

Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

“Altera e consolida a Lei n.º 441, de 20 de novembro de 2017, que estabelece normas e condições para Parcelamento do Solo Urbano no Município de Formosa-GO, e dá outras providências, incorporando diretrizes para Condomínios Horizontais, delimitando o desdobro, e atualizando a legislação urbanística.”

A **PREFEITA MUNICIPAL DE FORMOSA**, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Constituição da República e pela Lei Orgânica do Município, encaminha a seguinte proposta de lei:

Art. 1º A Lei n.º 441, de 20 de novembro de 2017, que estabelece normas e condições para Parcelamento do Solo Urbano no Município de Formosa-GO, passa a vigorar com as seguintes alterações e acréscimos:

CAPÍTULO I - DAS ALTERAÇÕES NAS DISPOSIÇÕES GERAIS E ADEQUAÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 2º O Art. 1º da Lei n.º 441/2017 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º. Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento do solo para fins urbanos no Município, observadas as disposições da Lei Federal n.º 6.766/79, Artigo 58 da Lei Federal 13.465/17 e Art. 1.358-A da Lei 10.406/02 e suas alterações.” (NR)

Art. 3º O Art. 2º da Lei n.º 441/2017 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º. O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser feito, mediante aprovação do Município, por meio de loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, bem como na modalidade de Condomínio.

§ 1º (...).

§ 2º (...).



Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

§ 3º Considera-se desdobro a subdivisão de um lote já existente apto à edificação em até 05 (cinco) novos lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, que NÃO implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes, e desde que a dimensão e a quantidade dos lotes resultantes não implique prejuízo urbanístico ou sobrecarga da infraestrutura existente.

§ 4º (...).

§ 5º (...).

§ 6º (...).

§ 7º (...).

§ 8º Para efeito da caracterização da modalidade de parcelamento do solo urbano são consideradas vias públicas espaços destinados à circulação de pessoas e veículos, como ruas, avenidas, estradas, calçadas e logradouros, de uso comum e domínio público, tanto em zonas urbanas quanto rurais.”

§ 9º A subdivisão prevista no § 3º só poderá ocorrer uma única vez sobre a matrícula originária, não sendo permitido que haja desdobros segmentados e, consequentemente, burla ao limite previsto. (NR)

Art. 4º O Art. 3º da Lei n.º 441/2017 passa a vigorar com as seguintes alterações e acréscimos:

“Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em macrozona urbana, macrozona urbana distrital e Zona de Expansão Urbana Descontínua (ZEUD), assim definidas pelo Plano Diretor ou, zonas de urbanização específica aprovada por lei municipal pertinente.

§ 1º (...).

§ 2º (...)

§ 3º (...)

§ 4º **(REVOGADO)**

§ 5º São admitidas as seguintes modalidades de empreendimentos na Zona de Expansão Urbana Descontínua (ZEUD):

I – Condomínios;



Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

II – Campings, clubes, parques recreativos, hotéis, apart hotéis, resorts e assemelhados; e

III – Postos de Combustíveis e implantações comerciais;

IV – Distrito Agroindustrial, desde que aprovado por lei de iniciativa do Poder Executivo.

§ 6º As áreas autorizadas como Zona de Expansão Urbana Descontínua (ZEUD) poderão utilizar dos parâmetros do parcelamento do solo específicos constantes nesta Lei, sendo admitido a implantação de empreendimentos residenciais em faixas ou perímetros delimitados no Plano Diretor Municipal, considerando a matéria de que se trata a presente lei como suplementar ao Plano Diretor Municipal naquilo que não houver conflito, situação em que prevalecerá as disposições deste.

§ 7º Para efeitos desta Lei, considera-se **Zona de Expansão Urbana Descontínua (ZEUD)** uma área do território do município destinada à expansão do espaço urbano, mas que não está diretamente conectada ao perímetro urbano existente, ou seja, uma “descontinuidade” física entre o núcleo urbano atual e essa nova zona.

Art. 5º O Art. 5º da Lei n.º 441/2017 passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 5º. (...):

I – (...);

II – (...);

III – ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV – (...);

V – (...);

VI – Os lotes devem ter área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) para loteamento aberto de interesse social; Mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) para loteamento aberto e comum; Os **condomínios** urbanos deverão ter área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados); Mínima de 800 m² (oitocentos metros quadrados) para **condomínios horizontais** situados na Zona de Expansão Urbana Descontínua; Ressalvado a área constituída por um



Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

conjunto de chácaras, localizadas no Setor de Chácaras Sul, à Avenida Cristalina. Nesta área, os lotes resultantes de Projetos de Parcelamento do Solo terão áreas maiores a fim de viabilizar a criação de um Bairro Nobre. Desta forma, a partir da publicação desse marco regulatório, todos os projetos de parcelamento das chácaras, inseridas dentro da poligonal corresponde a essa Área, deverão apresentar todos os lotes com superfície igual ou superior a 600,00m² (seiscentos metros quadrados), e frente mínima de 10m (dez metros), sendo a poligonal correspondente a essa área constituída pelas seguintes divisas:

a) (...).

VII – os lotes devem ter, no mínimo, 7,00 m (sete metros) de frente para loteamento de interesse social, respeitando a metragem mínima do inciso VI acima. Para os lotes situados em zona de expansão urbana descontínua, os lotes deverão ter, no mínimo, 20 m (vinte metros) de frente, respeitando a metragem mínima do inciso VI acima. As benfeitorias particulares terão que possuir no máximo 4 (quatro) pavimentos, por unidade territorial, o proprietário do lote deverá manter permeável área correspondente a 40% (quarenta por cento) do lote.

