



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

LEI COMPLEMENTAR Nº 8, DE 23 DE MARÇO DE 2020.

Dispõe sobre o parcelamento do solo no território do Município de Hidrolândia e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE HIDROLÂNDIA

Faço saber que a **Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás**, aprovou e após acolhimento de veto oposto ao inciso VI, do art. 9º, cuja motivação se encontra ao final desta lei e deliberação de rejeição dos demais vetos parciais opostos pelo Prefeito Municipal, mediante sanção tácita dos demais dispositivos, nos termos do art. 29, § 7º da Lei Orgânica, eu, no exercício da atribuição a mim conferida pelo art. 12, inciso III da Lei Orgânica Municipal, PROMULGO, a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei Complementar disciplina o parcelamento do solo no território do Município de Hidrolândia em suas diversas modalidades, observadas as características próprias das diversas parcelas territoriais do Município, arranjadas e organizadas conforme seu Zoneamento e Estruturação Espacial.

Art. 2º. O parcelamento do solo poderá ser aprovado após análise técnica da Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU), ouvidos os demais órgãos municipais com atribuições sobre o ordenamento territorial.

Parágrafo único. O parcelamento do solo nas áreas e glebas inseridas na Zona Rural obedece às normas da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra) e a regulamentação exarada pelo INCRA, observando-se, no que couber, as disposições desta Lei Complementar, da Lei Complementar do Plano Diretor e da Lei Complementar do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, devendo ser submetido a análise técnica do órgão responsável pelo meio ambiente.

Art. 3º. O parcelamento do solo na Zona Urbana para fins urbanos ou não poderá ser feito por meio de loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamento, desdobro, loteamento com acesso controlado, loteamento condominial e loteamento de interesse social.

Art. 4º. Sujeitar-se-ão às normas estabelecidas nesta Lei Complementar qualquer das modalidades de parcelamento realizado para venda ou para melhor aproveitamento do solo no território do município, bem como a divisão ou partilha de imóveis, amigável ou contenciosa, administrativa ou judicial, a qualquer título.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 5º. Para os efeitos desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

- I. Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- II. Quadra: é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículo ou pedestres;
- III. Lote: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de projeto de parcelamento do solo servido de infraestrutura básica;
- IV. Áreas Destinadas a Uso Público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;
- V. Equipamentos Urbanos: os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e demais serviços de concessão pública;
- VI. Equipamentos Públicos Comunitários: os equipamentos destinados à educação, saúde, cultura, lazer e similares;
- VII. Infraestrutura Básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, sistema de drenagem pluvial, iluminação pública, pavimentação de vias e implantação de praças;
- VIII. Empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;
- IX. CATU: Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo, formada por uma equipe interdisciplinar competente, conforme previsto em lei, para análise e aprovação de projetos de parcelamento do solo, exceto os projetos de desdobro de lote;
- X. Área Parcelável: área da gleba resultante da exclusão das áreas de preservação permanente, áreas de reserva florestal, das áreas de proteção das redes de alta tensão, rodovias e Estações de Rádio Base (ERB);
- XI. *Cul-de-sac*: área para manobra de veículos com raio interno mínimo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) ao final de uma rua ou viela sem saída;
- XII. Dutovia: tubulação especialmente desenvolvida e construída de acordo com normas internacionais de segurança para transportar petróleo e seus derivados, álcool, gás e produtos químicos diversos por distâncias especialmente longas, sendo então denominados como oleodutos, gasodutos ou polidutos;
- XIII. Logradouro Público: área reservada para o trânsito ou paragem de veículos, ou à movimentação de pedestres, como, por exemplo, jardins, parques, passeios, avenidas, ruas, alamedas, áreas de lazer, calçadas, praças, largos e viadutos.

Seção I - Dos Objetivos

Art. 6º. Esta Lei Complementar tem por objetivo disciplinar o ordenamento territorial do Município, por meio da normatização do parcelamento do solo, regulando a divisão,



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

reagrupamento ou redivisão do solo, observando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado uso e ocupação.

Parágrafo único. Para garantir o planejamento e a sustentabilidade no parcelamento do solo para os diversos fins deverá ser estimulada a complementaridade de usos residencial e de atividades complementares à função habitacional.

Seção II - Dos Princípios, Diretrizes Gerais e Conceitos

Subseção I - Dos Princípios

Art. 7º. O parcelamento do solo estará subordinado aos princípios e diretrizes da Política Urbana estabelecida pelo artigo 182 e seguintes da Constituição Federal, pela Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), pelo Plano Diretor de Hidrolândia e pelas normas urbanísticas e procedimentais estabelecidas nesta Lei Complementar, visando garantir ao cidadão o direito ao desenvolvimento sustentável e a moradia digna.

Art. 8º. Esta Lei Complementar rege-se pelas disposições da legislação federal e da legislação estadual em vigor e aplicáveis à espécie, e pelos seguintes princípios:

- I. função social da cidade;
- II. função social da propriedade;
- III. equidade e inclusão social e territorial;
- IV. direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e sustentável;
- V. gestão democrática;
- VI. supremacia do interesse público.

Subseção II - Das Diretrizes Gerais

Art. 9º. Não será permitido o parcelamento de solo nas seguintes hipóteses:

- I. terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas todas as soluções técnicas adequadas para ocupação sustentável;
- II. terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. áreas de risco geológico, sujeitas a inundações ou deslizamentos de terra ou erosão, antes de executadas as soluções técnicas adequadas;
- IV. áreas onde a poluição comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

- V. Áreas de Preservação Permanente;
- VI. VETADO;
- VII. áreas que abriguem sítios arqueológicos, até seu inventário e salvaguarda.

Art. 10. Só será permitido o parcelamento do solo, qualquer que seja sua espécie, que esteja em harmonia com as zonas específicas definidas pela Lei Complementar do Plano Diretor e pela Lei Complementar de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo do Município de Hidrolândia.

Art. 11. Será obrigatória a implantação da infraestrutura básica do loteamento, compreendendo, no mínimo:

- I. equipamentos urbanos sustentáveis de escoamento das águas pluviais, por meio de sistemas de drenagem pluvial sustentáveis, associando estruturas de contenção, detenção e infiltração das águas recomendadas pelas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e o desenvolvimento de estudos hidrológicos específicos, inclusive por meio de parceria público-privada, de modo a garantir a manutenção do hidrograma natural dos cursos d'água das Bacias e Sub-Bacias hidrográficas do Município;
- II. abertura e pavimentação de vias e logradouros públicos;
- III. iluminação pública com tecnologia de eficiência energética;
- IV. sistema de tratamento e/ou esgotamento sanitário igual ou similar ao terciário;
- V. abastecimento de água potável e energia elétrica pública conforme normas técnicas vigentes.

Parágrafo único. Em loteamento fechado, de qualquer modalidade, o sistema de abastecimento de água potável poderá ser administrado pelo próprio condomínio, mediante aprovação da respectiva Vistoria Técnico Operacional (VTO) pelo Poder Público Municipal.

Art. 12. Os pedidos de parcelamento do solo para os diversos fins serão aprovados ou não pelo Município, observadas as exigências técnicas, jurídicas e procedimentais instituídas por esta Lei Complementar, mediante decreto do Chefe do Poder Executivo, com o devido registro no Cartório do Registro de Imóveis competente no prazo legal.

§ 1º. Quando o projeto de parcelamento do solo merecer aprovação, a autorização para a implantação da infraestrutura prevista no projeto deverá se dar por etapas.

§ 2º. Cada uma das etapas de que trata o parágrafo anterior deverá ter, no máximo, 400 (quatrocentos) lotes.

§ 3º. A etapa seguinte só será autorizada quando pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos lotes da etapa anterior estiverem dotados de edificação.

Art. 13. Equipara-se ao empreendedor, para todos os efeitos desta Lei Complementar:

- I. o Poder Público:



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

- a) quando proprietário de imóvel parcelado ou quando nele empreender ou financiar qualquer tipo de edificação;
- b) nos casos de imissão prévia na posse em processo de desapropriação para fins de implantação de parcelamento do solo para fins urbanos;
- II. a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na Matrícula do imóvel no Cartório do Registro de Imóveis competente;
- III. as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

Subseção III - Dos Conceitos

Art. 14. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 15. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do Sistema Viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 16. Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes para a constituição de uma área maior ou para redistribuição dos lotes, sem a alteração do Sistema Viário existente.

Art. 17. Considera-se reparcelamento a operação de reestruturação da propriedade do solo com modificação total ou parcial do loteamento ou desmembramento para nova distribuição das áreas resultantes sobre a forma de lotes com modificação do Sistema Viário aprovado e implantado, desde que não interfira nas ocupações já consolidadas.

Art. 18. Considera-se Loteamento com Acesso Controlado a subdivisão de glebas em unidades autônomas destinadas a edificação, áreas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de outros logradouros públicos, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com abertura de novas vias de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 1º. É vedada a instalação de equipamentos públicos comunitários internamente a seu perímetro.

§ 2º. É vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes devidamente identificados ou cadastrados.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 19. Considera-se Loteamento Condominial a subdivisão de glebas em lotes que são propriedade exclusiva e em áreas para implantação de equipamentos de uso coletivo, vias de tráfego, áreas verdes, áreas de preservação permanente que são de propriedade particular e comum dos condôminos, em frações ideais fixadas segundo critério definido no ato de instituição, nos moldes do art. 1358-A do Código Civil Brasileiro.

§ 1º. A implantação dos equipamentos coletivos, vias de circulação, bem como da infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§2º. É vedado o acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes.

§3º. As áreas comuns dos loteamentos condominiais não pertencerão ao Município. Para a autorização desse tipo de loteamento, o Poder Público exigirá contrapartida do loteador, na forma de construção e entrega de praça, espaço público livre, edifício público ou qualquer outro equipamento urbano que interesse à coletividade, a ser localizado necessariamente fora dos perímetros do condomínio de lotes.

Art. 20. Considera-se loteamento de interesse social a subdivisão de gleba em lotes especialmente e excepcionalmente dimensionados para garantir à população de baixa renda o pleno acesso à moradia digna, destinados à edificação e com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I - Das Disposições Preliminares

Art. 21. O parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender à ordem urbanística contemplada na Lei Complementar do Plano Diretor, na Lei Complementar de Zoneamento e aos requisitos urbanísticos estabelecidos à cada modalidade de parcelamento previstos nesta Lei Complementar.

Art. 22. No parcelamento do solo para fins urbanos só serão aprovados novos loteamentos se contíguos e/ou fronteiros a outro loteamento já implantado que tenha, no mínimo, 50,00% (cinquenta por cento) dos lotes com edificações concluídas.

§ 1º. Exceção-se à regra instituída no caput os loteamentos com acesso controlado e loteamentos condominiais.

§ 2º. A presença de loteamento de acesso controlado ou loteamento condominial fronteiro a outro loteamento não impede a continuidade de implantação de novos loteamentos conforme o caput deste artigo.

Art. 23. O parcelamento do solo está sujeito à análise técnica prévia da Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU), condicionante da aprovação.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

§ 1º. Para dar cumprimento ao disposto pelo caput o empreendedor deverá encaminhar requerimento contendo os seguintes documentos:

- I. Certidão de Registro do Imóvel atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- II. Levantamento Topo Cadastral e Planialtimétrico;
- III. Projeto Urbanístico;
- IV. Laudo Geológico;
- V. Laudo de Teste de Percolação dos Solos;
- VI. Laudo de Declividade;
- VII. Laudo de que a área não é passível de inundação;
- VIII. Laudo de que a área não está situada em local de relevante interesse ambiental;
- IX. Laudo de que a área não está situada em área comprometida sanitariamente ou com depósito de resíduos;
- X. Projeto Urbanístico;
- XI. Demais Laudos Técnicos, em conformidade com as exigências da legislação vigente e aplicável à espécie.

