema viário público e os demais acessos internos do Condomínio de Lotes.

§ 2º O Condomínio de Lotes poderá conter atividades econômicas internas, em lote de propriedade exclusiva ou em área de uso comum pré-determinado (a) no projeto urbanístico aprovado, devendo ser observada a categoria da via pública de acesso ao empreendimento e a legislação vigente quando da sua ocupação.

§ 3º As atividades econômicas poderão ser implantadas externas e contíguas ao Condomínio de Lotes, quando da hipótese do art. 19, devendo ser previstas quando da aprovação do loteamento.

§ 4º A área de uso comum é bem de uso exclusivo do Condomínio de Lotes, e sua manutenção é de responsabilidade dos moradores.

§ 5º Na hipótese dos lotes de propriedade exclusiva ou da área de uso comum possuírem mais de um alinhamento com o(s) acesso(s) interno(s), suas divisas laterais deverão ser perpendiculares a pelo menos um deles.

§ 6º Os demais ângulos internos dos lotes de propriedade exclusiva, ou da área de uso comum, deverão ser maiores ou iguais a 60° (sessenta graus).

§ 7º O chanfro poderá ser substituído por abaulamento em arco circular, desde que este tangencie os chanfros de que tratam as alíneas "a" e "b" do inciso VII do *caput*, conforme Anexo IV.

§ 8º Será adotado o raio de curvatura de 5 m (cinco metros) para o abaulamento do meio-fio das intersecções viárias.

§ 9º Excetuam-se do disposto no inciso VIII do *caput* as quadras seccionadas por vias de pedestres, hipótese em que o comprimento máximo da quadra será de 500 (quinhentos) metros.

Art. 13. Em complemento ao disposto no art. 12, os lotes de propriedade exclusiva e a área de uso comum aos condôminos deverão possuir área mínima de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados), com testada mínima de 9 m (nove metros).

§ 1º Para fins de denominação, lotes de propriedade exclusiva e a área de uso comum aos condôminos, serão consideradas as seguintes confrontações:

I - frente: o(s) alinhamento(s) do terreno para acesso(s) interno(s) ou para via pública, quando houver;

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; e

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

§ 2º Para aplicação do disposto no § 1º, na hipótese do lote de propriedade exclusiva ou da área de uso comum possuir mais de um alinhamento com os acessos internos, será considerada frente aquela de maior extensão.

§ 3º Nos casos em que o lote de propriedade exclusiva ou a área de uso comum possuir dois alinhamentos com a mesma medida, o autor do projeto definirá qual o alinhamento será indicado como frente.

§ 4º Ficam excluídos da exigência da área mínima de que trata o *caput* os lotes de propriedade exclusiva e as áreas de uso comum situados em Área de Proteção Ambiental - APA, aos quais deverão ser aplicadas as áreas mínimas previstas no art. 121 da Lei Complementar nº 349, de 2022, ou sucedâneo.

Art. 14. O Condomínio de lotes poderá conter até 500 (quinhentas) unidades habitacionais, isoladas, geminadas, seriadas ou mistas entre si, observados os critérios previstos na legislação urbanística, nos termos do art. 46 da Lei Complementar nº 371, de 2024, ou sucedâneo.

§ 1º Os lotes de propriedade exclusiva poderão apresentar tipologias de habitação distintas dentro do Condomínio de Lotes.

§ 2º Deverá constar especificado na planta urbanística do Condomínio de Lotes o número máximo de unidades habitacionais por lote de propriedade exclusiva.

CAPÍTULO V DOS PROCEDIMENTOS E ETAPAS DE APROVAÇÃO

Art. 15. A aprovação do Condomínio de Lotes será formalizada mediante a emissão de Alvará de Urbanização, enquanto a aprovação das edificações destinadas às áreas de uso comum ocorrerá por meio de Alvará de Projeto ou de Construção, ambos emitidos em um único processo administrativo, sob responsabilidade do órgão ou entidade municipal de licenciamento urbanístico e edilício.