VIII – os lotes devem ter, no mínimo, 7,00 m (sete metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente do lote para loteamento comum, respeitando a metragem mínima do inciso VI acima;

IX – (...);

X – (...);

XI – (...);

XII – os projetos arquitetônicos e urbanísticos devem observar todas as disposições normativas relativas à acessibilidade, com o objetivo de garantir dignidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, nos termos da Lei Federal 13.146/2015, e das normas da ABNT, devidamente regulamentadas por ato do Poder Executivo:

§ 1º (...).

§ 2º (...).

§ 3º (...).



Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

§ 4º Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres, composto obrigatoriamente por faixa de rolamento a ser executada pelo empreendedor.

§ 5º (...).

§ 6º (...).

§ 7º (...).

§ 8º (...).

§ 9º (...).

§ 10 O Município deverá exigir em cada loteamento reserva de faixa não-edificável para rede de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica ou outros equipamentos urbanos, quando for o caso.

§ 11 (...)

Art. 6º O Art. 14 da Lei n.º 441/2017 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 14.** O Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal no ato do registro do loteamento em cartório, cabendo ao loteador apresentar junto ao setor de cadastro da Prefeitura Municipal os termos de promessa de compra e venda eventualmente firmados para transferência da cobrança ao respectivo promissário comprador.

Parágrafo único. A incidência de ITU/IPTU será no ano subsequente a data do registro.”

Art. 7º O Art. 29 da Lei nº 441/2017 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 29.** Os **condomínios** ou loteamentos para fins urbanos, sem prejuízo das demais disposições desta Lei, estão sujeitos ao prévio processo de licenciamento ambiental, bem como à compensação pelo impacto gerado, conforme legislações federal, estadual e municipal.

§ 1º O ato de aprovação do projeto de **condomínios** ou loteamento requer apresentação prévia de atestado de viabilidade técnica operacional ou documento



Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

equivalente a ser expedido pelo órgão competente das concessionárias de rede de água, esgoto e energia elétrica.

§ 2º No procedimento de licenciamento ambiental deverá constar, obrigatoriamente, a certidão emitida pela Prefeitura Municipal, declarando que o local e o tipo de empreendimento ou atividade estão em conformidade com a legislação aplicável ao uso e ocupação do solo e, quando for o caso, a autorização para supressão de vegetação e a outorga para o uso da água, emitidas pelos órgãos competentes.

§ 3º No caso de empreendimentos e atividades sujeitos ao estudo de impacto ambiental - EIA, se verificada a necessidade de nova complementação em decorrência de esclarecimentos já prestados, o órgão ambiental competente, mediante decisão motivada e com a participação do empreendedor, poderá formular novo pedido de complementação.

§ 4º A licença ambiental para empreendimentos e atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio dependerá de prévio estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto sobre o meio ambiente (EIA/RIMA), ao qual dar-se-á publicidade, garantida a realização de audiências públicas, quando couber, de acordo com a regulamentação. O órgão ambiental competente, verificando que a atividade ou empreendimento não é potencialmente causador de significativa degradação do meio ambiente, definirá os estudos ambientais pertinentes ao respectivo processo de licenciamento.

§ 5º O ato de aprovação do projeto de **condomínio** ou loteamento requer apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito para projetos residenciais acima de 750 m².

§ 6º O órgão ambiental competente definirá, se necessário, procedimentos específicos para as licenças ambientais, observadas a natureza, características e peculiaridades da atividade ou empreendimento e, ainda, a compatibilização do processo de licenciamento com as etapas de planejamento, implantação e operação.

§ 7º Poderão ser estabelecidos procedimentos simplificados para as atividades e empreendimentos de pequeno potencial de impacto ambiental, que deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 8º Poderá ser admitido um único processo de licenciamento ambiental para pequenos empreendimentos e atividades similares e vizinhos ou para aqueles



Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

integrantes de planos de desenvolvimento aprovados, previamente, pelo órgão governamental competente, desde que definida a responsabilidade legal pelo conjunto de empreendimentos ou atividades.

§ 9º Deverão ser estabelecidos critérios para agilizar e simplificar os procedimentos de licenciamento ambiental das atividades e empreendimentos que implementem planos e programas voluntários de gestão ambiental, visando a melhoria contínua e o aprimoramento do desempenho ambiental.

§ 10 Os estudos necessários ao processo de licenciamento deverão ser realizados por profissionais legalmente habilitados, às expensas do empreendedor.

I - O empreendedor e os profissionais que subscrevem os estudos previstos no caput deste parágrafo serão responsáveis pelas informações apresentadas, sujeitando-se às sanções administrativas, civis e penais.

§ 11 O Poder Público, no exercício de sua competência de controle, expedirá as seguintes licenças:

I - Licença Prévia (LP) - concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação;

II - Licença de Instalação (LI) - autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante;

III - Licença de Operação (LO) - autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação. Parágrafo único. As licenças ambientais poderão ser expedidas isolada ou sucessivamente, de acordo com a natureza, características e fase do empreendimento ou atividade.