§ 2º. Todos os documentos, projetos, laudos, deverão estar acompanhados de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), Assinatura de Responsabilidade Técnica (ART) e demais peças técnicas a que se referem os incisos do § 1º e conter a assinatura de profissionais habilitados e inscritos no respectivo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

Art. 24. Após a análise prévia da documentação de que trata o artigo anterior serão elaborados os seguintes projetos complementares:

- I. Projeto de terraplenagem;
- II. Projeto de pavimentação;
- III. Projeto de arborização urbana;
- IV. Projeto de solução para tratamento e destinação de esgotos igual ou similar ao terciário;
- V. Projeto de solução para o fornecimento de água;
- VI. Projeto de solução para o fornecimento de energia elétrica;
- VII. Projeto de iluminação pública;
- VIII. Projeto de drenagem pública;
- IX. Demais projetos técnicos segundo as normas vigentes.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Seção II - Dos Parâmetros de Parcelamento do Solo

Art. 25. São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros, os relativos:

- I. à quadra:
 - a) área máxima da quadra;
 - b) comprimento máximo da face da quadra;
 - c) chanfro mínimo da quadra;
- II. ao lote:
 - a) área mínima de lote;
 - b) área máxima de lote;
 - c) frente mínima de lote;
 - d) frente máxima de lote.
- III. ao sistema viário:
 - a) largura mínima de passeio público ou via de pedestre;
 - b) largura mínima de leito carroçável;
 - c) largura mínima de ciclovia;
 - d) largura mínima das ilhas de logradouros;
 - e) declividade das vias;
 - f) às áreas mínimas verdes e institucionais a serem destinadas como áreas públicas municipais.

Art. 26. É vedado o parcelamento do solo de áreas ou glebas que não possuam acesso direto à via pública já consolidada ou a via integrante do Macrossistema Viário existente ou aprovado por legislação vigente, visando garantir a mobilidade urbana.

Seção III - Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 27. Os loteamentos para fins urbanos em suas diversas modalidades deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. as áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão definidas levando-se em conta a proporcionalidade e finalidade do parcelamento, atendida a exigência mínima conforme a modalidade de loteamento adotada, e as diretrizes definidas pela Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU);



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

- II. em consonância com as normas previstas no Plano Diretor e na legislação vigente para a Zona em que se situa a gleba;
- III. os lotes devem ter frente para via pública oficial;
- IV. a área mínima dos lotes será definida conforme o tipo de loteamento especificado pelo empreendedor e previsto na legislação em vigor;
- V. as vias públicas do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou aprovadas e harmonizar-se com a topografia local;
- VI. em qualquer das modalidades de loteamento permitidas nesta Lei Complementar, incluindo as de condomínios fechados, o loteador deverá reservar no perímetro externo circundante ao mesmo, o espaço livre suficiente para duplicação da via pública já existente, com tamanho mínimo equivalente à via, canteiro central e recuo obrigatório, mantendo-o gramado; sendo o loteamento aberto, a execução da duplicação da via fica a cargo do loteador;
- VII. aos novos loteamentos, fica o empreendedor obrigado a instalar nas bocas de lobo/bueiros cestos metálicos, para coleta de lixo;
- VIII. é compulsória a implantação por parte do loteador de toda a infraestrutura básica do loteamento, compreendendo os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, abertura e pavimentação de vias e logradouros públicos, iluminação pública, com lâmpadas de LED ou tecnologia mais econômica e sustentável que venha a surgir, esgotamento sanitário similar ao terciário, abastecimento de água potável e energia elétrica;
- IX. a extensão máxima das quadras, em qualquer das arestas, será de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) no parcelamento destinado ao Uso Residencial e ao Uso Misto, e de 500,00m (quinhentos metros), no parcelamento destinado exclusivamente ao Uso Industrial;
- X. as quadras lindeiras terminadas em “cul-de-sac” terão extensão máxima de 150,00m (cento e cinquenta metros);
- XI. os parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial serão separados das áreas vizinhas de loteamentos que forem destinadas ao uso residencial ou misto, por uma área verde arborizada de, no mínimo, 30,00m (trinta metros) de largura:
- a) as árvores de espécie nativas e/ou frutíferas com tamanho mínimo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) com tamanho de copa mínimo de 0,60m (sessenta centímetros) e máximo de 1,00m (um metro) de raio e espaçamento máximo de 2,00mx2,00m (dois metros em dois metros) de distância entre as árvores;
- b) a manutenção e preservação desta área será de responsabilidade do empreendedor.

Parágrafo Único. Quando o parcelamento do solo resultar em lotes com área individual igual ou superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados) a extensão das quadras lindeiras terminadas em *cul-de-sac* será de, no máximo, 300,00m (trezentos metros).

Art. 28. O percentual descrito no caput do artigo 34 não poderá coincidir com áreas de preservação ou proteção ambiental, áreas de reserva florestal, áreas de risco geológico e áreas não edificantes ao longo das redes de alta tensão, das redes de serviço das concessionárias de



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Saneamento Básico e de Energia Elétrica e aquelas localizadas a menos de 100,00m (cem metros) das Estações de Rádio Base (ERB).

Parágrafo único. As áreas de preservação e proteção ambiental, as áreas de reserva florestal e confrontantes com áreas não edificantes relacionadas a redes de alta tensão, das redes de serviço das concessionárias de saneamento básico e de energia elétrica e próximas a Estação de Rádio Base (ERB) porventura existente na gleba, serão excluídas do somatório total da gleba para cálculo dos percentuais exigidos neste artigo.

Art. 29. A partir das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e redes de alta tensão, e ao longo destas, será obrigatória a reserva de faixa não edificante de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo único. Se necessária a reserva de faixa não edificante vinculada a dutovias será exigida por ocasião do licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas vigentes e aplicáveis à espécie.

Art. 30. As dimensões relativas às quadras, aos lotes e as áreas públicas, estão definidas especificamente para cada modalidade de parcelamento, compreendidas nesta Lei Complementar.

Art. 31. Em todos os loteamentos ou desmembramentos de terrenos os lotes deverão possuir as seguintes dimensões mínimas:

I. Nas Zonas Residenciais:

- a) frente de 8,00m (oito metros) e área de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados), nos termos do inciso I, do art. 8º;
- b) frente de 6,00m (seis metros) e área de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados), nas hipóteses do parágrafo único deste artigo.
- c) frente de 8,00m (oito metros) e área de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados);
- d) frente de 12,00m (doze metros) e área de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados)
- e) frente de 12,00m (doze metros) e área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados);
- f) frente de 15,00m (quinze metros) e área de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);
- g) frente de 15,00m (quinze metros) e área de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);
- h) frente de 20,00m (vinte metros) e área de 1.200,00m² (mil e duzentos metros quadrados);

II. Nas Zonas Comerciais e de Serviços:



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

- a) frente de 30,00m (trinta metros) e área de 1500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados);
 - b) frente de 50,00m (cinquenta metros) e área de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);
 - c) frente de 80,00m (oitenta metros) e área de 4000,00m² (quatro mil metros quadrados);
- III. Nas Zonas Industriais e de Logística:
- a) frente de 15,00m (quinze metros) e área de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);
 - b) frente de 20,00m (vinte metros) e área de 1.200,00m² (mil e duzentos metros quadrados);
- IV. Nos Polos Tecnológicos e Universitários:
- a) frente de 15,00m (quinze metros) e área de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);
 - b) frente de 20,00m (vinte metros) e área de 1.200,00m² (mil e duzentos metros quadrados);

Parágrafo único. Não obstante o regramento do inciso I deste artigo 31, nos bairros Santa Barbara, Flamboyant, Morada do Sol e Vilage dos Ipês será admitida uma testada de até 6,00m (seis metros) em até, no máximo, 30,00% (trinta por cento) dos lotes de cada quadra.

Art. 32. Será permitida nos loteamentos a seguinte distribuição de lotes:

- I. lotes de interesse social com área de, no mínimo, 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) podem corresponder a até 30,00% (trinta por cento) do total de lotes previstos no projeto, exceto nos Núcleos Urbanos de Santa Maria, Oloanae Nova Fátima, onde podem corresponder a 50,00% (cinquenta por cento) do total de lotes;
- II. os lotes remanescentes do parcelamento deverão ter área de, no mínimo, 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados).

Parágrafo único. Para os lotes de esquina as metragens mínimas deverão ser de:

- I. 210,00m² (duzentos e dez metros quadrados) para os lotes de esquina, quando para lotes de interesse social;
- II. 300,00m² (trezentos metros quadrados) para os lotes de esquina, quando para lotes no mínimo de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados).

Art. 33. Os loteamentos que ofereçam lotes com a área mínima admissível de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) somente serão aprovados nas Zonas identificadas ou instituídas pelo Chefe do Poder Executivo, nos termos da legislação vigente.

Art. 34. No parcelamento do solo urbano é compulsória a destinação de área equivalente a 17,00% (dezessete por cento) do total parcelável da gleba para equipamentos públicos e comunitários e áreas verdes, e para compor o Fundo Monetário da Infraestrutura instituído pela Lei Municipal nº 437, de 18 de janeiro de 2013.

§ 1º. A área correspondente à destinação de que trata o caput deste artigo será utilizada da seguinte maneira:



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

- I. 10,00% (dez por cento) em terrenos destinados à implantação de equipamentos comunitários, dos quais o Poder Público Municipal poderá destinar até metade para implantação de programas habitacionais de interesse social;
- II. 5,00% (cinco por cento) em terrenos destinados a áreas verdes e espaços de lazer;
- III. 2,00% (dois por cento) em terrenos ou o valor monetário equivalente em dinheiro para compor o Fundo Monetário da Infraestrutura.

§ 2º. Havendo interesse público para adquirir as áreas de Reserva Legal ou de preservação existentes na gleba ou loteamento, estas áreas poderão coincidir com os 5,00% (cinco por cento) destinados a áreas verdes.

§ 3º. Observado o interesse público e desde que justificadamente comprovada a inexistência de demanda por determinada destinação de Área Pública, poderá ser admitida:

- I. a transferência parcial do percentual exigido de reserva para outra localidade do perímetro urbano, em valor monetário equivalente;
- II. a permuta de até metade do percentual da área institucional por obra de equipamento público, em valor monetário equivalente.

Seção IV - Dos Requisitos Ambientais

Art. 35. Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não edificante, equivalente à Área de Preservação Permanente, estabelecida nesta Lei Complementar.

§ 1º. Para os parcelamentos do solo, nas formas previstas nesta Lei Complementar, aprovados a partir da vigência desta, deverão ser respeitados 30,00m (trinta metros) de distância da margem de águas correntes e dormentes, naturais ou artificiais, medidos a partir da margem do levantamento planialtimétricogeorreferenciado.

§ 2º. Em relação às nascentes e olhos d'água deverão ser respeitados 50,00m (cinquenta metros) de raio, medidos a partir do ponto central de cada um.

Art. 36. As áreas correspondentes à reserva florestal são aquelas tecnicamente identificáveis e delimitáveis na data de promulgação desta Lei Complementar.

Art. 37. A identificação e delimitação da área correspondente às reservas florestais serão verificadas *in loco* pelo órgão municipal responsável pela gestão ambiental.

