



PREFEITURA DE
Goianésia
JUNTOS, FAZENDO HISTÓRIA!

GABINETE DO
PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 4.154, DE 16 DE SETEMBRO DE 2025.

Publicado e afixado no placar, conforme disposição da Lei Orgânica do Município de Goianésia, em 16 de setembro de 2025.

Mandel Castro de Arantes
Secretário da Casa Civil

“Dispõe sobre a regularização de construções irregulares e clandestinas na forma que especifica, e dá outras providências”.

O **PREFEITO MUNICIPAL** de Goianésia, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. As construções irregulares, clandestinas e não adequadas para a atividade originalmente legalizada, concluídas ou em fase final de acabamento, existentes no município de Goianésia até a data de publicação desta Lei Complementar, poderão ser aprovadas para fins de concessão do HABITE-SE, na forma da presente Lei Complementar.

Art. 2º. As construções irregulares, clandestinas e não adequadas, existentes e concluídas no município de Goianésia, até a data de publicação desta Lei Complementar, poderão ser aprovadas para fins de concessão do HABITE-SE, na forma da presente Lei Complementar, desde que atendam a legislação vigente no período.

§1º. Considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com o Projeto aprovado pelo Município de Goianésia, ou que ferem a legislação vigente à época de sua realização.



PREFEITURA DE
Goianésia
JUNTOS, FAZENDO HISTÓRIA!

GABINETE DO
PREFEITO

§ 2º. Considera-se clandestina a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem a aprovação do Projeto no Departamento de Licenciamento de Obras do Município de Goianésia.

§ 3º. Considera-se não adequada a construção cujo uso atual difere da atividade originalmente legalizada, quando da aprovação do Projeto e expedição do respectivo Alvará.

§ 4º. Consideram-se áreas irregulares, as áreas construídas sem documentação aprovada pelo Departamento de Licenciamento de Obras do município de Goianésia; as áreas construídas sem obedecer a taxa de ocupação, os recuos, a taxa de permeabilidade, os limites do terreno; bem como as invadidas, quer sejam públicas ou privadas.

Art. 3º. As construções iniciadas após a data de publicação desta Lei Complementar que desrespeitarem o Código de Obras Municipal e/ou o Plano Diretor Democrático, só poderão obter seu benefício após apreciação da Procuradoria Jurídica Municipal, que emitirá parecer de mérito, e após emissão de parecer técnico da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 1º. Em caso de aceitação pela regularização nos termos do presente artigo, será imputado acréscimo de 100% (cem por cento) à taxa prevista no art. 21.

§ 2º. Para as regularizações de edificações de até 200m² (duzentos metros quadrados), nos termos do presente artigo, desde que seja o único imóvel do proprietário e que este esteja, comprovadamente, em tratamento de doenças tais como o câncer, HIV, renais crônicos e doenças incluídas na Portaria nº 349 de 08 de agosto de 1996 do Ministério da Saúde, e ainda, os Portadores de Transtorno Autista (TEA), e com Síndrome de Down, ou que possua dependentes descendentes de 1º grau (filho e filha) diagnosticados, será concedido desconto de 90% (noventa por cento) do acréscimo previsto no parágrafo primeiro do presente artigo.



Goianésia
JUNTOS, FAZENDO HISTÓRIA!

PAÇO MUNICIPAL LAURENTINO MARTINS RODRIGUES, PRAÇA CÍVICA, RUA 33 Nº 453 - ST. SUL
CEP 76382-205 - GOIANÉSIA, GOIÁS - FONE.: 62 3389.9400 - WWW.GOIANESIA.GO.GOV.BR



PREFEITURA DE
Goianésia
JUNTOS, FAZENDO HISTÓRIA!

GABINETE DO
PREFEITO

Art. 4º. As reformas ou intervenções na edificação que não alteraram a estrutura anteriormente existente e que não apresentam aumento da área da edificação também poderão se beneficiar desta Lei Complementar.

Art. 5º. Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerada existente na data prevista no artigo anterior a construção, reforma ou ampliação que esteja concluída e em condições mínimas de habitabilidade.

Parágrafo único – Será considerada concluída e com condições mínimas de habitabilidade a edificação que apresentar estrutura completa: vedação, cobertura, instalação hidráulica, sanitária e elétrica.