§ 12 O órgão ambiental competente, mediante decisão motivada, poderá modificar os condicionantes e as medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar uma licença expedida, quando ocorrer:

I - violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou normas legais;

Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

II - omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a expedição da licença;

III - superveniência de graves riscos ambientais e de saúde.” (NR)

CAPÍTULO II - DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS (HORIZONTAIS E VERTICAIS)

Art. 8º A Seção I do Capítulo IV da Lei n.º 441/2017, que trata "DO PARCELAMENTO PARA LOTEAMENTOS FECHADOS", passa a ter a seguinte denominação:

CAPÍTULO IV - DAS DESTINAÇÕES ESPECÍFICAS DO PARCELAMENTO

Seção I - DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 9º O Art. 16 da Lei n.º 441/2017 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 16.** Os condomínios urbanísticos são modalidades de parcelamento que se destinam a abrigar conjuntos de unidades autônomas, sob regime condominial, podendo ser **horizontais** (casas, lotes) ou **verticais** (edifícios), e que devem estar em conformidade com o Plano Diretor e demais legislações urbanísticas municipais e federais.

§ 1º Considera-se **condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma** a divisão de gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 2º O empreendedor definirá o uso proposto para o condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma.

§ 3º Os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma terão coeficiente de permeabilidade mínimo de 20% (vinte por cento) da área da cada unidade autônoma, salvo disposições mais restritivas do Plano Diretor para zonas específicas.

§ 4º Caso exista Área de Preservação Permanente – APP no interior dos condomínios urbanísticos, estas deverão ser alocadas junto à área verde interna e devidamente protegidas e recuperadas, conforme legislação ambiental.”



Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

§ 5º (REVOGADO).

§ 6º (REVOGADO).

§ 7º (REVOGADO).

§ 8º (REVOGADO).

§ 9º (REVOGADO).

§ 10 (REVOGADO).

§ 11 (REVOGADO).

§ 12 (REVOGADO).

§ 13 (REVOGADO).

Art. 10. Fica acrescido o Art. 16-A à Lei n.º 441/2017, com a seguinte redação:

“**Art. 16-A.** Para os **Condomínios Horizontais**, deverão ser observados os seguintes parâmetros, sem prejuízo das normas gerais de zoneamento e uso do solo:

I – Para **Condomínios Horizontais** situados dentro do perímetro urbano, cada unidade autônoma terá área mínima de **200,00m² (duzentos metros quadrados)** e frente mínima de **7m (sete metros)** para uma via de circulação interna, respeitada a reserva legal existente na gleba, que poderá ser convertida em área verde do condomínio. Os lotes residenciais serão unifamiliares e indivisíveis, salvo disposição expressa no projeto aprovado;

II – Será obrigatória a construção de áreas de lazer ou de uso comum que somem, no mínimo, **10 m² (dez metros quadrados) por unidade autônoma**, ou o percentual mínimo de **15% (quinze por cento) da área total do condomínio** destinada a áreas de uso comum (incluindo lazer, áreas verdes e vias internas), o que for maior. Esta área deverá ser implementada dentro do condomínio e poderá ser integrada no percentual de área a ser transferida ao Município, conforme previsão do caput do artigo 7º desta Lei, mediante compensação ou destinação equivalente.

III – As obras de infraestrutura para os **Condomínios Horizontais** são aquelas previstas nesta lei, e a unidade autônoma será o terreno. A infraestrutura básica dos condomínios é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

- a) Sistema de água potável por sistema independente (quando não houver viabilidade pela concessionária);
- b) Solução de esgotamento sanitário;
- c) Rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública;
- d) Instalações de vias de circulação pavimentadas a critério do empreendedor definir melhor metodologia, sendo opcional, CBUQ (Concreto Asfáltico Usinado a Quente), TSD (Tratamento Superficial Duplo), Bloco Intertravado, ou outro aprovado pelo Município;
- e) A execução do sistema de drenagem pluvial deverá observar: drenagem superficial admitida na ZEUD (Zona de Expansão Urbana Descontínua) considerando empreendimentos com pavimentação do tipo misto ou cascalhadas. O município poderá solicitar infraestrutura complementar de drenagem, caso seja necessário durante o processo de análise do empreendimento.

IV – O sistema viário, áreas livres e equipamentos comunitários, integram a fração ideal de domínio dos condôminos.

V – Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá as normas que vigorarão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade.

VI – Além das obrigações de infraestrutura, caberá ao **Condomínio Horizontal** atender o seguinte:

- a) A Área do **Condomínio Horizontal** deverá ser fechada por gradil, alambrado, cerca-viva ou muro, a critério do empreendedor, salvo as barreiras ou obstáculos naturais existentes ao longo do seu perímetro. A altura mínima para gradil, alambrado, cerca-viva ou muro deverá ser de 2,50m (dois metros e meio).
- b) O acesso ao Condomínio deve ser projetado para articular com via existente do Município, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos.
- c) Deverão ser destinados 10% (dez por cento) da área total útil da gleba do empreendimento para as áreas institucionais, podendo estas serem áreas verdes e de recreação, que serão de uso exclusivo do Condomínio. Deste percentual, será admitido o uso de até 70% (Setenta por cento) para instalação de equipamentos recreativos, desde que predominantemente permeável.



Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

- d) Promover a remoção de lixo e resíduos sólidos em geral, destinando-os a local apropriado indicado pelo Município;
- e) O responsável pelo empreendimento deverá promover a manutenção e os cuidados necessários na fachada frontal e, no mínimo, em uma fachada lateral, assegurando a devida limpeza, paisagismo e conservação das áreas visíveis ao público;
- f) É indispensável a construção de sistema de portaria para controle de acesso na via principal de entrada do empreendimento, atendidas as exigências do Código de Edificações do Município, e que não haja impedimento à entrada de policiamento, fiscalização municipal e de servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados.