§ 1º O projeto urbanístico e arquitetônico do Condomínio de Lotes deverá contemplar:

I - a delimitação da área de uso comum e de cada lote de propriedade exclusiva, com a indicação de sua área útil privativa, suas medidas perimetrais e denominação;

II - as edificações situadas na área de uso comum, quando houver; e

III - a delimitação da APM, quando destinada no próprio terreno, externamente ao Condomínio de Lotes.

§ 2º Para aprovação do projeto urbanístico e arquitetônico do Condomínio de Lotes deverá ser apresentada manifestação favorável:

I - do órgão ou entidade municipal de infraestrutura quanto ao sistema de drenagem urbana e manejo das águas pluviais;

II - das concessionárias de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto; e

III - da entidade gestora do transporte público coletivo da Região Metropolitana de Goiânia.

Art. 16. A aprovação das edificações localizadas em lotes de propriedade exclusiva poderá ser realizada no mesmo processo administrativo de aprovação do Condomínio de Lotes, desde que tais edificações sejam executadas diretamente pelo empreendedor responsável pelo empreendimento.

§ 1º Na hipótese de que trata o *caput*, será emitido o:

I - Alvará de Projeto para as edificações situadas nas áreas de uso comum e em lotes de propriedade exclusiva, após a emissão do Alvará de Urbanização;

II - Alvará de Construção para cada lote, após o registro público da incorporação imobiliária e a criação de suas respectivas matrículas individualizadas.

§ 2º Quando se tratar de edificações em lotes de propriedade exclusiva que não se enquadrem no disposto no *caput*, o licenciamento destas edificações e sua consequente construção deverão ocorrer após a emissão do Termo de Vistoria do Condomínio de Lotes.

Art. 17. A implantação do Condomínio de Lotes deverá ocorrer no prazo de 4 (quatro) anos, a contar da emissão do Alvará de Urbanização, prorrogável por igual período, desde que ouvido o órgão ou entidade municipal de licenciamento.

Art. 18. Para a emissão do Termo de Vistoria do Condomínio de Lotes deverá ser apresentada:

I - anuência:

a) do órgão ou entidade municipal de infraestrutura; e

b) do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás, quando for o caso; e

II - documentação que comprove:

a) Licenciamento ambiental;

b) estudo de impacto de trânsito, nos casos previstos no art. 267 da Lei Complementar nº 349, de 2022, e no art. 5º da Lei nº 10.977, de 28 de junho de 2023, ou sucedâneos; e

c) estudo de impacto de vizinhança, nos casos previstos no art. 262 da Lei Complementar nº 349, de 2022, e no art. 5º da Lei nº 11.127, de 4 de janeiro de 2024, ou sucedâneos.

§ 1º O Termo de Vistoria poderá ser concedido em caráter parcial para as etapas parcialmente concluídas, desde que:

I - a parte concluída do Condomínio e aquelas ainda em execução atendam ao projeto licenciado;

II - a obra não ofereça perigo ao público e/ou seus habitantes; e

III - a parte da calçada, referente à área objeto do Termo de Vistoria parcial, esteja executada conforme lei específica.

§ 2º O Condomínio somente poderá ser ocupado ou utilizado após a emissão do respectivo Termo de Vistoria, seja parcial ou total.

Art. 19. Na hipótese do Condomínio de Lotes ser implantado em loteamento ainda em fase de aprovação pelo Município de Goiânia, as aprovações do loteamento e do Condomínio de Lotes deverão tramitar em processos distintos e poderão ser conduzidos concomitantemente, desde que observadas as seguintes condições:

I - o projeto urbanístico e arquitetônico do loteamento apresente área específica destinada à implantação de Condomínio de Lotes;

II - o processo de aprovação do Condomínio de Lotes seja autuado separadamente do processo de loteamento;

III - o Alvará de Urbanização do Condomínio de Lotes seja emitido após a publicação do decreto de aprovação do loteamento; e

IV - o projeto do Condomínio de Lotes seja apresentado logo após a emissão do “De acordo” do loteamento pelo órgão ou entidade municipal de fiscalização e licenciamento.