Art. 6º. Constituem casos de interesse público, portanto insusceptíveis de legalização, sendo excluídas dos benefícios desta Lei Complementar as construções ou áreas que:

I – estejam situadas em área pública, de uso comum; áreas de propriedade do município; áreas de proteção ambiental e de faixa de proteção das marginais de córregos, lagoas ou congêneres;

II – estejam situadas em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental e histórica ou áreas restritas à ocupação, sem parecer favorável do órgão competente;

III – estejam edificadas em zona de risco, assim definida pelos órgãos competentes;

IV – estejam localizadas em área de proteção ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente;



Goianésia
JUNTOS, FAZENDO HISTÓRIA!

PAÇO MUNICIPAL LAURENTINO MARTINS RODRIGUES, PRAÇA CÍVICA, RUA 33 Nº 453 - ST. SUL
CEP 76382-205 - GOIANÉSIA, GOIÁS - FONE.: 62 3389.9400 - WWW.GOIANESIA.GO.GOV.BR



PREFEITURA DE
Goiânia
JUNTOS, FAZENDO HISTÓRIA!

GABINETE DO
PREFEITO

V – estejam localizadas em loteamento irregular, não liberado para construção, em lote ou área de ocupação irregular;

VI – não apresentem condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;

VII – tenham invadido ou avançado sobre logradouros, equipamentos, praças ou espaços públicos, chanfros ou sobre lotes ou áreas particulares de diferente propriedade;

VIII – estejam localizadas em faixas não edificáveis, conforme legislação vigente;

IX – não possuam a aprovação de associação, condomínio, sociedade de proprietário ou demais órgãos cuja anuência deva anteceder a aprovação do Município de Goiânia – GO;

X – desatendam ao direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor, em especial quanto às aberturas laterais;

XI – ofereçam riscos ao proprietário e/ou aos vizinhos confrontantes;

XII – não atendam às disposições das autoridades sanitárias municipais, estaduais ou federais que lhe sejam competentes;

XIII – não atendam à utilização prevista no zoneamento do Plano Diretor Democrático Municipal.

XIV – Nos casos onde ficam comprovadamente demonstrado o interesse público, através de parecer técnico, fica o chefe do poder executivo autorizado a proceder permutas de áreas públicas por particulares, devendo ser observado necessariamente os critérios administrativos legais para a transação.



PREFEITURA DE
Goianésia
JUNTOS, FAZENDO HISTÓRIA!

GABINETE DO
PREFEITO

Art. 7º. Todas as inconformidades para com o Código de Obras e o Plano Diretor são passíveis de regularização pela presente Lei Complementar, salvo as exceções previstas no art. 6º, ou que impliquem em situação de alta complexidade, que, neste caso, deverá ser apreciada pela Procuradoria Jurídica Municipal que emitirá parecer sobre a possibilidade da aplicabilidade da presente Lei Complementar em tais situações, sendo que o Procurador-Geral poderá interpretar as legislações vigentes e a Constituição Federal com a finalidade de emitir parecer final de mérito.

Parágrafo único. Todos os processos que interfiram no direito de terceiros não serão abrangidos por esta Lei Complementar.

Art. 8º. Apenas os proprietários ou seu espólio poderão solicitar regularização de imóvel, excluindo-se os locadores e arrendatários, salvo se autorizados por procuração registrada em cartório.

Art. 9º. A regularização das construções sobre as quais haja questionamento na Justiça envolvendo direitos de condôminos ou de vizinhança ficará condicionada a decisão final da ação respectiva.

Art. 10. O processo de regularização solicitado, com fundamento na presente Lei Complementar, deverá ser um processo novo que será objeto de análise do Poder Público Municipal.

§ 1º. O processo protocolado para regularização deverá conter, além da documentação pertinente ao trâmite mencionado no presente artigo, também a seguinte documentação mínima, cumulativa, a ser apresentada pelo interessado:

I — Requerimento de regularização em nome do proprietário;



PREFEITURA DE
Goianésia
JUNTOS, FAZENDO HISTÓRIA!

GABINETE DO
PREFEITO

II — Cópia atualizada da matrícula/registro do imóvel em cartório, ou documento de propriedade do lote que seja equivalente, contendo suas medidas averbadas;

III — Cópia do RG e CPF do proprietário;

IV — Certidão Negativa de Débitos Municipais do imóvel.