VII – O empreendimento deve ser projetado nos moldes da Lei 13.465/2017, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada terreno será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum.

VIII – Observância aos seguintes parâmetros urbanísticos específicos:

- a) Acesso viário ao empreendimento com largura mínima de 7 m (sete metros) para mão dupla e vias de circulação internas com largura mínima de 6 m (seis metros) para mão única;
- b) Área mínima igual a 200 m² (duzentos Metros Quadrados) para empreendimentos na zona urbana e 800 m² (oitocentos Metros Quadrados) para empreendimentos na Zona de Expansão Urbana Descontínua (ZEUD);
- c) Índice de ocupação máximo igual a 60% (sessenta por cento);
- d) Índice de aproveitamento máximo igual a 02 (duas) vezes a área do terreno;
- e) Índice de permeabilidade mínima de 40% (quarenta por cento) da área do terreno;
- f) As benfeitorias particulares terão que possuir no máximo 4 (quatro) pavimentos, por unidade territorial;
- g) O condomínio deverá ter no mínimo 1 (uma) árvore nativa por lote, e o seu plantio será conforme regimento interno do condomínio.
- h) A extensão máxima da somatória das testadas de lotes ou terrenos contíguos compreendidos entre duas vias transversais não pode ser superior a 350mts (trezentos e cinquenta metros) para quadras com lotes de testada até 15mts (quinze metros) e



Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

de 700mts (Setecentos Metros) para quadras com lotes de testada igual ou superior 15mts (quinze metros);

i) Nos condomínios fechado, a responsabilidade pela execução, manutenção e conservação das calçadas situadas na testada dos lotes será do **proprietário ou comprador do lote**, após a transferência da titularidade do imóvel, decidido pela convenção de condomínio respeitando a acessibilidade;

Art. 11. Fica acrescido o Art. 16-B à Lei n.º 441/2017, com a seguinte redação:

“Art. 16-B. Para os **Condomínios Verticais** (Edifícios Residenciais, Comerciais ou Mistos), deverão ser observados os seguintes parâmetros, sem prejuízo das normas gerais de zoneamento e uso do solo:

I – Deverão respeitar as disposições do Plano Diretor, Código de Edificações do Município, da Lei de Uso e Ocupação do Solo quanto ao gabarito de altura, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e recuos, específicos para a zona onde se localizam. Qualquer imóvel que venha a ser construído com mais de 1 (um) pavimento e esteja dentro da área de risco regulamentada por ato do Poder Executivo, deverá observar as normas da ANAC, de modo a não comprometer a segurança e funcionamento do aeroporto;

II – A área mínima do terreno para implantação de condomínio vertical será definida pelo zoneamento, observadas as necessidades de implantação de infraestrutura, áreas comuns e estacionamento;

III – Será obrigatória a previsão de áreas de uso comum para convivência, recreação ou lazer, correspondendo a, no mínimo, **10% (dez por cento) da área do terreno do empreendimento**, não computadas as áreas de circulação e estacionamento;

IV – O dimensionamento das vagas de estacionamento para veículos deverá obedecer aos seguintes critérios mínimos, salvo disposição mais rigorosa do Plano Diretor ou Lei de Uso e Ocupação do Solo:

a) Para unidades residenciais: no mínimo 1 (uma) vaga por unidade, com dimensões e acessos adequados;



Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

b) Para unidades comerciais ou mistas: o número de vagas será definido conforme a área total construída e o tipo de uso, seguindo a tabela de dimensionamento de estacionamentos do município.

V – Os projetos de condomínios verticais deverão prever infraestrutura completa e dimensionada para atender à demanda de todas as unidades, incluindo sistemas de captação e tratamento de esgoto, reuso de água (quando aplicável), coleta seletiva de lixo e instalações para energia elétrica e telecomunicações;

VI – Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) para os condomínios verticais com potencial de gerar impactos significativos na infraestrutura e serviços públicos, conforme critérios definidos em regulamentação municipal.” (NR)

Art. 12. Fica acrescido o Art. 16-C à Lei n.º 441/2017, com a seguinte redação:

“**Art. 16-C.** As disposições a seguir são comuns a todos os condomínios urbanísticos regulamentados nesta Lei:

I – A área que circundar o condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma poderá ser cercada, utilizando-se: grades; alambrados, desde que haja plantação de cerca viva; muro de alvenaria rebocado e pintado; vidro temperado, aramado ou similar;

II – É indispensável a construção de sistema de portaria para controle de acesso na via principal de entrada do empreendimento, desde que atendidas as exigências do Código de Edificações do Município, e que não haja impedimento à entrada de policiamento, fiscalização municipal e de servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados;

III – Existindo mais de uma via de acesso ao empreendimento, será permitida a construção de sistemas de portarias para cada via, sendo que, pelo menos uma das entradas deve permitir o acesso de viaturas do Corpo de Bombeiros e Ambulâncias;

IV – O sistema viário interno dos condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma deverá atender aos mesmos requisitos exigidos nesta Lei para vias locais privadas, seguindo as normas previstas no artigo 8º, inciso I, desta Lei, com a peculiaridade de que sua manutenção será de responsabilidade do condomínio;



Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

V – O parcelamento de que trata o caput está sujeito às regras decorrentes dos artigos 4º, 5º e 7º desta Lei, no que couber;

VI – A implantação e a manutenção da infraestrutura e áreas comuns do condomínio são de exclusiva responsabilidade do empreendedor e condôminos, sem quaisquer ônus para os cofres públicos;