Parágrafo único. Sendo constatado que a área florestal identificada e delimitada conforme estabelece este artigo foi desmatada, a mesma será considerada como florestada para os efeitos desta Lei Complementar e deverá ser reconstituída pelo empreendedor responsável pelo parcelamento, salvo desmatamentos autorizados pelo órgão ambiental competente.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Seção V - Das Obras de Infraestrutura para a Urbanização

Art. 38. Em qualquer loteamento é obrigatória a execução pelo empreendedor e exclusivamente às suas expensas as seguintes obras de urbanização, de acordo com os projetos aprovados pelo Município, dentro do prazo de 2 (dois) anos, contados da data do decreto de aprovação:

- I. implantação do sistema viário;
- II. pavimentação das Vias Locais com pavimentos intertravados que satisfaçam as normas Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou com revestimento asfáltico de alto padrão, usinado a quente, do tipo Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), com espessura mínima de 0,04m (quatro centímetros) depois de compactado e do assentamento de meios-fios;
- III. pavimentação das Vias Coletoras e das Vias Estruturantes/Arteriais somente com revestimento asfáltico de alto padrão, usinado a quente, do tipo Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), com espessura mínima de 0,05m (cinco centímetros) depois de compactado e do assentamento de meios-fios;
- IV. pavimentação das Vias Estruturantes/Arteriais somente com revestimento asfáltico de alto padrão, usinado a quente, do tipo Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), com espessura mínima de 0,06m (seis centímetros) depois de compactado e do assentamento de meios-fios;
- V. demarcação das quadras, lotes, áreas institucionais e áreas de recreação públicas;
- VI. sistema de drenagem pluvial sustentável, associado a estruturas de contenção, detenção e infiltração das águas e de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelo Município, assegurando a manutenção do hidrograma natural dos cursos d'água que compuserem as Bacias e Sub-Bacias Hidrográficas do empreendimento;
- VII. solução de abastecimento d'água, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- VIII. solução de tratamento e destinação de esgoto sanitário igual ou similar ao terciário, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- IX. infraestrutura para os serviços de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública com tecnologia de eficiência energética, com lâmpadas de LED ou tecnologia mais econômica e sustentável que venha a surgir, com braços de iluminação do tipo longo;
- X. arborização das vias com espécies nativas e adequadas;
- XI. adequação das calçadas às normas relativas à acessibilidade;
- XII. sinalização viária vertical e horizontal.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

§ 1º. O empreendedor deverá implantar nas calçadas passeio com contrapiso de concreto ou piso intertravado com espessura de, no mínimo 3 cm (três centímetros) de espessura e 1,00m (um metro) de largura.

- I. O restante do recobrimento da calçada deverá ser gramado;
- II. Após a compra do lote o proprietário pode alterar o padrão da calçada, desde que siga corretamente as normas vigentes.

§ 2º. Na execução de loteamentos de interesse social, ouvido o Conselho Municipal de Habitação, poderão ser estabelecidas parcerias entre o Poder Público e o empreendedor.

§ 3º. Na hipótese do § 2º deste artigo o Município poderá executar parte das obras e receber em troca lotes a serem utilizados no Programa Municipal de Habitação, em valor equivalente ao das obras executadas.

§ 4º. Admite-se o desenvolvimento de estudos hidrológicos específicos por meio de parceria público-privada para estabelecer com precisão o hidrograma natural dos cursos d'água que compuserem a Sub-bacia Hidrográfica do empreendimento.

§ 5º. O projeto deverá conter uma ART específica do engenheiro responsável quanto a fórmula de compactação e do tipo de asfalto empregado para o atendimento do previsto pelos incisos II, III e IV deste artigo 38.

Art. 39. O empreendedor poderá propor ao Município o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, nos termos do que dispuser legislação municipal específica.

§ 1º. O empreendedor transferirá a propriedade do imóvel ao Município, que executará a infraestrutura básica e/ou as edificações, e após a realização das obras receberá como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de infraestrutura.

Art. 40. A execução das obras de um loteamento só será iniciada após a emissão do respectivo alvará pelo Município.

§ 1º. A execução das obras de instalação de um loteamento será fiscalizada pelo Município, devendo o interessado, obrigatoriamente, comunicar seu início ao órgão municipal competente.

§ 2º. Concluídas as obras, conforme as exigências desta Lei Complementar e do projeto aprovado, o Município expedirá o respectivo Termo de Verificação de Execução de Obras, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 41. A responsabilidade do loteador pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo de 5 (cinco) anos, nos termos da legislação federal vigente e aplicável à espécie.

Parágrafo único. A fiscalização e acompanhamento da execução das obras pelo Município são exercidos no interesse público, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do loteador perante qualquer pessoa, por qualquer irregularidade.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Seção VI - Do Sistema Viário do Loteamento

Art. 42. O Sistema Viário projetado para o loteamento deverá obedecer às diretrizes viárias expedidas pelo Município no tocante a questões de mobilidade urbana, meio ambiente, arquitetura e engenharia de trânsito e tráfego, e estar compatível com o Sistema Viário básico da cidade, conferindo a ele desembaraçada continuidade e harmonizando-se com a topografia local.

§ 1º. Nos projetos de loteamento, desmembramento e remanejamento as vias deverão ser caracterizados em vias Urbanas e vias Rurais, conforme indicações do órgão público competente pelo Planejamento Urbano Municipal:

I. Vias Urbanas:

- a) Via Estruturante/Arterial;
- b) Via Coletora I;
- c) Via Coletora II;
- d) Via Secundária;
- e) Via Local;
- f) Via Local Cul-de-Sac;

II. Vias Rurais:

- a) rodovias;
- b) estradas.

§ 2º. Nas Vias Estruturantes/Arteriais e Coletoras deverão ser dimensionadas faixas exclusivas destinadas ao transporte coletivo público.

Art. 43. A dimensão dos leitos e dos passeios das vias deverá ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas, conforme indicações do órgão municipal competente pelo Planejamento Urbano Municipal, além de atender integralmente as disposições do Código de Trânsito Brasileiro.

Art. 44. A hierarquia, as graduações e as dimensões das vias públicas devem ser respectivamente:

I. Via Estruturante/Arterial – É aquela que atende ao tráfego direto, geralmente de percurso contínuo ou de ligação com rodovias e passagem de servidão atendendo, no mínimo, às seguintes especificações:

- a) faixa de domínio (total): 34,00m (trinta e quatro metros);
- b) faixa de rolamento (cada lado): 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros), totalizando 21,00m (vinte e um metros);
- c) canteiro central (entre faixas): 2,00m (dois metros);



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

- d) faixa de calçada (cada lado): 4,00m (quatro metros), dos quais 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) reservado para grama e/ou arborização e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para passeio reservado a pedestres;
- e) faixa de ciclista: 3,00m (três metros);
- II. Via Coletora I – É aquela que promove o acesso interbairros, com gabarito mínimo e as seguintes especificações:
- a) faixa de domínio (total): 28,00m (vinte e oito metros);
- b) faixa de rolamento (cada lado): 9,00m (nove metros), totalizando 18,00m (dezoito metros);
- c) canteiro central (entre faixas): 1,00m (um metro);
- d) faixa de calçada (cada lado): 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), dos quais 1,00m (um metro) reservado para grama e/ou arborização, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para ciclovia e 2,00m (dois metros) para passeio reservado a pedestres;
- III. Via Coletora II – É aquela que promove a circulação interbairro, com gabarito mínimo e as seguintes especificações:
- a) faixa de domínio (total): 24,00m (vinte e quatro metros);
- b) faixa de rolamento: 14,00m (quatorze metros);
- c) canteiro central: 1,00m (um metro);
- d) faixa de calçada (cada lado): 3,00m (três metros);
- e) Ciclovia (cada lado): 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- IV. Via Secundária – É aquela de exclusivo atendimento aos loteamentos industriais, com largura de, no mínimo 15,00m (quinze metros):
- a) faixa de domínio: 15,00m (quinze metros);
- b) faixa de rolamento: 10,00m (dez metros);
- c) faixa de calçada (cada lado): 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- V. Via Local – É aquela de exclusivo atendimento às edificações situadas nas quadras lindeiras a essa via, com largura de, no mínimo, 14,00m (catorze metros):
- a) faixa de domínio: 14,00m (catorze metros);
- b) faixa de rolamento: 9,00m (nove metros);
- c) faixa de calçada (cada lado): 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- VI. Via Local *cul-de-sac*– Intraquadras, com gabarito mínimo e as seguintes especificações de largura:
- a) faixa de domínio (total) – 14,00m (catorze metros);
- b) faixa de rolamento – 9,00m (nove metros);
- c) faixa de calçada – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

- d) diâmetro mínimo de retorno – 24,00m (vinte e quatro metros);
- e) extensão máxima da via é de 150,00m (cento e cinquenta metros).

Art. 45. Nos loteamentos destinados exclusivamente ao uso industrial as vias terão, no mínimo, as seguintes especificações de largura:

- I. Via Coletora – 24,00m (vinte e quatro metros) de faixa de domínio;
- II. Via Secundária – 15,00m (quinze metros) de faixa de domínio.

Art. 46. A declividade das vias públicas urbanas deve ser sempre a seguinte:

- I. Em Via Estruturante/Arterial – máxima de 8,00% (oito por cento) e mínima de 2,00% (dois por cento);
- II. Em Via Coletora – máxima de 12,00% (doze por cento) e mínima de 2,00% (dois por cento);
- III. Nas demais Vias – máxima de 15,00% (quinze por cento) e mínima de 2,00% (dois por cento).

Art. 47. Os postes para a instalação da rede de distribuição de energia elétrica no loteamento devem satisfazer rigorosamente o padrão indicado pela concessionária de energia e serão dispostos apenas de um lado das vias.

Parágrafo único. Nas Estruturantes/Arteriais os postes devem ser instalados em ambos os lados.

CAPÍTULO III - DOS LOTEAMENTOS FECHADOS E DOS RURAIS

Seção I - Dos Loteamentos com Acesso Controlado

Art. 48. Ficam estabelecidas normas técnicas e jurídicas para instituição de Loteamentos com Acesso Controlado, denominados Loteamentos Fechados, em áreas localizadas na Zona Urbana/Núcleo Rururbano Sustentável do Município de Hidrolândia.

Art. 49. O parcelamento na modalidade de Loteamentos com Acesso Controlado de que trata esta Lei Complementar poderá ser aprovado pelo Município após análise técnica do Órgão Municipal de Planejamento e análise jurídica da Procuradoria Geral, e estará sujeito às normas estabelecidas pela legislação federal, estadual e municipal pertinentes, em especial as disposições contempladas pelo Plano Diretor e os demais requisitos urbanísticos estabelecidos ao parcelamento na modalidade de loteamento convencional, naquilo que não contrariar as disposições específicas da modalidade de Loteamento com Acesso Controlado.

Art. 50. No Loteamento com Acesso Controlado o lote será constituído sob a forma de imóvel autônomo-



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Parágrafo único. O controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos não residentes, desde que devidamente identificados e cadastrados.

Art. 51. O fechamento poderá ser parcial do perímetro do loteamento, mediante limite ou tapagem por muro ou qualquer outro modo de fechamento e dotado de portaria de controle de acesso.

§ 1º. A parcela máxima do loteamento a receber fechamento será de, no máximo, 300.000,00m² (trezentos mil metros quadrados) para os empreendimentos localizados na Zona Urbana e de 1.000.000,00m² (um milhão de metros quadrados) para os empreendimentos localizados na Zona Rururbana, observados os aspectos de mobilidade, ambientais e socioculturais do município, bem como de sua paisagem urbana.

§ 2º. A regra do § 1º *ut supra* não se aplica aos projetos já implantados e/ou aprovados.

§ 3º. A área objeto do fechamento com controle de acesso englobará exclusivamente os imóveis particulares com fins residenciais e as áreas privativas, comunitárias e de esporte e lazer, assim como, as Áreas Públicas destinadas ao sistema de circulação interna e às áreas verdes e de recreação.

§ 4º. Após ouvir a Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) o órgão municipal de planejamento poderá admitir o fechamento das Áreas Públicas Municipais categorizadas como Áreas de Preservação Permanente (APP).

§ 5º. O fechamento das Áreas Públicas Municipais identificadas nos §§ 3º e 4º deste artigo será objeto de permissão de uso outorgada pelo Poder Público Municipal à uma associação de direito privado constituída pelos moradores, em consonância com a legislação pertinente e nos termos desta Lei Complementar.