V — RRT/ART de regularização de obra e/ou laudo técnico do profissional responsável, devidamente quitada;

VI — IPTU/CCIR do exercício vigente quitado ou parcelado, que conste o contribuinte estar em dia com a obrigação de pagamento;

VII — Laudo técnico atestando a estabilidade, salubridade, segurança e demais aspectos da construção, assinado por responsável técnico com competência legal para tal;

VIII — Declaração do Responsável Técnico de que está ciente da legislação vigente e da veracidade das informações prestadas no processo administrativo de regularização;

IX — Declaração do proprietário de que a regularização perante o Município de Goianésia – GO, não o isenta de eventuais sanções de natureza administrativa ou judicial, de qualquer esfera, perante terceiros;

X — Documento comprobatório de existência da construção anterior à data de promulgação desta Lei Complementar;

XI — Se cabível e exigível, o Habite-se ou Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, e/ou da Vigilância Sanitária com a devida autorização/aprovação;



PREFEITURA DE
Goianésia
JUNTOS, FAZENDO HISTÓRIA!

**GABINETE DO
PREFEITO**

XII — Comprovante de recolhimento da taxa e prevista no artigo 21 e desta Lei Complementar;

XIII — Croqui ou documento comprobatório com localização da construção que pretende regularizar, com todos os indicativos para sua fácil localização;

XIV — Projeto arquitetônico completo, contendo planta baixa, planta de situação, cortes, fachada e planta de locação e respectivo memorial descritivo.

§ 2º. Para os casos em que o imóvel possua construção parcial regularizada através de alvará anterior, esta deverá ser informada no Projeto Arquitetônico, inclusive com o número do Alvará de Construção correspondente.

Art. 11. A regularização das edificações somente será possível quando apresentadas graficamente em sua totalidade no lote, não podendo ocorrer apresentação gráfica parcial das edificações.

Art. 12. O Município de Goianésia poderá autorizar ou exigir obras que sejam essenciais para adequar a edificação irregular ou clandestina quanto à acessibilidade, segurança e saneamento básico.

Art. 13. Se a regularização demandar retificação de área, desdobro, remembramento, desmembramento, ou qualquer ação que implique em modificação de escritura pública ou de área, esta deverá seguir os trâmites previstos na legislação para sua concessão, para, apenas após os procedimentos iniciais, ser concedida a regularização nos termos desta Lei Complementar, porém nada impede da tramitação simultânea.



PREFEITURA DE
Goianésia
JUNTOS, FAZENDO HISTÓRIA!

GABINETE DO
PREFEITO

Art. 14. A Administração Municipal poderá, a qualquer tempo, exigir informações ou documentações complementares às descritas no art. 10 desta Lei Complementar, se assim julgar necessário para a devida instrução do processo administrativo, bem como poderá verificar a veracidade das informações e documentações apresentadas.

Art. 15. Os processos protocolados que não se enquadrem no disposto nesta Lei Complementar ou que não apresentarem documentação suficiente à análise, esgotado o prazo de 60 (sessenta) dias, serão automaticamente indeferidos e arquivados.

Art. 16. As análises dos projetos de regularização serão precedidas de vistoria in loco por fiscal habilitado, designado pelo Departamento de Obras, a fim de verificar as condições existentes e a conformidade das informações apresentadas para com a edificação ou área.

Art. 17. A expedição do Alvará ocorrerá após o recolhimento das taxas, que serão calculados pelo Departamento de Obras, cujos valores serão recolhidos através de Documento Único de Arrecadação Municipal – DUAM, a ser emitido pela Exatoria Municipal.

Art. 18. Os valores arrecadados pelas taxas, previstos no artigo 21 da presente Lei Complementar, serão revertidos ao Tesouro Municipal, com a devida identificação da origem do recolhimento.

Art. 19. A regularização de que trata esta Lei Complementar não implica no reconhecimento do direito de propriedade, das dimensões e da regularidade do lote ou do imóvel, e nem exime seus proprietários de danos por eventuais indenizações, ou por natureza diversa, que surjam por causa de seus imóveis ou áreas.



PREFEITURA DE
Goiânia
JUNTOS, FAZENDO HISTÓRIA!

GABINETE DO
PREFEITO

Art. 20. A regularização da edificação não isenta o interessado de requerer o alvará de funcionamento, quando cabível, em procedimento próprio com a devida apresentação das documentações, inclusive com aquelas eventualmente exigidas por outros órgãos públicos.