VII – Os condomínios podem ter regime urbanístico diferenciado para ocupação do solo, desde que não sejam inferiores aos limites mínimos estabelecidos na Lei do Plano Diretor e nesta Lei;

VIII – Caso o loteador pretenda alienar as unidades autônomas antes da expedição do Termo de Recebimento de Obras de Urbanização, ficará condicionado aos termos do artigo 3º do Decreto-Lei 271/67, devendo registrar a incorporação do empreendimento no Registro de Imóveis.” (NR)

Art. 13. Fica acrescido o Art. 30-A à Lei n.º 441/2017, com a seguinte redação:

“**Art. 30-A.** Para garantir a segurança jurídica e a desburocratização dos processos de parcelamento do solo urbano, o Município de Formosa-GO deverá:

I - Estabelecer prazos máximos para a análise e aprovação de todos os projetos de parcelamento do solo, desmembramento, desdobro e condomínios, os quais serão divulgados e fiscalizados por meio de regulamento próprio;

II - Implementar sistemas digitais para o protocolo, acompanhamento e consulta de processos, visando à transparência e agilidade;

III - Promover a capacitação contínua dos servidores envolvidos nos processos de licenciamento urbanístico.” (NR)

CAPÍTULO III - DAS ALTERAÇÕES EM OUTRAS LEIS MUNICIPAIS E DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. O Art. 19 do Título IV do Capítulo IV da Lei Complementar n.º 022/2017 passa a ter a seguinte redação:

Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

“Art. 19. O parcelamento do solo no Município de Formosa obedecerá integralmente às disposições da Lei Federal de Parcelamento do Solo - Lei n.º 6.766/79, Artigo 58 da Lei Federal n.º 13.465/17 e Art. 1.358-A da Lei 10.406/02 e suas alterações, e priorizará a transferência de áreas para a aplicabilidade dos instrumentos de gestão estabelecidos pelo Estatuto da Cidade.” **(NR)**

Art. 15. O Art. 9º da Lei n.º 440/2017 passa a ter a seguinte redação:

“Art. 9º. Na região da Macrozona Urbana, as categorias de uso do solo devem observar a seguinte destinação: Inclui-se na tabela de TABELA 1 - ZONAS E CATEGORIAS DE USO ZEUD – Zona de Expansão Urbana Descontínua Usos Permitidos UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / CS3 /CS4/CS5/ SUC1 / SUC2 Classificação de Vias CV – Ciclovia Usos Permitidos UR1 / UR2” **(NR)**

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Revogam-se as seguintes disposições da Lei n.º 441, de 20 de novembro de 2017: I – O inciso VIII do § 1º do Art. 7º; II – O inciso X do § 1º do Art. 7º; III – O inciso I do Art. 5º; IV – O § 5º do Art. 5º; V – O Capítulo IV, Seção I; VI – O § 4º do Art. 3º; VII – E demais dispositivos que contrariem as novas redações propostas.

Gabinete da Prefeita Municipal de Formosa – GO, aos 14 (quatorze) dias do mês de novembro do ano de 2025.

SIMONE DIAS RIBEIRO DE MELO
Prefeita Municipal

Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhores vereadores e Vereadoras,

A presente proposta de Lei, nasce da imperativa necessidade de revisar, aprimorar e consolidar a legislação que rege o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Formosa-GO. A Lei n.º 441, de 20 de novembro de 2017, embora represente um marco importante à época de sua promulgação, necessita de atualizações que a coloquem em consonância com as dinâmicas urbanas contemporâneas, as exigências do mercado imobiliário, as diretrizes de desenvolvimento sustentável e a evolução do marco legal federal.

Este Projeto de Lei não se limita a pequenas adequações; ele promove uma reestruturação significativa e adiciona dispositivos cruciais para um planejamento urbano mais eficaz e transparente. A seguir, detalhamos as principais alterações e acréscimos propostos, com o objetivo de justificar a urgência e a relevância de sua aprovação.

Fundamentação Legal Mais Abrangente: O Art. 2º modifica a redação do Art. 1º da Lei n.º 441/2017. A Lei original mencionava apenas a Lei Federal n.º 6.766/79. A nova redação acrescenta explicitamente o Artigo 58 da Lei Federal n.º 13.465/17 e o Art. 1.358-A da Lei n.º 10.406/02 (Código Civil) e suas alterações.

Esta inclusão não é meramente formal. A Lei n.º 13.465/17 (Lei da Regularização Fundiária) trouxe importantes inovações, especialmente no que tange a condomínios de lotes e regularização fundiária. Da mesma forma, o Art. 1.358-A do Código Civil, que trata do condomínio de lotes, oferece a base legal para a criação de condomínios urbanísticos. Com isso, o município se alinha às disposições federais que regulamentam novas formas de ocupação do solo, oferecendo maior segurança jurídica e um arcabouço mais robusto para os empreendimentos.

Nova Definição e Delimitação do "Desdobro" (Alteração no §3º do Art. 2º, e no Art. 3º da Lei nº 441/2017): A Lei nº 441/2017 (em sua versão compilada, já alterada pela Lei nº 485/2018) definia "desdobro" como a subdivisão de um lote em novos lotes, sem abertura de novas vias ou prolongamento das existentes, e que não implicasse prejuízo urbanístico. A versão original de 2017 permitia "subdivisão da gleba em até 10 lotes". A Lei n.º 485/2018 já havia alterado para "subdivisão de um lote em novos lotes". Esta propositura legislativa refina essa definição no § 3º do Art. 2º da Lei n.º 441/2017 para "subdivisão de um lote já existente apto à edificação em até 05 (cinco) novos lotes", mantendo a condição de aproveitamento do sistema viário existente, e

Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

acrescenta o critério de "NÃO implique prejuízo urbanístico ou sobrecarga da infraestrutura existente".