CAPÍTULO VI DAS TAXAS APLICÁVEIS

Art. 20. Serão devidas as seguintes taxas:

I - para análise e aprovação do projeto de urbanização: aquela prevista no item 01 da Tabela VII do Anexo IX da Lei Complementar nº 344, de 30 de setembro de 2021, ou sucedâneos;

II - para análise e aprovação das edificações situadas na área de uso comum e nos lotes de propriedade exclusiva:

a) taxa prevista no item 4 dos "Atos e serviços relacionados com planejamento, habitação e fiscalização urbana" da Tabela XVIII do Anexo IX da Lei Complementar nº 344, de 2021, ou sucedâneo, na entrada do processo;

b) taxa a ser paga no item 5 da Tabela VI do Anexo IX da Lei Complementar nº 344, de 2021, no final do processo.

§ 1º Para o cálculo da taxa prevista no inciso I do *caput*, será considerada a metragem quadrada da área passível de ocupação pelo Condomínio de Lotes.

§ 2º As taxas previstas neste artigo terão isenção de 50% (cinquenta por cento) para os casos constantes no Anexo X, item 10, da Lei Complementar nº 344, de 2021, ou sucedâneo.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21. O interessado deverá requerer, em processo administrativo específico para tal fim, as diretrizes para elaboração do projeto do Condomínio de Lotes.

Parágrafo único. Na hipótese de se constar a exigência de reserva de área para futura adequação do sistema viário, aplica-se o procedimento administrativo previsto em regulamento específico.

Art. 22. Para fins de análise e aprovação do Condomínio de Lotes, do respectivo projeto urbanístico e arquitetônico, será aplicado o disposto no Decreto nº 2.531, de 1º de julho de 2024, ou sucedâneo.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo à aprovação dos projetos arquitetônicos dos lotes de propriedade exclusiva.

Art. 23. Às disposições previstas neste Decreto será observada a legislação de manejo de águas pluviais e de drenagem urbana.

Art. 24. Ato do(s) titular(es) do(s) órgão(s) ou entidade(s) municipal(ais) competente(s) regulamentará(ão) os critérios para o estudo de impacto de trânsito e para o

estudo de impacto de vizinhança.

Art. 25. As modificações previstas na Seção IV do Capítulo II da Lei Complementar nº 363, de 2023, ou sucedâneo, não se aplicam aos lotes do Condomínio de Lotes.

Art. 26. A ampliação, redução ou alteração da área e das dimensões dos lotes, após o licenciamento do Condomínio, necessitará de reaprovação do projeto urbanístico e arquitetônico pelo órgão ou entidade municipal de licenciamento urbanístico e edílico, observado o disposto nos arts. 13 e 14 deste Decreto.

Art. 26. A Instrução Normativa nº 8, de 23 de julho de 2024, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 1º Esta Instrução Normativa regulamenta a Lei Complementar nº 371, de 4 de janeiro de 2024, que dispõe sobre a ocupação dos vazios urbanos e procedimentos administrativos para o licenciamento de Projeto Diferenciado de Urbanização - PDU, Conjunto Residencial e Equipamento de Caráter Regional.

....."(NR)

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

....."(NR)

"Art. 22.

.....

§ 4º A aprovação de projeto de PDU, Conjunto Residencial ou Equipamento Especial de Caráter Regional, localizado em Área do Entorno de Bem Tombado, dependerá de anuência prévia do ente tombador.