Art. 21. Toda regularização solicitada nos termos da presente Lei Complementar estará sujeita ao pagamento de taxa conforme os seguintes critérios:

I — Residencial unifamiliar até 70 m²: Taxa = 175 (cento e setenta e cinco) UMR por imóvel;

II — Residencial unifamiliar de 71 a 200 m²: Taxa = 350 (trezentos e cinquenta) UMR por imóvel;

III — Residencial unifamiliar, multifamiliar ou de uso misto acima de 200 m²: Taxa = 600 (seiscentos) UMR por imóvel;

IV — Comercial até 150 m²: Taxa = 500 (quinhentos) UMR por imóvel;

V — Comercial acima de 150 m²: Taxa = 700 (setecentos) UMR por imóvel.

VI — Comerciais localizados na Avenida Brasil, Avenida Goiás e Contorno independente de tamanho: Taxa = 1.000 (mil) UMR por imóvel.

§ 1º. Fica autorizada a aplicação da analogia, devidamente motivada e formalmente fundamentada, para os casos não previstos expressamente no caput deste artigo.

§ 2º. A aplicação da taxa compensatória previstas nesta Lei Complementar não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.



PREFEITURA DE
Goianésia
JUNTOS, FAZENDO HISTÓRIA!

GABINETE DO
PREFEITO

Art. 22. O valor da UMR será de acordo com o estabelecido no Código Tributário do Município de Goianésia – GO e será reajustado conforme previsão legal.

Art. 23. Fica concedido desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da taxa para os requerentes de família comprovadamente de baixa renda, ou de munícipes que estejam em tratamento de doenças tais como o câncer, HIV, renais crônicos e doenças inclusas na Portaria nº 349 de 08 de agosto de 1996 do Ministério da Saúde, e ainda, os Portadores de Transtorno Autista (TEA), e com Síndrome de Down, ou que possua dependentes descendentes de 1º grau (filho e filha) diagnosticados, à construção unifamiliar de até 200 (duzentos) metros quadrados e desde que seja o único imóvel do proprietário requerente.

Art. 24. Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a 90 (noventa) dias por culpa exclusiva do interessado, este será arquivado, anulando-se todos os atos administrativos dele decorrentes.

Art. 25. Os imóveis construídos e regularizados para fins residenciais em uso com atividade não residencial, poderão ser legalizados para esse fim, desde que não conflitem com o zoneamento local vigente.

Art. 26. Fica o setor responsável pela emissão de alvarás de nova edificação, acréscimo ou regularização, obrigado a constar em campo próprio do documento emitido, alertando ao proprietário, executor, profissional ou empresa legalmente habilitada que são responsáveis pela execução ou direção técnica da obra, desde o seu início até a sua total conclusão, conforme ART ou RT inclusa no processo, e que, respondem pela sua correta execução e emprego adequado de materiais em observância às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT ou outras exigências previstas no Código de Obras e Edificações, Lei de Uso e Ocupação do Solo, legislações Estadual e Federal aplicáveis, que, em caso de embargos, para as



PREFEITURA DE
Goianésia
JUNTOS, FAZENDO HISTÓRIA!

GABINETE DO
PREFEITO

readequações necessárias, será imputada ao responsável técnico que assina a ART ou RT, as penalidades a seguir:

I - As penalidades previstas nos artigos 249, Inciso I, alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f” “g” “h” e inciso II da Lei Municipal nº 2.635/98;

II – Multa referente ao dobro do valor recolhido, através da DUAN, do alvará de início da edificação de acréscimo ou de regularização.

Art. 27. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado, por ato próprio, por motivos de interesse e conveniência, a qualquer tempo, a estender a data final de alcance da presente lei.

Art. 28. Cabe ao Procurador-Geral, através de parecer fundamentado, interpretar o direito e a lei, utilizando-se da analogia e de outros diplomas legais para o fim, caso entenda cabível, de conceder o direito de regularização de imóvel que é objeto da presente lei.

Art. 29. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação revogando toda e qualquer outra lei de igual teor.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE GOIANÉSIA, ESTADO DE GOIÁS, ao décimo sexto dia do mês de setembro de dois mil e vinte cinco (16/09/2025).

RENATO MENEZES DE CASTRO
Prefeito Municipal

Renato de Castro
Prefeito