A limitação do desdobro para até 5 lotes é uma medida de controle fundamental. A experiência demonstrou que a ausência de um limite claro poderia levar a desdobros excessivos, resultando em microloteamentos disfarçados que sobrecarregam a infraestrutura existente (água, esgoto, energia, trânsito) sem a devida compensação ou planejamento. A nova redação assegura que o desdobro seja um instrumento de ajuste de lotes, e não de criação de novos núcleos populacionais sem o devido estudo de impacto.

Inclusão dos Condomínios como Modalidade de Parcelamento (Alteração no Art. 3º e Art. 2º da Lei nº 441/2017): O Art. 2º da Lei nº 441/2017 listava loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento. Esta propositura legislativa adiciona a "*modalidade de Condomínio*" a essa lista, pois reconhece formalmente os condomínios como uma modalidade legítima de parcelamento do solo para fins urbanos. Anteriormente, a regulamentação dos condomínios em Formosa era menos explícita no contexto do parcelamento, gerando lacunas. Com a inclusão, abre-se caminho para a regulamentação detalhada dos condomínios urbanísticos (horizontais e verticais) em capítulos específicos, conforme veremos adiante.

Clareza sobre "Vias Públicas" (§8º do Art. 2º, introduzido pelo Art. 3º desta propositura legislativa): Este projeto de lei modifica o §8º definindo vias públicas como "espaços destinados à circulação de pessoas e veículos, como ruas, avenidas, estradas, calçadas e logradouros, de uso comum e domínio público, tanto em zonas urbanas quanto rurais."

A definição clara de vias públicas é essencial para evitar ambiguidades, especialmente em projetos de condomínios que possuem vias internas privadas. Isso distingue as responsabilidades públicas das privadas e facilita o planejamento e a fiscalização.

Unicidade do Desdobro (§9º do Art. 2º, introduzido pelo Art. 3º desta propositura legislativa): Este projeto de lei adiciona que a subdivisão prevista no §3º (o desdobro) só poderá ocorrer uma única vez sobre a matrícula originária, proibindo desdobros segmentados que burlam o limite.

Esta medida visa combater a fragmentação excessiva do solo e a criação de múltiplos lotes a partir de uma única matrícula de forma escalonada, o que poderia contornar as regras de parcelamento de maior porte (loteamentos).

Reconhecimento da ZEUD como Área de Parcelamento: A Lei n.º 441/2017 (já alterada pela Lei n.º 782/2022) já havia introduzido a macrozona urbana distrital e a Zona de Expansão Urbana Descontínua (ZEUD) como locais para parcelamento. Esta propositura legislativa detalha as modalidades de empreendimentos admitidas nesta zona. O §4º do Art. 3º da Lei original, que permitia desdobro com abertura de rua em Chácaras Abreu e Setor Sul, será REVOGADO por esta propositura legislativa.

Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

A revogação do §4º do Art. 3º da Lei 441/2017 é coerente com a nova, mais rigorosa, definição de desdobro, que proíbe a abertura de novas vias. A criação de um §5º no Art. 3º da Lei 441/2017, por esta propositura legislativa, estabelece explicitamente as modalidades de empreendimentos permitidos na ZEUD: Condomínios; Campings, clubes, parques recreativos, hotéis, apart hotéis, resorts e assemelhados; Postos de Combustíveis e implantações comerciais; e Distrito Agroindustrial (com aprovação específica). Esta especificação é vital para direcionar o desenvolvimento nessas áreas, garantindo que a expansão urbana seja controlada e compatível com as características da descontinuidade.

Prevalência das Regras Específicas da ZEUD (§6º e §7º do Art. 3º, introduzidos pelo Art. 4º desta propositura legislativa): Este projeto de lei estabelece que as áreas autorizadas como ZEUD poderão utilizar parâmetros específicos de parcelamento do solo constantes na própria lei, e que a matéria desta lei é suplementar ao Plano Diretor, prevalecendo onde não houver conflito. O §7º define ZEUD como uma área destinada à expansão urbana, mas fisicamente desconectada do perímetro urbano existente.

Essas disposições conferem clareza legal e autonomia à regulamentação da ZEUD, reconhecendo que suas particularidades exigem um tratamento diferenciado em relação às áreas urbanas contínuas. A definição legal da ZEUD é fundamental para um planejamento territorial coeso.

CrITÉRIOS de Área Mínima de Lotes Mais Específicos (Inciso VI do Art. 5º): A Lei n.º 441/2017 (já alterada pela Lei n.º 782/2022) previa lotes de 150m² para interesse social, 200m² para loteamento comum e 800 m² para loteamentos na ZEUD. Este projeto de lei no Inciso VI do Art. 5º da Lei n.º 441/2017 especifica: "Mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) para loteamento aberto e comum; Os condomínios urbanos deverão ter área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados); Mínima de 800 m² (oitocentos metros quadrados) para condomínios horizontais situados na Zona de Expansão Urbana Descontínua". Além disso, mantém a ressalva para o Setor de Chácaras Sul, com lotes de 600m² e frente mínima de 10m, com a poligonal detalhada.