§ 6º. Deverão localizar-se externamente ao fechamento as Áreas Públicas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e as demais vias perimétricas de circulação exigidas nos termos da legislação de parcelamento do solo urbano, bem como outros usos de caráter privado, legalmente previstos e que porventura componham o empreendimento.

I. Em caráter excepcional a CATU poderá, observado o interesse público e as exigências do bem comum devidamente justificado em parecer fundamentado, substituir a via perimétrica de circulação externamente ao fechamento quando esta não se integrar ao Sistema Viário existente ou quando oferecer risco potencial de dano ao meio ambiente;

II. Na hipótese do inciso I deverá ser garantida a reserva de área externamente ao fechamento para, se e quando vier outro Loteamento com Acesso Controlado, ser implantada a Via Perimétrica que garanta a integração viária;

III. Na hipótese do parágrafo anterior a Via Perimétrica deverá localizar-se na área interna ao fechamento.

§ 7º. Na Zona Rururbana não se admite condomínio por fração ideal, a não ser aquela integrante de Loteamento Condominial



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 52. O Loteamento com Acesso Controlado deve observar os princípios e diretrizes gerais da Política Urbana dispostas pela Constituição Federal, pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), pelo Plano Diretor do Município de Hidrolândia e por esta Lei Complementar, adotando-se em especial os princípios da função social da propriedade urbana e da cidade e o valor ambiental, paisagístico, monumental, histórico, de mobilidade, de acessibilidade e de sustentabilidade urbana.

Parágrafo único. A sustentabilidade urbana pressupõe a complementaridade do uso do solo residencial e de atividades complementares à função habitacional.

Art. 53. A modalidade de fechamento de que trata a presente Lei Complementar está sujeita às normas técnicas de parcelamento do solo estabelecidas pela Lei Complementar do Plano Diretor, Lei Complementar de Zoneamento e Uso do Solo e pelas disposições desta Lei Complementar, em especial:

- I. garantia da articulação e continuidade do Sistema Viário segundo diretrizes técnicas a serem emitidas pelo órgão municipal de planejamento, de forma a promover a circulação de pessoas, veículos, bens e mercadorias;
- II. a estrutura viária do loteamento deverá ser desenvolvida observando as normas sobre sistema viário do loteamento convencional e o sistema viário existente ou aprovado, com dimensões e caracterizações vinculadas às definições estabelecidas nesta Lei Complementar;
- III. as Vias Estruturantes/Arteriais e Coletoras poderão ser objeto de fechamento à critério do Órgão Municipal de Planejamento e aprovado pela Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU);
- IV. garantia de acessibilidade à gleba por meio de sistema viário integrado ao Sistema Viário da cidade, e com caixa mínima com a largura de 15,00m (quinze metros);
- V. garantia de abastecimento de água, coleta e o tratamento do esgoto sanitário similar ou igual ao terciário e por rede pública ou por meio alternativo, assim como o fornecimento de energia elétrica por rede pública, mediante Atestados de Viabilidade Técnica emitidos pelos órgãos competentes;
- VI. os projetos de parcelamentos lindeiros ou divididos por rodovias, redes de transmissão de energia elétrica, torres de transmissão de ondas, dutos de saneamento e assemelhados ficam sujeitos à apresentação de Atestados de Viabilidade Técnica dos órgãos competentes, incluindo a definição de sua faixa de domínio;
- VII. as vias localizadas ao longo das faixas de domínio dos elementos descritos neste inciso deverão possuir largura mínima 15,00m (quinze metros);
- VIII. o traçado viário, sua dimensão e categorização estarão vinculados ao atendimento das normas fixadas nesta Lei Complementar aos loteamentos convencionais.

Art. 54. É indispensável o atendimento às exigências estabelecidas nesta Lei Complementar quanto às proporcionalidades e finalidades das reservas de Áreas Públicas, as quais deverão situar-se fora do fechamento, exceção feita ao Sistema Viário, às áreas verdes e de recreação e



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Áreas de Preservação Permanente (APP) devidamente autorizadas para o fechamento, atendidas as seguintes condições:

- I. mínimo de 5,00% (cinco por cento) da área parcelável da gleba, destinado às áreas verdes e de recreação;
- II. mínimo de 10,00% (dez por cento) da área parcelável da gleba, destinado às áreas com fim específico de utilidade pública, tais como educação, saúde, assistência social, segurança pública, esporte, cultura, administração e outras atividades públicas municipais de interesse coletivo;
- III. 2,00% (dois por cento) da área parcelável da gleba ou o valor monetário equivalente em dinheiro para compor o Fundo Monetário da Infraestrutura instituído pela Lei Municipal nº 437, de 18 de janeiro de 2013.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação dos percentuais de reserva de área pública estabelecidos nos incisos I e II *ut supra* não serão computadas as áreas situadas na Área de Preservação Permanente.

Art. 55. Observado o interesse público e inexistindo demanda por determinada destinação de Área Pública contígua ao Loteamento com Acesso Controlado, poderá ser admitida a transferência, no todo ou em parte, do percentual exigido de reserva para outra localidade do perímetro urbano, em valor monetário equivalente, observando-se:

- I. a nova área oferecida em permuta pelo percentual de reserva pública exigido deverá ser objeto de avaliação pelo órgão municipal responsável pela avaliação de imóveis no Município, de forma a garantir a equivalência do valor imobiliário entre as partes;
- II. poderá ser admitida ainda, como permuta de parte do percentual de reserva pública referida neste artigo, a oferta de construção de equipamentos e benfeitorias públicas em valor equivalente, a ser avaliado pelo órgão competente do Município e segundo condições a serem determinadas em Termo de Compromisso firmado entre as partes.

Parágrafo único. A avaliação da equivalência monetária a que se refere o caput deste artigo será realizada pela Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU).

Art. 56. Será obrigatória a implantação da infraestrutura básica, compreendendo os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, abertura e pavimentação de vias e logradouros públicos, iluminação pública com lâmpadas de LED ou tecnologia mais econômica e sustentável que venha a surgir, esgotamento sanitário similar ou igual ao terciário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, assim como construção dos elementos de fechamentos do núcleo e das guaritas, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 57. No Loteamento com Acesso Controlado a construção dos passeios públicos estará a cargo do proprietário do terreno e poderá ser apenas gramado ou adotar qualquer outra solução prevista no projeto do empreendimento.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 58. As calçadas da via de contorno do empreendimento e as fronteiras as unidades imobiliárias externas ao núcleo fechado deverão ser construídas pelo empreendedor e possuir uma faixa mínima de 3,00m (três metros) de largura para circulação de pedestres e instalação de mobiliário urbano.

Art. 59. As áreas contempladas com a outorga de permissão de fechamento deverão atender às seguintes disposições urbanísticas:

I. o Sistema Viário principal dará acesso aos núcleos com acesso controlado e deverá ter o seu traçado estruturado em conformidade com o existente ou aprovado para a cidade, compondo o percentual de reserva pública previsto nesta Lei Complementar;

II. internamente ao elemento de fechamento as Vias Locais, Vias Coletoras e Vias Estruturantes/Arteriais receberão recobrimento asfáltico em CBUQ ou Asfalto Frio TSD (Tratamento Superficial Duplo) com espessura de, no mínimo, 0,04m (quatro centímetros), ou piso intertravado ou pedra para pavimentação;

III. externamente ao elemento de fechamento deverá ser reservada uma faixa de área verde com implantação de paisagismo, na dimensão mínima de 4,00m (quatro metros) de largura, sendo que 10,00% (dez por cento) deste total de área poderá compor o percentual de reserva de Área Pública destinada às áreas verdes, desde que não ultrapasse a metade do percentual de reserva de área pública destinado às áreas verdes;

IV. a área sob fechamento deverá conter, no mínimo, um acesso de entrada e saída, com guarita de controle e/ou monitoramento digital;

V. o traçado urbanístico deverá observar a dimensão máxima de 300,00m (trezentos metros) para as quadras, e conformação compatível com a topografia do terreno;

VI. o lote pertencente ao Loteamento com Acesso Controlado deverá respeitar a área mínima prevista na Lei Complementar de Zoneamento e Uso do Solo;

VII. as áreas edificadas integrantes do Loteamento com Acesso Controlado estão sujeitas ao controle de usos e dos parâmetros urbanísticos e edifícios estabelecidos pela legislação do Plano Diretor, do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e Edificações e de Posturas do Município, assim como às demais normativas pertinentes, estando a altura máxima para as edificações internas limitada em 2 (dois) pavimentos;

VIII. em Loteamento com Acesso Controlado permite-se, exclusivamente, o uso residencial classificado como habitação unifamiliar, nos termos da legislação em vigor;

IX. Nas vias perimétricas externas ao loteamento com Acesso Controlado permite-se o uso classificado de comércio e serviços conforme o tamanho da via, nos termos da legislação em vigor.

Art. 60. No parcelamento do solo urbano para fins de Loteamentos com Acesso Controlado as áreas contíguas aos cursos d'água correntes ou dormentes, lagoas naturais ou artificiais, barragens com reservas de água, ou qualquer situação que envolva água, numa distância mínima de 30,00m (trinta metros), assim como os raios com diâmetro mínimo de 50,00m (cinquenta metros) de nascentes e olhos d'água.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 61. O traçado urbanístico deverá estar compatibilizado com a existência de árvores nobres (madeira de lei), tombadas ou não, de forma a preservar aquelas com diâmetro a partir de 0,20m (vinte centímetros).

Art. 62. O projeto de drenagem para a gleba objeto de parcelamento do solo destinado a Loteamento com Acesso Controlado deverá prever a implantação de bacias de retenção de águas pluviais, além de caixas de recarga do lençol freático, em conformidade com as especificidades da Bacia Hidrográfica de que faz parte.

Art. 63. Compete privativamente ao Município de Hidrolândia o licenciamento urbanístico dos projetos de parcelamento do solo na modalidade de Loteamento com Acesso Controlado, observadas as etapas de procedimentos formais técnicos, jurídicos e administrativos que constituem fases sequenciadas e definem as atribuições do loteador e dos órgãos públicos responsáveis.

Art. 64. Para licenciamento do projeto urbanístico de Loteamento com Acesso Controlado o interessado apresentará ao órgão municipal competente Cronograma de Execução dos Projetos e um Termo de Compromisso por meio do qual se obriga a executar às suas próprias custas, no prazo de 2 (dois) anos:

- I. vias públicas e praças com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento de acordo com os padrões do Município;
- II. vias e logradouros públicos;
- III. guias e sarjetas, da rede de escoamento de águas pluviais, a rede de abastecimento de água;
- IV. rede de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública com lâmpadas de LED ou tecnologia mais econômica e sustentável que venha a surgir;
- V. rede de esgotamento sanitário similar ou igual ao terciário e suas destinações;
- VI. arborização de vias públicas com espécies nativas e apropriadas;
- VII. camada de rolamento com revestimento em piso e/ou dispositivos que favoreçam a infiltração e a percolação;
- VIII. fechamento do núcleo, guaritas e as faixas de paisagismo externas ao fechamento;
- IX. executar as obras de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pelos respectivos órgãos competentes;
- X. facilitar a fiscalização permanente dos órgãos competentes durante a execução das obras e serviços;
- XI. escriturar no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em nome do Município de Hidrolândia e sem direito a qualquer indenização, todas as Áreas Públicas que passarão a integrar o patrimônio do Município.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

§ 1º. O Termo de Compromisso deverá enumerar individual e pormenorizadamente as obras descritas nos incisos I a XI ut supra com os respectivos orçamentos.

§ 2º. O prazo de 2 (dois) anos a que se refere o caput deste artigo poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período.