....."(NR)

Art. 27. Ficam revogados os seguintes dispositivos da Instrução Normativa nº 8, de 2024:

I - os arts. 13 a 20;

II - os §§ 5º, 6º e 7º do art. 22;

III - §§ 1º e 2º do art. 23;

IV - o inciso III do art. 24; e

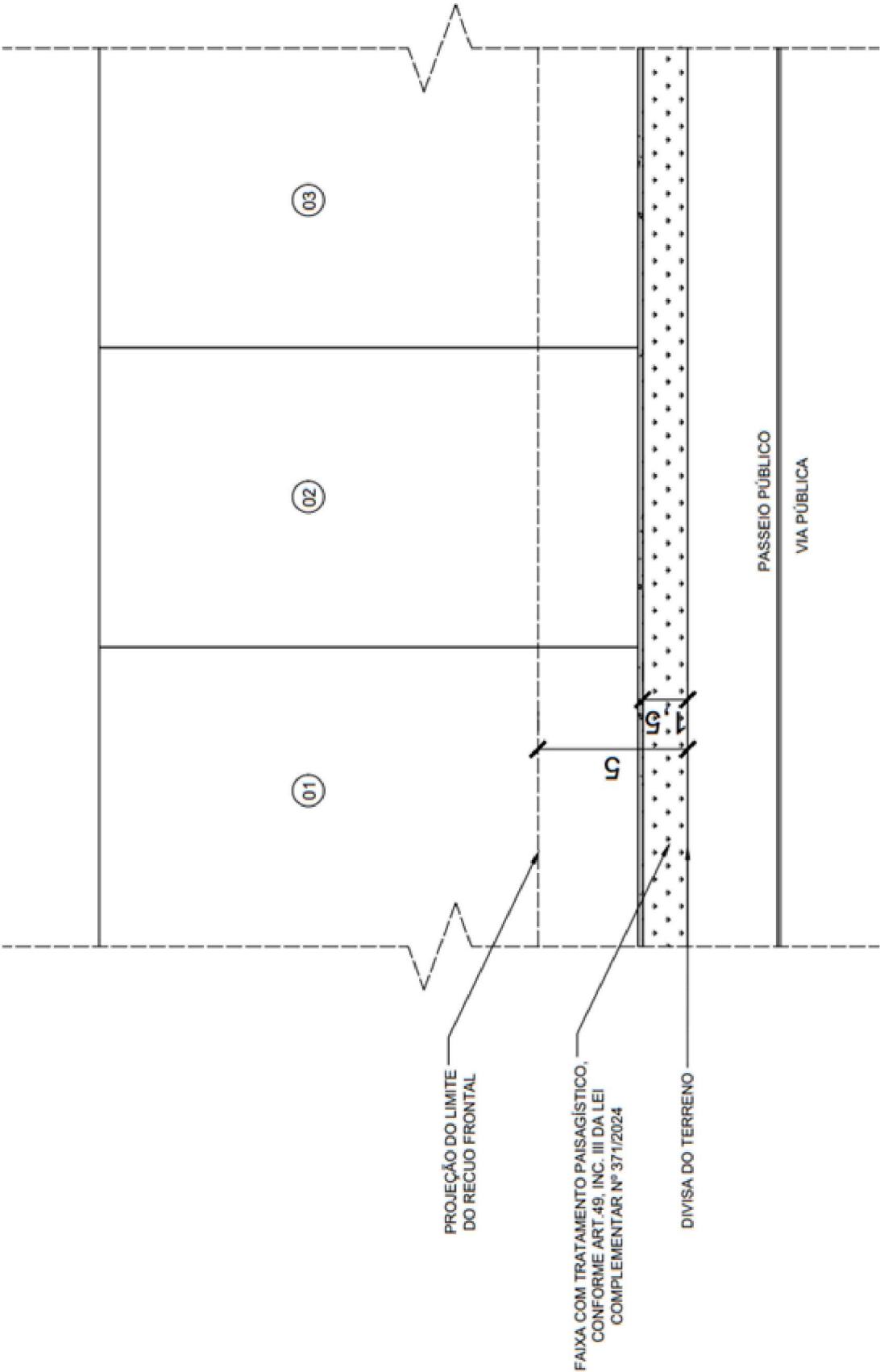
V - os arts. 25 e 26.

Art. 28. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Goiânia, data da publicação.