Essa diferenciação é crucial para adaptar as exigências de área às diversas tipologias de empreendimentos e às diferentes zonas urbanas e de expansão. Garante-se lotes adequados para moradias populares e, ao mesmo tempo, estabelecem-se padrões para condomínios e áreas de maior valor agregado, como o Bairro Nobre no Setor de Chácaras Sul, que demandam espaços maiores para preservar suas características.

Frente Mínima e Profundidade para Lotes na ZEUD e Permeabilidade (Inciso VII do Art. 5º): A Lei n.º 441/2017 (já alterada pela Lei 782/2022) estabelecia 7m de frente para interesse social e 25m de frente com 50m de profundidade para ZEUD. Esta propositura legislativa altera o Inciso VII do Art. 5º da Lei n.º 441/2017 para: "*Para os lotes situados em zona de expansão*

Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

urbana descontínua, os lotes deverão ter, no mínimo, 20 m (vinte metros) de frente, respeitando a metragem mínima do inciso VI acima. As benfeitorias particulares terão que possuir no máximo 4 (quatro) pavimentos, por unidade territorial, o proprietário do lote deverá manter permeável área correspondente a 40% (quarenta por cento) do lote."

O aumento da frente mínima para 20 metros na ZEUD mantendo a área mínima de 800 m², visa garantir lotes mais amplos e adequados para empreendimentos de maior porte ou condomínios horizontais, compatíveis com a natureza da expansão descontínua. A imposição de um máximo de 4 pavimentos e a obrigatoriedade de 40% de área permeável são medidas essenciais para controlar a densidade de ocupação, garantir a qualidade ambiental, o escoamento de águas pluviais e a ventilação natural, promovendo a sustentabilidade.

Acessibilidade (Inciso XII do Art. 5º): A Lei n.º 441/2017 (em sua versão original e compilada) já mencionava a Lei Federal 13.146/2015 ou outra lei que lhe sobrevier. Esta propositura legislativa especifica que os projetos *"devem observar todas as disposições normativas relativas à acessibilidade [...] nos termos da Lei Federal 13.146/2015, e das normas da ABNT, devidamente regulamentadas por ato do Poder Executivo."*

A inclusão das *"normas da ABNT"* e a necessidade de *"ato do Poder Executivo"* para regulamentação fortalecem a aplicação das diretrizes de acessibilidade, tornando-as mais detalhadas e exequíveis, e assegurando que os projetos contemplem a dignidade da pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida de forma prática.

Sistema de Circulação e Rede de Infraestrutura (Alteração do §4º e §10 ao Art. 5º): Esta propositura legislativa detalha o §4º, afirmando que *"Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres, composto obrigatoriamente por faixa de rolamento a ser executada pelo empreendedor"*. Além disso, altera o §10: *"O Município deverá exigir em cada loteamento reserva de faixa não-edificável para rede de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica ou outros equipamentos urbanos, quando for o caso."*

Estas alterações garantem que a infraestrutura básica seja adequadamente planejada e executada, com a devida previsão de faixas para redes de serviços, evitando futuros problemas de manutenção e expansão, e definindo claramente a responsabilidade do empreendedor.

Individualização e Incidência Fiscal: A Lei n.º 441/2017 não possuía um Art. 14 em sua redação original. Esta propositura legislativa altera completamente este Art. 14 (agora descrito neste projeto de lei em seu Art. 6º) para focar na individualização dos lotes no cadastro municipal no ato do registro em cartório, e estabelece que *"A incidência de ITU/IPTU será no ano subsequente a data do registro."*

Esta medida é um avanço na desburocratização e na clareza fiscal. Ao vincular a individualização do lote ao registro e definir o momento da incidência do imposto, proporciona-se

Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

maior previsibilidade para os compradores e para a administração municipal, simplificando os processos e reduzindo a litigiosidade.

Detalhamento do Licenciamento Ambiental: O Art. 29 da Lei n.º 441/2017 já previa o licenciamento ambiental. No entanto, esta propositura legislativa o expande drasticamente, adicionando doze parágrafos (§1º ao §12) que detalham o processo, exigências e tipos de licenças. Ele passa a exigir atestado de viabilidade técnica operacional, certidão de conformidade com uso do solo, EIA/RIMA para projetos de significativa degradação, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) para projetos residenciais acima de 750m². Além disso, especifica as Licenças Prévia (LP), de Instalação (LI) e de Operação (LO), e as condições de sua modificação, suspensão ou cancelamento.

Esta é uma das alterações mais cruciais para garantir um desenvolvimento urbano sustentável e responsável. A versão anterior era genérica. O detalhamento do processo de licenciamento ambiental e a inclusão do EIV/RIT para empreendimentos de maior porte são essenciais para mitigar impactos ambientais, urbanísticos e sociais. Assegura-se que o crescimento da cidade ocorra de forma planejada, considerando a capacidade de infraestrutura e os efeitos sobre a vizinhança, evitando onerar o poder público e a população com passivos ambientais e problemas de tráfego.

Reorganização e Nova Denominação: O Art. 8º desta propositura legislativa altera a denominação da Seção I do Capítulo IV da Lei n.º 441/2017, de "DO PARCELAMENTO PARA LOTEAMENTOS FECHADOS" para "DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS". O Art. 9º desta propositura legislativa reformula o Art. 16 da Lei n.º 441/2017, consolidando o conceito de condomínios urbanísticos (horizontais e verticais) e revogando uma série de parágrafos antigos (§5º ao §13 do Art. 16 da Lei n.º 441/2017).