§ 3º. A seu juízo exclusivo, e observado o interesse público, o Órgão Municipal competente poderá permitir a execução do empreendimento em etapas, admitindo-se a liberação da venda e ocupação parcial dos lotes, desde que faça constar complementarmente no Termo de Compromisso:

- I. definição do Cronograma de Implantação das obras previstas para cada etapa, com o estabelecimento do prazo final de implantação das obras de todo o empreendimento;
- II. garantia aos adquirentes do pleno uso e gozo dos equipamentos a serem implantados.

Art. 65. Fica o Poder Público Municipal autorizado a conceder Permissão de Uso Especial de espaços públicos destinados ao sistema de circulação interna e às áreas verdes e de recreação, assim como, quando tecnicamente autorizadas, às Áreas de Preservação Permanente (APP), mediante outorga de permissão de uso à Associação de Proprietários do Loteamento com Acesso Controlado, independentemente de licitação, uma vez que a mesma se dará para empreendimento específico, aprovado nos termos desta Lei Complementar.

Art. 66. A permissão de fechamento do Loteamento com Acesso Controlado fica condicionada à compatibilização dos interesses públicos e privado e à observância das disposições de ordem urbanística do Município de Hidrolândia.

Art. 67. A outorga da permissão de uso se dará mediante Termo de Permissão de Uso Especial de Espaços Públicos, firmado entre a Associação de Proprietários e o Município de Hidrolândia.

Art. 68. O Termo de Permissão de Uso Especial de Espaços Públicos em Loteamento com Acesso Controlado será outorgado por prazo indeterminado, à título precário e tem caráter gratuito e intransferível, no qual deverá constar, entre outras cláusulas e condições:

- I. os espaços públicos objeto da permissão de uso especial;
- II. a legislação aplicável;
- III. prazo indeterminado, rescindível a qualquer tempo;
- IV. obrigação de construir, manter e promover as benfeitorias internas e a manutenção e conservação das vias de circulação interna, calçamento e sinalização de trânsito;
- V. encargos da Administração;
- VI. condições de devolução das benfeitorias e remoções;
- VII. multas;
- VIII. rescisão de pleno direito;
- IX. notificações e intimações.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 69. O fechamento da parcela do Loteamento com Acesso Controlado somente será outorgado após o licenciamento urbanístico do loteamento e seu consequente registro imobiliário, ficando a Permissão de Uso, de que trata a presente lei, condicionada à sua averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, na Matrícula de registro do Loteamento com Acesso Controlado.

Art. 70. É vedada a cessão a terceiros, a qualquer título, dos espaços públicos permissionados, assim como sua utilização para fins diversos do estabelecido.

Art. 71. Fica assegurado ao Município o poder/dever de supervisionar e fiscalizar o estrito cumprimento das obrigações estabelecidas, inclusive de acesso ao núcleo fechado, para vistorias e outras diligências necessárias e/ou convenientes.

Art. 72. A outorga de permissão de uso das Vias Públicas de circulação interna, das áreas verdes e de recreação e das áreas categorizadas como de Área de Preservação Permanente (APP), gera à permissionária a obrigação de mantê-las e conservá-las, além de outras obrigações decorrentes do uso comum, devendo neste instrumento de permissão estar delimitado precisamente os direitos e deveres da entidade associativa, que se responsabilizará pela manutenção das coisas públicas no Loteamento com Acesso Controlado.

Art. 73. O ônus da permissão de uso consiste em:

- I. manutenção do paisagismo da área interna ao núcleo fechado, inclusive da faixa de área verde externa, contígua ao elemento de fechamento do loteamento de acesso controlado;
- II. implantação e manutenção da sinalização horizontal e vertical de trânsito e de orientação interna ao loteamento de acesso controlado;
- III. coleta dos resíduos sólidos nas vias internas e sua adequada segregação em área especial de transbordo interno ao loteamento para posterior coleta pelo serviço público de limpeza urbana;
- IV. guarda de acesso e/ou controle digital às áreas fechadas do loteamento e vigilância das áreas comuns internas;
- V. responsabilidade dos proprietários pelo consumo de energia elétrica decorrente da iluminação das áreas de acesso restrito, incidindo tarifa residencial.

Parágrafo único. A manutenção, a guarda, o controle digital e a limpeza das unidades não edificadas internas ao loteamento de acesso controlado são de responsabilidade exclusiva de seus permissionários.

Art. 74. O não cumprimento das obrigações e das responsabilidades assumidas no Termo de Permissão e das normas estabelecidas nesta Lei Complementar acarretará, além da aplicação de multa pelo órgão municipal competente:

- I. a perda do caráter de loteamento de acesso controlado;



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

II. a retirada das benfeitorias, incluídos os fechamentos e portarias, sem ônus para o Município.

Parágrafo único. A remoção das benfeitorias fica à cargo da entidade representativa dos moradores ou do proprietário do Loteamento com Acesso Controlado, se for o caso.

Art. 75. O Poder Público Municipal poderá intervir nas áreas de circulação e nos espaços públicos objeto da permissão.

Parágrafo único. Os atos modificativos, extintivos e constitutivos em que importe interesse do Município devem ser preventivamente comunicados por escrito, com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência, aos permissionários.

Art. 76. O fechamento da parcela do loteamento com acesso restrito somente será autorizado após aprovação e registro imobiliário do parcelamento do solo urbano, na modalidade de Loteamento com Acesso Controlado.

Art. 77. Do Decreto e do Termo de Permissão de Uso deverão constar obrigatoriamente todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos espaços públicos objeto da permissão, sendo que as Áreas Públicas externas ao perímetro fechado, embora não sendo objeto da permissão de uso, poderão ser mantidas e conservadas pela entidade representativa dos moradores por meio de convênio com os órgãos municipais.

Art. 78. A entidade permissionária fica obrigada a arcar com as despesas relativas à manutenção e conservação dos bens públicos oriundos da permissão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

Art. 79. A permissão de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Município nos seguintes casos:

- I. extinção ou dissolução da entidade permissionária;
- II. alteração de destinação da área primitivamente aprovada;
- III. descumprimento das condições estabelecidas nesta Lei Complementar e na legislação urbanística pertinente;
- IV. descumprimento das cláusulas constantes do Decreto e do Termo de Permissão de uso;
- V. inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado;
- VI. interesse público no retorno dos bens à Municipalidade, incorporando ao Patrimônio Público as benfeitorias voluptuárias, úteis ou necessárias neles construídas, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Seção II – Dos Loteamentos Condominiais



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 80. Aplicam-se aos Loteamentos Condominiais supletivamente, no que forem compatíveis, as regras desta Lei para os Loteamentos de Acesso Controlado, previstas na Seção I deste capítulo.

Art. 81. No Loteamento Condominial o lote será constituído sob a forma de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art. 82. A área máxima admitida para o loteamento condominial fechado será de 300.000,00m² (trezentos mil metros quadrados) para os empreendimentos localizados na Zona Urbana e de 1.000.000,00m² (um milhão de metros quadrados) para os empreendimentos localizados na Zona Rururbana, observados os aspectos de mobilidade, ambientais e socioculturais do município, bem como de sua paisagem urbana.

§1º. Faculta-se a conversão dos loteamentos de acesso controlado já existentes ao tempo de edição da presente lei, à modalidade de Loteamento Condominial, não se aplicando a regra do *caput* aos projetos já implantados.

§2º. Na hipótese do §1º, desse artigo, o Município poderá doar ao Condomínio as áreas representadas pelas vias públicas existentes dentro dos limites do loteamento, competindo todos os custos cartoriais para regularização aos particulares interessados.

§3º. As áreas comuns do Condomínio pertencerão aos condôminos à razão de suas frações ideais.

Art. 83. O parcelamento na modalidade Loteamento Condominial poderá ser aprovado pelo Setor responsável do Município, nos moldes do artigo 1358-A, do Código Civil Brasileiro, com redação dada pela Lei 13.465/2017, respeitando-se as disposições urbanísticas dispostas nesta Lei Complementar.

Art. 84. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 85. O fechamento do Loteamento Condominial será total, executado por muro de alvenaria, com portaria para recepção, devendo sua via de acesso integrar-se à malha viária existente, por meio de pista duplicada.

Parágrafo único. Não será permitido acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes, a menos que devidamente autorizados por condômino.

Seção III - Dos Loteamentos na Zona Rural para fins Rurais

Art. 86. O parcelamento do solo de imóvel rural situado na Zona Rural reger-se-á pela Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra) e pela regulamentação exarada pelo INCRA, observando-se, no que couber, as disposições desta Lei Complementar, da Lei



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Complementar do Plano Diretor e da Lei Complementar do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO IV - DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Seção I - Dos Procedimentos

Art. 87. Compete ao Município o licenciamento urbanístico dos projetos de parcelamento do solo nas diversas modalidades, segundo normas e diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e na legislação complementar, em especial as normas estabelecidas nesta Lei Complementar, observadas as seguintes etapas e de procedimentos formais técnicos, administrativos e jurídicos, que constituem fases sequenciadas e definem as atribuições do loteador e dos órgãos públicos responsáveis:

- I. Consulta Prévia;
- II. Projeto Urbanístico Preliminar;
- III. Projeto Urbanístico Definitivo;
- IV. Aprovação do Loteamento;
- V. Aceite das Obras.

Art. 88. Para o processamento relativo ao loteamento o interessado deverá fornecer ao Município os elementos solicitados em cada fase.

§ 1º. A Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) poderá considerar os elementos fornecidos incompletos e insatisfatórios, formulando exigências que deverão ser atendidas pelo loteador no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de indeferimento do pedido de loteamento.

§ 2º. Compete a Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) a fiscalização da implantação das obras de infraestrutura à medida que forem sendo executadas e a emissão dos competentes laudos técnicos de vistoria.

Subseção I - Da Consulta Prévia

Art. 89. A consulta prévia é a explicitação dos objetivos gerais do empreendedor, visando obter a manifestação prévia da Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) quanto à conveniência do empreendimento, sua localização e adequação às diretrizes do Plano Diretor Participativo de Hidrolândia.

Art. 90. O empreendedor protocolizará requerimento junto ao Município solicitando a Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) as diretrizes técnicas para desenvolvimento de seu projeto de loteamento.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Parágrafo único. O Poder Público terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de recebimento do processo pela Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU), para analisar e emitir o parecer conclusivo da Consulta Prévia.

Art. 91. A Consulta Prévia deverá ser instruída com os seguintes documentos:

- I. comprovantes de identificação do empreendedor:
 - a) cópia autenticada de RG, CPF e comprovante de endereço, se pessoa física;
 - b) cópia autenticada do CNPJ, Estatuto Social e documentação pessoal do responsável (sócio, sócio proprietário, diretor etc.), se pessoa jurídica;
- II. procuração outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica, com poderes gerais e específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;
- III. certidão de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada até a data de protocolização do requerimento de consulta prévia, constando Certidão de ônus reais;
- IV. prova de quitação dos tributos da propriedade, referente ao exercício corrente;
- V. licença ambiental prévia;
- VI. levantamento planialtimétrico da gleba, devendo 1 (uma) via ser apresentada impressa em papel e outra em dispositivo digital, em escala mínima 1:2000 (um para dois mil), com memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), com a locação de:
 - a) rumos e distâncias de todo o perímetro da gleba;
 - b) Norte magnético;
 - c) Áreas de Preservação Permanente (margens de córrego, nascentes, olhos d'água, matas de vegetação nativa e as demais previstas no Código Municipal de Meio Ambiente);
 - d) redes de alta tensão e transmissão de energia elétrica;
 - e) redes da concessionária de saneamento básico – dutos e emissários;
 - f) Estações de Rádio Base (ERB);
 - g) vias públicas de loteamentos adjacentes que possam oferecer interligação com o loteamento em apreciação;
 - h) edificações e outras ocupações existentes na gleba;
- VII. planta de situação da área em relação à malha urbana com a descrição dos loteamentos adjacentes;
- VIII. informar os usos propostos para o loteamento:
 - a) residencial – convencional, de interesse social ou para edificação de moradias populares;
 - b) comercial – pequeno, médio ou grande porte;



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

- c) industrial – pequeno, médio ou grande porte;
 - d) logística – pequeno, médio ou grande porte;
 - e) misto – comercial/residencial, comercial/industrial ou industrial/residencial;
 - f) Loteamento rural;
- IX. atestado prévio da concessionária de saneamento básico informando se há disponibilidade de água potável para abastecimento e de infraestrutura de saneamento básico igual ou similar ao terciário;
- X. atestado prévio da concessionária de energia elétrica informando se há disponibilidade de fornecimento de energia elétrica para o empreendimento.