SANDRO MABEL
Prefeito de Goiânia

ANEXO I



ANEXO II

Figura 1

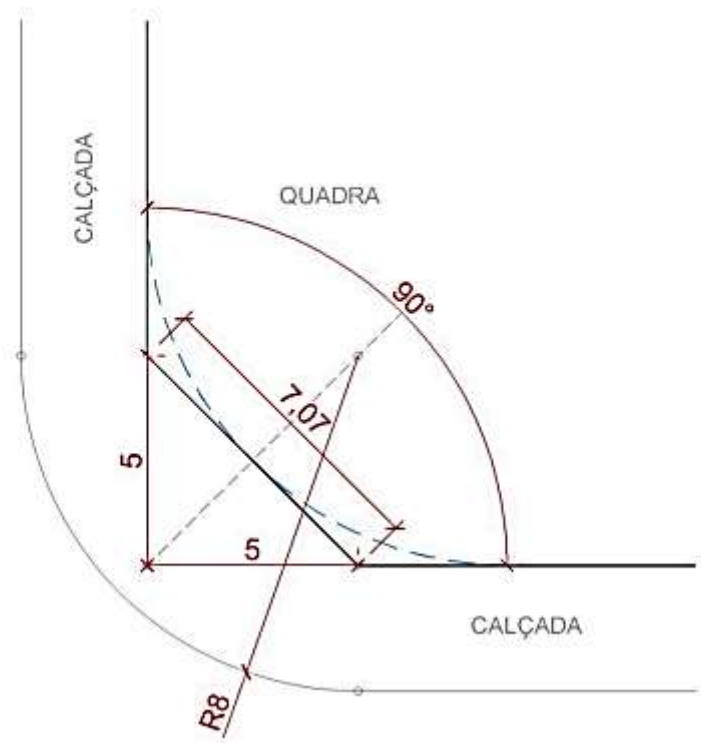
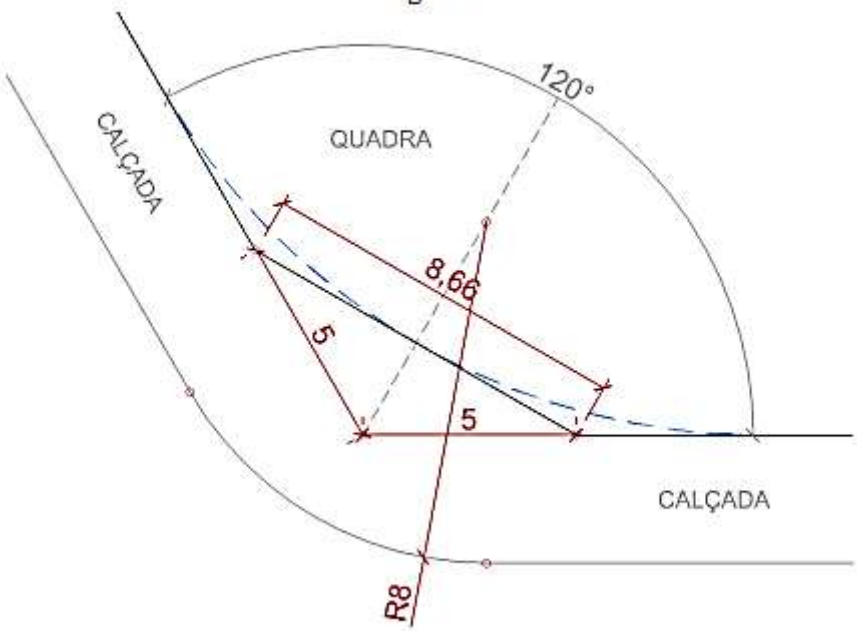
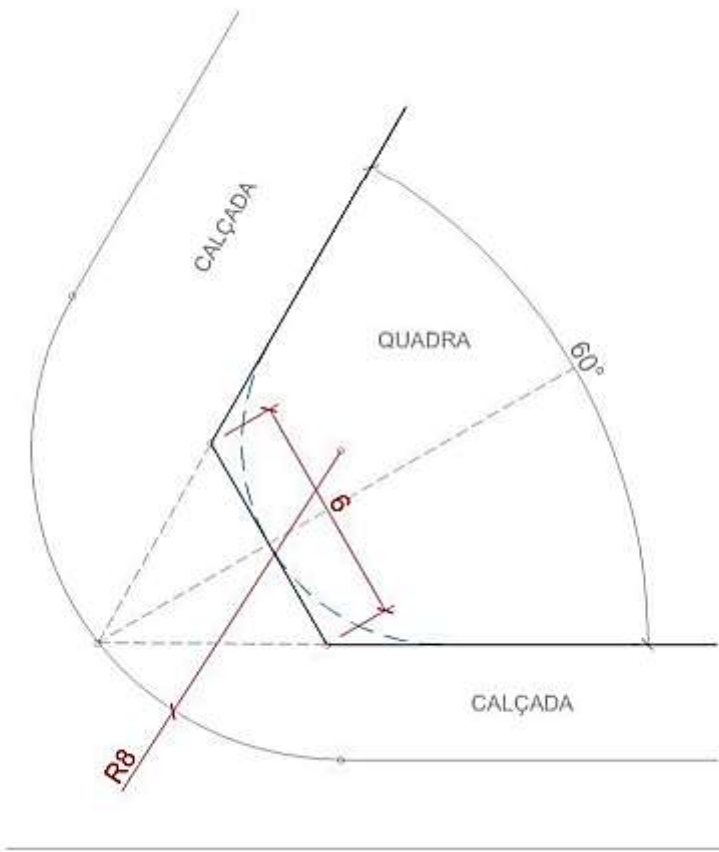