Esta mudança é mais do que semântica; é uma redefinição conceitual que reflete a evolução das formas de habitação e ocupação do solo. Os antigos "loteamentos fechados" frequentemente geravam discussões jurídicas sobre sua natureza (pública ou privada das vias internas). A nova abordagem, baseada no conceito de "condomínios urbanísticos" e no Art. 1.358-A do Código Civil, oferece um arcabouço jurídico mais sólido e adequado à realidade desses empreendimentos.

Regulamentação Específica para Condomínios Horizontais (Art. 10 desta propositura legislativa, introduzindo Art. 16-A): Este é um dos pontos mais inovadores deste projeto de lei. Ele cria o Art. 16-A na Lei n.º 441/2017 para detalhar, pela primeira vez de forma tão abrangente, os parâmetros para Condomínios Horizontais. Inclui diferenciação de áreas mínimas e frentes para unidades autônomas dentro e fora do perímetro urbano (2.500m² fora, 200m² dentro), obrigatoriedade de áreas de lazer (mínimo de 10m² por unidade ou 15% da área total), detalhamento das obras de infraestrutura (água, esgoto, energia, drenagem, pavimentação com opções), sistema viário interno como fração ideal dos condôminos, regras de fechamento do perímetro, portaria e

Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

parâmetros urbanísticos específicos (índice de ocupação, aproveitamento, permeabilidade, pavimentos, arborização).

A ausência de uma regulamentação clara para condomínios horizontais gerava insegurança jurídica e projetos desalinhados com o planejamento urbano. Este novo artigo preenche essa lacuna, estabelecendo padrões de qualidade, sustentabilidade e funcionalidade, que garantem o bem-estar dos moradores e a integração harmoniosa desses empreendimentos na malha urbana, definindo responsabilidades e evitando ônus ao erário municipal pela manutenção da infraestrutura interna.

Regulamentação Específica para Condomínios Verticais (Art. 11 desta propositura legislativa, introduzindo Art. 16-B): Da mesma forma, este projeto de lei adiciona o Art. 16-B para Condomínios Verticais, estabelecendo a observância ao Plano Diretor, Código de Edificações (gabarito, taxa de ocupação, recuos), normas da ANAC para áreas de risco próximas a aeroportos, área mínima do terreno definida pelo zoneamento, obrigatoriedade de áreas de uso comum (mínimo de 10% da área do terreno), dimensionamento de vagas de estacionamento e exigência de infraestrutura completa.

Condomínios verticais possuem características e impactos distintos dos horizontais. Esta regulamentação específica assegura que o crescimento vertical da cidade seja ordenado, seguro e dotado da infraestrutura e dos espaços de convivência necessários, além de considerar a interface com regulamentações de segurança aeronáutica.

Disposições Comuns aos Condomínios Urbanísticos (Art. 12 desta propositura legislativa, introduzindo Art. 16-C): Este projeto de lei cria um artigo para consolidar regras aplicáveis a todos os condomínios urbanísticos, como opções de cercamento, sistemas de portaria (com acesso franqueado a serviços públicos), responsabilidade exclusiva dos empreendedores e condôminos pela implantação e manutenção da infraestrutura interna, e regime urbanístico diferenciado dentro de limites estabelecidos.

A consolidação dessas disposições gerais evita repetições e garante uniformidade na aplicação de regras essenciais, promovendo a autonomia dos condomínios em sua gestão interna, mas sempre sob o controle do poder público para garantir o acesso a serviços essenciais e a observância da legislação.

Prazos Máximos, Sistemas Digitais e Capacitação: Este projeto de lei insere o Art. 30-A na Lei n.º 441/2017, determinando que o Município estabelecerá prazos máximos para análise e aprovação de projetos, implementará sistemas digitais para protocolo, acompanhamento e consulta, e promoverá a capacitação contínua dos servidores.

Esta é uma das mais importantes inovações administrativas. A morosidade e a falta de transparência nos processos de aprovação são frequentemente apontadas como entraves ao desenvolvimento. A instituição de prazos, a digitalização dos processos e a capacitação dos

Projeto de Lei n.º 77, de 14 de novembro de 2025.

servidores são medidas essenciais para aumentar a eficiência da gestão urbana, atrair investimentos, reduzir a burocracia e oferecer um serviço público mais ágil e transparente aos cidadãos e empreendedores.

Em síntese, esta propositura legislativa representa um salto qualitativo na legislação urbanística de Formosa. Ele não apenas corrige deficiências e lacunas da Lei n.º 441/2017, mas também introduz um conjunto de inovações que visam modernizar o processo de parcelamento do solo, adequá-lo às realidades de mercado e às exigências de sustentabilidade, e desburocratizar a gestão urbana. Ao detalhar as regras para o desdobro, regulamentar a ZEUD e os Condomínios Urbanísticos de forma abrangente, e fortalecer o licenciamento ambiental e de impacto, a proposta assegura que o crescimento de Formosa seja planejado, ordenado e com foco na qualidade de vida de seus cidadãos.

A aprovação deste Projeto de Lei é crucial para que Formosa continue a se desenvolver de forma sustentável, atraia investimentos e ofereça um ambiente urbano de excelência para todos.

Contamos com o apoio e a sensibilidade dos nobres parlamentares para a aprovação desta relevante matéria.

Atenciosamente,

Prefeitura Municipal de Formosa, Gabinete da Prefeita, aos 14 (quatorze) dias do mês de novembro de 2025.

SIMONE DIAS RIBEIRO DE MELO
Prefeita Municipal