Art. 92. A Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) avaliará os aspectos técnicos e urbanísticos do requerimento e da documentação apresentada, remetendo os autos para a Procuradoria Geral do Município para avaliação da documentação cartorária e tributária e emissão de parecer quanto aos aspectos legais que envolvem a pretensão do loteador.

§ 1º. A Procuradoria Geral do Município emitirá parecer fundamentado pelo prosseguimento ou não do processo de loteamento, e devolverá os autos do procedimento administrativo à Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU).

§ 2º. A aprovação da Consulta Prévia será emitida através de Parecer fundamentado emitido e subscrito pela Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU), com a aprovação pela maioria absoluta de seus membros.

Art. 93. Deferida a Consulta Prévia a Administração Pública informará ao empreendedor as diretrizes legais a serem observadas para o projeto de implantação da infraestrutura do empreendimento, bem como informará, se for o caso, da existência de previsão para abertura de Via Estruturante/Arterial de interligação proposta para a gleba no Plano Diretor.

§ 1º. As diretrizes expedidas na apreciação da Consulta Prévia serão informadas pelo Poder Público conforme os usos propostos para o empreendimento e terão validade de 6 (seis) meses a partir da comunicação do Município, para fins de apresentação do Projeto Urbanístico Preliminar.

§ 2º. Transcorrido o prazo previsto no parágrafo anterior sem que o empreendedor tenha executado as diretrizes determinadas ou apresentado o Projeto Urbanístico Preliminar, o projeto será rejeitado e o processo arquivado, sem quaisquer ônus para o Poder Público.

Subseção II - Do Projeto Urbanístico Preliminar

Art. 94. O empreendedor apresentará o requerimento de avaliação do Projeto Urbanístico Preliminar à Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) e solicitará sua juntada aos autos.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Parágrafo único. Deverá constar do requerimento a identificação do processo de aprovação em andamento.

Art. 95. A Administração Pública terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para avaliar, aprovar ou rejeitar o Projeto Urbanístico Preliminar.

Art. 96. A formulação do Projeto Urbanístico Preliminar compreende a Hierarquização do Sistema Viário interligado às vias públicas lindeiras à gleba loteada já definidas, em planta com escala mínima 1:1000 (um para mil), devendo ser 1 (uma) via impressa em papel e outra em dispositivo digital, contendo:

- I. largura de vias;
- II. delimitação das quadras de terreno resultantes do traçado do Sistema Viário ainda não divididas em lotes, com suas respectivas numerações, áreas e metragens e apresentar os seus perímetros em *polyline*;
- III. áreas de preservação ambiental e áreas de servidão da concessionária de energia elétrica, saneamento básico e Estações de Rádio Base, caso existam na gleba;
- IV. cópia das diretrizes expedidas na Consulta Prévia.

Art. 97. A Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) analisará o Projeto Urbanístico Preliminar deferindo-o ou não, indicando as alterações que se fizerem necessárias em seu conteúdo para possibilitar seu deferimento.

Parágrafo único. No parecer de análise do projeto preliminar, que deverá ser exarado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de protocolização do projeto preliminar, a Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) indicará a localização das áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos comunitários, as áreas verdes, APP, estruturas de detenção, retenção e infiltração das águas e os espaços livres de lazer.

Art. 98. O Projeto Urbanístico Preliminar deverá ser analisado pela Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) no prazo de 60 (sessenta) dias e será aprovado mediante parecer fundamentado subscrito por todos os membros da Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU), quando o loteador atender a todos os requisitos exigidos.

§ 1º. Havendo necessidade de ajustes a Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) expedirá as diretrizes a serem satisfeitas.

§ 2º. O empreendedor terá prazo de 6 (seis) meses para satisfazer as diretrizes apontadas e/ou apresentar do Projeto Urbanístico Definitivo.

§ 3º. Transcorrido o prazo previsto no parágrafo anterior sem que o empreendedor tenha executado as diretrizes determinadas ou apresentado o Projeto Urbanístico Definitivo o projeto será rejeitado e o processo arquivado, sem quaisquer ônus para o Poder Público.

Subseção III - Do Projeto Urbanístico Definitivo



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 99. O empreendedor apresentará o requerimento de avaliação do Projeto Urbanístico Definitivo à Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) e solicitará que este seja juntado aos autos do processo.

Parágrafo único. Deverá constar do requerimento a identificação do processo em andamento.

Art. 100. O Projeto Urbanístico Definitivo, elaborado conforme as diretrizes indicadas na aprovação do Projeto Urbanístico Preliminar, deverá conter:

- I. Planta Geral de Quadras sem os lotes, em escala 1:1000 (um para mil);
- II. Planta Geral de Quadras sem os lotes e com curvas de nível em escala 1:1000 (um para mil);
- III. Planta Geral de Quadras com os lotes, em escala 1:1000 (um para mil);
- IV. Planta Geral de Quadras com os lotes e com curvas de nível em escala 1:1000 (um para mil);
- V. Memoriais Descritivos;
- VI. RRT ou ART do autor do projeto urbanístico;
- VII. Projetos Complementares de Infraestrutura com as respectivas RRT ou ART;
- VIII. Licença Ambiental de Instalação.

Art. 101. A Planta Geral de Quadras, sem os lotes, deverá especificar:

- I. quadro resumo em metros quadrados (m²) de todas as áreas constantes do projeto, conforme seguir:
 - a) Total da Gleba Loteada;
 - b) Sistema viário;
 - c) Área de Preservação Permanente;
 - d) Praças e áreas verdes;
 - e) Áreas para equipamentos públicos e privados;
- II. quadro resumo das quadra parceláveis com número da quadra, número de lotes de cada quadra, e área total em metros quadrados (m²) de cada quadra;
- III. todo o Sistema Viário devidamente nomeado e cotado nos seus eixos, largura de cada via com seus azimutes e curvas de nível, bem como todas as angulações entre os eixos;
- IV. Quadro resumo com todas as áreas públicas constantes de praças, áreas verdes, áreas institucionais, áreas de preservação permanente e proteção ambiental, faixas não edificantes, com suas dimensões, áreas, nomenclaturas e porcentagens respectivas:
 - a) áreas verdes e praças em metros quadrados (m²);
 - b) áreas públicas e comunitárias em metros quadrados (m²);
 - c) áreas não edificantes em metros quadrados (m²);



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

- d) áreas de preservação permanentes em metros quadrados (m²);
- V. todas as quadras em *polyline* em arquivo digital, com suas dimensões, áreas e numerações respectivas;
- VI. carimbo da prancha;
- VII. corte transversal de cada tipo de via pública com as cotas dos passeios públicos e das pistas de rolamento;
- VIII. desenho de todos os passeios públicos com suas larguras e curvaturas de esquina nas suas dimensões legalmente exigidas;
- IX. Norte magnético;
- X. planta de situação da gleba em relação à trama urbana.

Art. 102. A Planta Geral de Quadras, com os lotes, deverá especificar:

- I. todo o Sistema Viário devidamente nomeado, mas sem seus eixos, angulações e curvas de nível;
- II. cotas das larguras de todas as vias públicas, sem as linhas de cotas;
- III. cotas e áreas de todos os lotes e áreas públicas;
- IV. numeração de todos os lotes e suas quadras;
- V. corte transversal de cada tipo de via pública, com as cotas dos passeios públicos e das pistas de rolamento;
- VI. carimbo da prancha com todas as informações do projeto;
- VII. quadro-resumo de todas as áreas constantes do projeto;
- VIII. planta de situação da gleba em relação à malha urbana.

Art. 103. Os Projetos Complementares de infraestrutura compreendem:

- I. rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com ART e aprovação da concessionária de energia elétrica;
- II. rede de distribuição de água potável, com ART e aprovação da concessionária de saneamento básico;
- III. rede de captação de águas pluviais, com planta geral na escala 1:1000 (um para mil), considerando toda a Bacia Hidrográfica de contribuição e destino final das águas captadas pelo Sistema de Drenagem atendendo as diretrizes do Plano Municipal de Saneamento Básico, com ART.

Art. 104. O Projeto Urbanístico Definitivo para loteamentos destinados à implantação de conjuntos de moradias populares deverá conter, ainda, Projetos Arquitetônicos de Edificação das unidades residenciais, elaborado conforme as determinações do Código Municipal de Edificações vigente e suas respectivas RRT ou ART.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 105. A Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU) analisará o projeto definitivo, deferindo-o ou não, indicando as alterações que se fizerem necessárias em seu conteúdo para possibilitar seu deferimento.

Art. 106. A Administração Pública terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para avaliar, aprovar ou rejeitar o Projeto Urbanístico Definitivo.

Subseção IV - Da Ordem de Serviço

Art. 107. Deferido o projeto urbanístico definitivo a Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU) emitirá Ordem de Serviço para execução das obras de infraestrutura e consequente implantação do loteamento, de acordo com as determinações contidas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Nenhuma obra de infraestrutura será iniciada sem a competente Ordem de Serviço emitida pela autoridade competente, ficando o infrator sujeito as sanções previstas nesta Lei Complementar.

Art. 108. A Ordem de Serviço para execução das obras terá validade de 2 (dois) anos, a partir da aprovação do Projeto Urbanístico Definitivo.

Art. 109. A validade da Ordem de Serviço poderá ser prorrogada por mais 1 (um) ano a requerimento do empreendedor, caso as obras não sejam executadas por motivo de força maior.

Subseção V - Da Fiscalização das Obras de Infraestrutura e do Aceite

Art. 110. A fiscalização das obras de infraestrutura ficará inteiramente sob a responsabilidade da Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU), que após vistoria *in loco* emitirá mensalmente Laudos Técnicos que farão parte do processo respectivo do loteamento.

§ 1º. A Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU) pode recusar qualquer obra executada ou em andamento e exigir as necessárias alterações e adequações, sempre que a execução não estiver de acordo com os projetos aprovados.

§ 2º. Constatando qualquer irregularidade na execução dos serviços de infraestrutura em relação aos projetos aprovados a Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU) deverá expedir Laudo Técnico detalhado e proceder ao imediato embargo dos mesmos, devendo o embargo ser publicado no órgão de comunicação oficial do Município.

§ 3º. Em havendo irregularidades o prazo de validade da Ordem de Serviço será imediatamente interrompido, sem qualquer ônus para o Poder Público.

Art. 111. Ao empreendedor será concedido o prazo de 60 (sessenta) dias úteis para a correção das obras irregularmente executadas.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

§ 1º. Corrigidas as irregularidades o empreendedor solicitará à Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU), através de requerimento próprio, a revogação do embargo e a permissão para a continuidade dos serviços de infraestrutura.

§ 2º. Caso o empreendedor não atenda à notificação no prazo estipulado por motivo de força maior a Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU) poderá prorrogar o prazo por igual período ou até que cessem tais motivos.

§ 3º. O empreendedor deverá informar à Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias do prazo final da notificação, a ocorrência dos fatos impeditivos.

Art. 112. O empreendedor deverá comunicar à Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU) a conclusão das obras de implantação da infraestrutura e requerer a expedição do Decreto de Aprovação.

§ 1º. A Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU) realizará vistoria *in loco* e constatando conformidade expedirá o Laudo de Conclusão das mesmas, que será pensado aos autos do processo.