Figura 2



ANEXO III



ANEXO IV

Figura 1

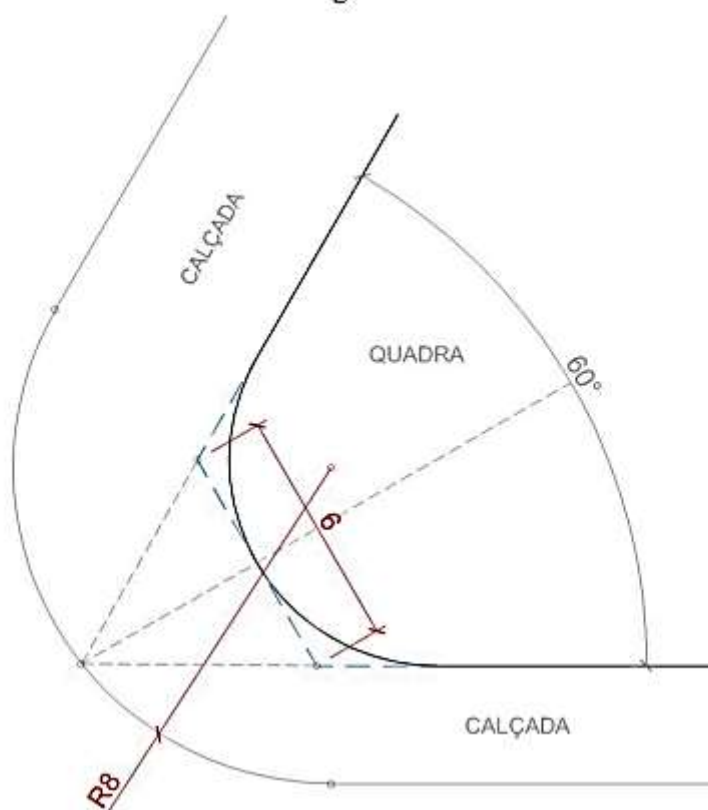


Figura 2

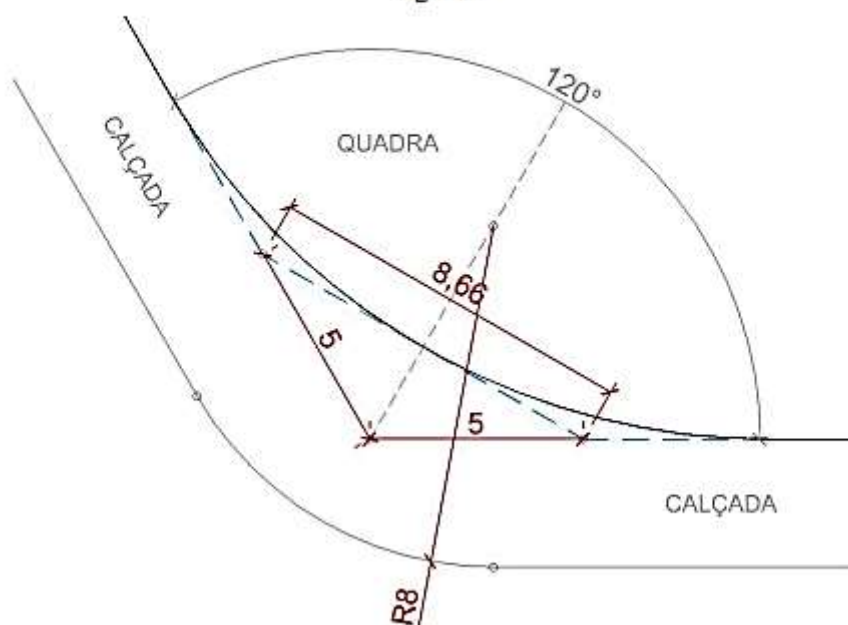
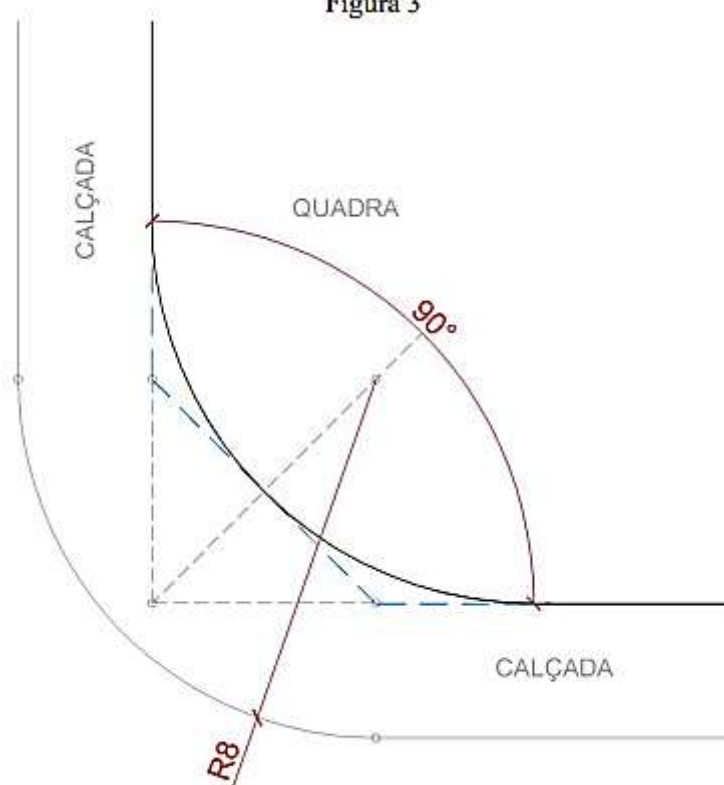


Figura 3



Documento assinado eletronicamente por **Sandro Mabel, Prefeito de Goiânia**, em 08/10/2025, às 12:44, 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 **8213344** e o código CRC **AC743800**.

Avenida do Cerrado, 999, APM-09, Bloco F, 2º andar -
Palácio das Campinas Venerando de Freitas Borges (Paço Municipal) - Bairro Park Lozandes
CEP 74884-900 Goiânia-GO

Referência: Processo Nº 25.28.000002072-6

SEI Nº 8213344v1