§ 2º. O aceite das obras de infraestrutura fica condicionado à obediência aos projetos aprovados e constantes do processo de parcelamento e deverá ser objeto de Laudo Técnico Conclusivo detalhado expedido após vistoria *in loco* por técnicos da Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU).

Art. 113. A Administração Pública, por meio da Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU), terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para aceitar, recusar ou propor alterações das obras realizadas no loteamento.

Parágrafo único. O prazo previsto no *caput* será contado a partir do recebimento da comunicação de conclusão das obras e o consequente pedido de aprovação do loteamento pela Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU).

**Subseção VI - Da Aprovação das Obras de Infraestrutura de Loteamento
Implantado em Etapas**

Art. 114. O Projeto Urbanístico Definitivo será tecnicamente aprovado como um todo, podendo o decreto de aprovação das obras de implantação da infraestrutura ser expedido por etapas, a critério do empreendedor, ficando apenas condicionada à comprovada execução dos 100,00% (cem por cento) das obras de infraestrutura previstas para a etapa em questão.

§ 1º. Optando o empreendedor pela aprovação do seu parcelamento por etapas, o decreto de aprovação, para fins de registro, referir-se-á apenas à etapa concluída.

§ 2. A liberação do decreto de aprovação por etapas não implica na prorrogação automática da validade da Ordem de Serviço.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 115. Após a emissão do Laudo Técnico Conclusivo de aceitação das obras de infraestrutura os autos deverão ser remetidos à Procuradoria Geral do Município para emissão de parecer final e posterior emissão do decreto de aprovação do loteamento pelo Chefe do Executivo.

Parágrafo único. Após a publicação do decreto de aprovação o projeto de deve ser remetido ao Cadastro Técnico Municipal (CTM) para as providências pertinentes.

Seção II - Do Registro do Loteamento

Art. 116. Aprovado o projeto de parcelamento do solo o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário competente no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pela legislação federal pertinente.

Parágrafo Único. As áreas destinadas ao uso público passam a integrar o Patrimônio Público Imobiliário concomitantemente ao registro do loteamento.

Art. 117. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

- I. por decisão judicial;
- II. a requerimento do loteador, com anuência do Município, desde que nenhum lote tenha sido vendido;
- III. a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência do Município.

§ 1º. O Município negará o cancelamento na eventualidade de dano ao desenvolvimento urbano ou se tiverem sido aplicados recursos públicos em obras na área loteada ou em suas adjacências em razão do loteamento que propõe a cancelar.

§ 2º. Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, que poderá ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da última publicação.

§ 3º. Findo o prazo de que trata o § 2º, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 4º. A homologação de que trata o § 3º será precedida de vistoria judicial para comprovação da inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Subseção Única - Da Aprovação e Registro de Loteamentos para Conjuntos de Moradias Populares

Art. 118. O decreto de aprovação de loteamentos destinados à implantação de conjuntos de moradias populares será parcial, sendo vedada a cessão ou promessa de cessão, alienação e transferência a qualquer título de lotes vagos antes da conclusão das unidades residenciais.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

§ 1º. O decreto de aprovação parcial do loteamento destinado à implantação de conjuntos de moradias populares somente será emitido depois de concluídas todas as obras enumeradas pelo artigo 11 desta Lei Complementar.

§ 2º. O empreendedor procederá ao registro do loteamento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias no Cartório do Registro Imobiliário competente, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 3º. A vedação disposta no *caput* poderá ser excluída somente quando se tratar da transferência da propriedade do empreendimento para instituição pertencente ao Sistema Nacional de Habitação, visando obtenção de financiamentos para a construção das unidades residenciais.

§ 4º. Aplicam-se à instituição financeira do Sistema Nacional de Habitação que assuma a responsabilidade pela construção das unidades residenciais as regras e prazos determinados nesta Lei Complementar.

Art. 119. Após o registro do parcelamento do solo para implantação de conjunto de moradias populares o empreendedor deve solicitar alvará para construção das unidades residenciais.

§ 1º. O alvará previsto no *caput* terá prazo de validade de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado 1 (uma) vez por igual período a requerimento do empreendedor e a critério da Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU), que julgará a necessidade e conveniência da prorrogação.

§ 2º. O alvará para edificação das unidades residenciais poderá ser requerido por etapas a critério do empreendedor.

§ 3º. Após a edificação das unidades residenciais o empreendedor deverá proceder à incorporação das construções, conforme a legislação federal pertinente.

Art. 120. O empreendedor apresentará à Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU) cópia do registro da incorporação das construções e solicitará a aprovação definitiva do parcelamento e liberação das vendas.

§ 1º. Transcorridos os prazos previstos nesta Lei Complementar sem a implantação das unidades residenciais, por culpa ou omissão injustificada do empreendedor, o Poder Público deverá propor o cancelamento do loteamento na forma prevista nesta Lei Complementar, sem prejuízo das indenizações cabíveis.

§ 2º. Quando não for possível implantar o conjunto de unidades residenciais, sem culpa ou omissão do empreendedor, este poderá requerer cancelamento do loteamento na forma prevista nesta Lei Complementar, sem ônus para o Poder Público.

§ 3º. O empreendedor poderá, ainda, solicitar o reparcelamento do loteamento, quando não for possível implantar o conjunto de unidades residenciais, devendo ser observadas as disposições legais pertinentes ao reparcelamento.

CAPÍTULO V - DO DESMEMBRAMENTO

Seção I - Do Projeto de Desmembramento



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 121. O desmembramento de lote urbano será permitido apenas em parcelamentos do solo legalmente aprovados, registrados e inclusos na área do perímetro urbano do Município.

Parágrafo único. Independentemente do formato de loteamento originalmente aprovado, as quadras 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e os lotes 9 e 10, da quadra 11, assim como, a face voltada para o Setor Morada do Sol, dos lotes 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 da quadra 8, do Setor Mansões Riviera Parque e ainda as quadras 49, 49-A, 49-B, 49-C, 49-D do Setor Vila Grimpas admitirão desmembramento no formato previsto no art. 123, inciso I, desta Lei Complementar.

Art. 122. O desmembramento de lotes situados em loteamentos de acesso controlado, chácaras, estâncias e sítios de recreio ou de lazer, aprovados como tal, existentes ou futuros, só será permitido se a dimensão mínima resultante do desmembramento for igual ou superior a 1.200,00m² (mil e duzentos metros quadrados), com no mínimo 20,00m (vinte metros) de frente, considerando a medida do cateto do chanfro, em lotes de esquina.

§1º. Para regularização dos casos concretos já existentes no Município de Hidrolândia antes da vigência desta Lei Complementar o interessado apresentará à Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU) pedido devidamente formalizado, atendendo todas as exigências legais quanto ao desmembramento, que após apreciá-lo deferirá ou indeferirá, determinando as providências a serem tomadas em cada caso.

§2º. Independentemente do formato de loteamento originalmente aprovado, todos os lotes do Condomínio DolceVitta admitirão desmembramento com dimensão mínima resultante de cada fração igual ou superior a área de 600,00m² (seiscentos metros quadrados) e frente com medida mínima de 15,00 (quinze metros)

Art. 123. O desmembramento de lote urbano obedecerá aos seguintes requisitos urbanísticos:

I. Cada parte, após o desmembramento, deverá ter área igual ou superior a 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00m (oito metros) para uma via pública, exceto disposto no parágrafo único, do art. 31 desta lei complementar;

II. Após o desmembramento o lote que formar esquina deverá apresentar frente mínima de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), sendo que a curvatura mínima de esquina deverá ter um raio igual a 5,00m (cinco metros), observada a área mínima de 50% (cinquenta por cento) da área total do lote.

Art. 124. É permitido o desmembramento de parcela de lote urbano em fração inferior a 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados), desde que a parcela desdobrada seja lembrada em lote confrontante.

§ 1º. O lote urbano resultante do desmembramento deverá ter área de, no mínimo, 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados), com frente mínima de 8,00m (oito metros) para uma via pública, desde que seja para a edificação de moradias com fim específico de interesse social, aprovado pela Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU) e autorizado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

§ 2º. Os lotes de esquina, após o desmembramento na forma prevista no caput deste artigo, deverão permanecer com frente de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), sendo que a curvatura mínima de esquina deverá ter um raio igual a 5,00m (cinco metros).

Seção II - Do Procedimento

Art. 125. Para a aprovação de projeto de desmembramento o empreendedor protocolizará junto à Administração Pública Municipal requerimento instruído com a seguinte documentação:

- I. comprovantes de identificação do empreendedor:
 - a) se pessoa física, cópia autenticada de RG, CPF e comprovante de endereço;
 - b) se pessoa jurídica, cópia autenticada do CNPJ e do Contrato Social ou do Estatuto Social da empresa, da documentação pessoal do responsável (sócio, proprietário, diretor etc.);
- II. certidão de regularidade fiscal com o Município de Hidrolândia;
- III. procuração outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica, com poderes gerais e específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;
- IV. certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da gleba, atualizada até a data de protocolização do requerimento da Consulta Prévia, constando Certidão de ônus reais de garantia;
- V. prova de quitação dos tributos da propriedade referente ao exercício corrente;
- VI. licença ambiental nos casos em que for necessária a implantação de obras de infraestrutura;
- VII. levantamento planialtimétrico da gleba, devendo 1 (uma) via ser apresentada em papel e outra em meio digital, em escala mínima de 1:1000 (um para mil), com memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), com a locação de:
 - a) rumos e distâncias de todo o perímetro da gleba;
 - b) Norte magnético;
 - c) Áreas de Preservação Permanente redes de alta tensão e transmissão de energia elétrica;
 - d) vias públicas existentes dos loteamentos adjacentes;
- VIII. planta de situação da área em relação à malha urbana com a descrição dos loteamentos adjacentes;
- IX. informar os usos propostos para o desmembramento:
 - a) residencial – convencional ou de interesse social;
 - b) comercial – pequeno, médio ou grande porte;
 - c) industrial – pequeno, médio ou grande porte;



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

- d) logística – pequeno, médio ou grande porte;
- e) misto – residencial/não residencial.

Art. 126. O projeto de desmembramento será analisado pelo órgão competente da secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano.

Art. 127. Para glebas que confrontem diretamente com a faixa de domínio de rodovias federais, estaduais ou municipais o empreendedor deverá apresentar projeto de acesso aos lotes previamente aprovado pelo órgão com jurisdição sobre a rodovia, respeitados os limites previstos no artigo 4º, inciso III, da Lei Federal nº 6.766/79.

Seção III - Da Infraestrutura

Art. 128. A infraestrutura mínima para aprovação do projeto de desmembramento é o piqueteamento de 100,00% (cem por cento) dos lotes, das áreas verdes, das áreas institucionais e de outras específicas pelo empreendedor, em consonância com o Plano Diretor e demais normas urbanísticas.

§ 1º. No caso de desmembramento de lote, na eventualidade de não haver infraestrutura na quadra onde o mesmo estiver localizado o requerimento só será aprovado se o interessado implantar na rua onde estiver localizado o lote a ser desmembrado, e às suas expensas, toda a infraestrutura mínima exigida nesta Lei Complementar para a aprovação de projeto de parcelamento.

§ 2º. O desmembramento de lotes/chácaras nos bairros Mansões Riviera Parque, Sítios de Recreio Savana e nos Loteamentos de Acesso Controlado já existentes fica dispensado da exigência do parágrafo anterior.

Art. 129. Gleba não servida por infraestrutura poderá ser desmembrada para fins de parcelamento, desde que o empreendedor a implante conforme as exigências da legislação vigente.

Parágrafo único. As obras de infraestrutura exigidas deverão constar da Ordem de Serviço a ser emitida pela Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU), com validade de 1 (um) anos, podendo ser prorrogada, a pedido do empreendedor, uma única vez por mais 1 (um) ano, desde que haja motivo de relevante e de força maior.

Seção IV - Da Aprovação e do Registro

Art. 130. O projeto de desmembramento só poderá ser aprovado por ato do titular do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e deverá ser submetido ao Cadastro Técnico Municipal (CTM) para as providências pertinentes.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

§ 1º. Após a aprovação, os autos referentes ao projeto de desmembramento devem ser remetidos ao Cartório do Registro Imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade.

§ 2º. As áreas não edificantes destinadas ao Município num incorporam-se ao patrimônio público concomitantemente com o registro do desmembramento.

Art. 131. À aprovação e registro dos projetos de desmembramento para implantação de conjunto de moradias populares aplicam-se, no que couber, as disposições desta Lei Complementar que tratam da aprovação e registro de loteamentos para conjunto de moradias populares.

CAPÍTULO VI - DO REMEMBRAMENTO

Art. 132. Para a aprovação de projeto de remembramento, o empreendedor protocolizará junto à Administração Pública Municipal requerimento instruído com a seguinte documentação:

- I. comprovantes de identificação do empreendedor:
 - a) se pessoa física, cópia autenticada de RG, CPF e comprovante de endereço;
 - b) se pessoa jurídica, cópia do CNPJ, do contrato social ou do estatuto social, conforme for o caso, e documentação pessoal do responsável, nos termos do Contrato Social/Estatuto;
- II. procuração outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica, com poderes gerais e específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;
- III. certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da gleba, atualizada até a data de protocolização do requerimento da Consulta Prévia, constando Certidão de Ônus Reais de Garantia;
- IV. prova de quitação dos tributos da propriedade, referente ao exercício corrente;
- V. licença ambiental, somente quando for necessária a implantação de obras de infraestrutura;
- VI. levantamento planialtimétrico da gleba, devendo 1 (uma) via ser apresentada em papel e outra em dispositivo digital, em escala mínima de 1:1000 (um para mil), com memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), contendo:
 - a) rumos e distâncias de todo o perímetro da gleba;
 - b) Norte magnético;
 - c) Áreas de Preservação Permanente (margens de córrego, nascentes, olhos d'água, matas de vegetação nativa);
 - d) vias públicas existentes dos loteamentos adjacentes;



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

VII. planta de situação da área em relação à malha urbana com a descrição dos loteamentos adjacentes;

VIII. cópia do ato de aprovação do parcelamento de origem, loteamento ou desmembramento.

Art. 133. Para os projetos de remembramento destinados à redistribuição de lotes devem ser observadas as disposições dos artigos 31, 32 e 33 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A redistribuição dos lotes poderá ocorrer de forma mista, desde que obedecidas às disposições dos artigos 128 e 129 desta Lei Complementar.

Art. 134. O projeto de remembramento será aprovado da seguinte forma:

I. Para áreas acima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) por Decreto Municipal emitido pelo Chefe do Executivo Municipal e deverá ser submetido ao Registro Imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação do decreto, sob pena de caducidade;

II. Para áreas de até 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) por portaria da secretaria competente e responsável e deverá ser submetido ao Registro Imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação da portaria, sob pena de caducidade.

§1º. Independentemente do tamanho da área, o remembramento de lotes de condomínios fotovoltaicos será simplificado e competirá à secretaria municipal, por portaria de seu responsável, devendo ser submetido a registro, sob encargo do proprietário, no prazo previsto nos incisos deste artigo.

§2º. Após a publicação do decreto ou da portaria de aprovação os autos referentes ao projeto de remembramento devem ser remetidos ao Cadastro Técnico Municipal (CTM) para as providências pertinentes.

Art. 135. O projeto de remembramento só poderá ser aprovado por ato do titular do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e deverá ser submetido ao Cadastro Técnico Municipal (CTM) para as providências pertinentes.

Parágrafo único. Após a aprovação os autos referentes ao projeto de remembramento devem ser remetidos ao Cartório do Registro Imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação do ato, pena de caducidade.

CAPÍTULO VII - DO REPARCELAMENTO

Art. 136. Aplicam-se aos projetos de reparcelamento do solo as disposições pertinentes aos projetos de loteamento desta Lei Complementar, a critério da Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU).

Parágrafo único. À documentação exigida para o requerimento da Consulta Prévia para o reparcelamento, o empreendedor deverá juntar uma cópia do ato de aprovação do parcelamento de origem, loteamento, desmembramento ou remembramento.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 137. O decreto de aprovação do reparcelamento deverá revogar totalmente ou alterar parcialmente o ato de aprovação do parcelamento original.

Art. 138. O projeto de reparcelamento só poderá ser aprovado por Decreto emitido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal e deverá ser submetido ao Cartório do Registro Imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação do decreto, pena de caducidade.

Parágrafo único. Após a publicação do decreto de aprovação os autos referentes ao projeto de reparcelamento devem ser remetidos ao Cadastro Técnico Municipal (CTM) para as providências pertinentes.

CAPÍTULO VIII - DAS GARANTIAS E PRAZOS

Art. 139. Para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para qualquer das modalidades de parcelamento previstas nesta Lei Complementar, o interessado deverá constituir caução antes da expedição do Licenciamento Urbanístico, com valor equivalente ao custo das obras e serviços a serem executados, em conformidade com o estabelecido no Termo de Compromisso através de uma das seguintes garantias:

- I. hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do próprio empreendimento;
- II. hipoteca de outros imóveis;
- III. carta de fiança bancária ou pessoal;
- IV. depósito pecuniário em consignação em conta vinculada ao Município;
- V. créditos de floresta previstos pela Lei Estadual nº 19.763, de 18 de julho de 2017, que instituiu o Tesouro Verde Estadual;
- VI. caução real mediante hipoteca de imóveis situados no Município, desde que livres de quaisquer ônus, imóveis estes que deverão ser avaliados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º. A caução deverá ser formalizada por escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos correrão por conta exclusiva do empreendedor.

§ 2º. Quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros atualizados devidamente averbados no Cartório do Registro Imobiliário, devendo ser procedida a devida avaliação pelo órgão competente do Município.

§ 3º. Não serão aceitas como caução áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30,00% (trinta por cento), assim como aquelas declaradas de Preservação Permanente e as de uso restrito, nos termos da legislação ambiental.

§ 4º. A garantia para execução das obras corresponderá a, no mínimo, 30,00% (trinta por cento) do valor total da área, avaliado segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes da mesma região no momento da aprovação do loteamento.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

§ 5º. Caso a garantia seja feita por meio dos créditos de floresta a que se refere o inciso V deste artigo, o valor mínimo corresponderá a 20,00% (vinte por cento) do valor total da área.

§ 6º. O instrumento de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas do próprio empreendimento deve ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

§ 7º. O parecer técnico que liberará o valor ou os lotes dados em garantia será exarado pela Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU).

§ 8º. Após 1 (um) ano da conclusão das obras, e não havendo nenhum impedimento, o Município restituirá ao empreendedor o valor dado em garantia.

§ 9º. Na hipótese de que tratam os incisos I e II deste artigo, os lotes ou outros imóveis hipotecados em garantia da execução das obras de urbanização devem estar plenamente servidos da infraestrutura exigida para o empreendimento.

Art. 140. A responsabilidade do loteador pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo de 5 (cinco) anos, nos termos da legislação federal vigente e aplicável à espécie.

Art. 141. A fiscalização e acompanhamento da execução das obras pelo Município são exercidos no interesse público, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do loteador perante qualquer pessoa, por qualquer irregularidade.

Art. 142. O Licenciamento Urbanístico tem prazo de execução da infraestrutura de 2 (dois) anos, prorrogáveis uma única vez por igual período.

§ 1º. A prorrogação poderá ser deferida apenas a empreendedores que não estiverem com outros empreendimentos em situação irregular junto ao Poder Público.

§ 2º. Em caso de inobservância do prazo previsto no caput deste artigo o Município utilizará do valor caucionado para realizar a execução das obras de infraestrutura.

Art. 143. Decorrido o prazo previsto nesta Lei Complementar sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele, ainda:

- I. sujeito às penalidades e multas previstas neste diploma legal; e
- II. impedido de obter a aprovação de diretrizes e de novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos por si ou por meio de empresas das quais faça parte.

Art. 144. Com a concordância do Poder Público, a garantia poderá ser reduzida, na proporção da execução das obras e serviços, liberando na mesma proporção a caução.

§ 1º. Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Público poderá liberar as garantias estabelecidas.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

§ 2º. Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e da expedição de Termo de Recebimento individualizado pelo Poder Público Municipal.

CAPÍTULO IX - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 145. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar acarretará, sem prejuízo das sanções previstas na legislação federal civil e ambiental pertinente e em vigor, a aplicação pelo Órgão Municipal competente das seguintes penalidades administrativas:

- I. advertência, que consiste na notificação escrita da irregularidade constatada pela autoridade fiscal;
- II. embargo, que determina a paralisação imediata das obras de infraestrutura e do complexo do empreendimento;
- III. intervenção, que consiste na interferência direta do Poder Público Municipal na execução das obras de infraestrutura do loteamento;
- IV. interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do loteamento;
- V. multa, na forma de penalidade pecuniária, nos termos desta Lei Complementar, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades por inobservância da legislação federal ou de preceitos regulamentares pertinentes;
- VI. penalidade e multa pecuniária, conforme legislação federal, em especial a Lei nº 6.766/1979, Lei nº 9.605/1998 e Lei nº 9.785/1999, bem como outras que vierem complementá-las ou sucedê-las;
- VII. cassação do alvará de licença urbanística;
- VIII. revogação do Termo de Permissão de Uso;
- IX. revogação do Decreto de aprovação do loteamento.

§ 1º. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator do embargo, da intervenção, da interdição, da revogação do Termo de Concessão de Uso ou da cassação do alvará de licença urbanística do loteamento.

§ 2º. Todas as sanções serão comunicadas ao infrator ou ao seu representante legal, mediante notificação oficial do Órgão Municipal competente.

§ 3º. É assegurado aos infratores o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos inerentes ao processo administrativo.

Seção I - Da Advertência



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 146. Será aplicada pena de advertência quando a infração puder ser corrigida de imediato e for de pequena gravidade, nos seguintes casos:

- I. descumprimento de prazos administrativos;
- II. descumprimento das especificações técnicas do projeto, da execução e dos materiais aplicados;
- III. não atendimento à fiscalização.

§ 1º. A pena de advertência será aplicada por escrito.

§ 2º. A reincidência na conduta acarretará a aplicação de pena de embargo e multa, nos termos da legislação federal.

Seção II - Do Embargo

Art. 147. A execução do empreendimento que não estiver em conformidade com os projetos aprovados acarretará o embargo do empreendimento pelo órgão municipal competente, que consiste na suspensão temporária total ou parcial da obra de infraestrutura ou do complexo do empreendimento.

Art. 148. O embargo será expedido, quando:

- I. o agente público constatar irregularidade no objeto do parcelamento;
- II. as exigências e solicitações advindas da fiscalização municipal não forem atendidas;
- III. descumprimento das especificações técnicas do projeto urbanístico, da execução do loteamento e/ou do complexo do empreendimento e/ou dos materiais aplicados.

Parágrafo único. A aplicação do embargo não exime o infrator de outras sanções legais cabíveis.

Art. 149. O embargo poderá ser levantado somente com a regularização do empreendimento.

Art. 150. O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo, no prazo solicitado, implicará em multa e paralisação da obra ou serviço.

Art. 151. Em caso de intervenção em obra embargada, o custo da regularização será efetuado a expensas dos adquirentes, sem prejuízo da ação regressiva contra o empreendedor.

Seção III - Da Intervenção

Art. 152. O Poder Público fará intervenção no empreendimento sempre que constatar:

- I. paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos;



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

II. que o empreendedor estiver executando o loteamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento do cronograma físico, conforme laudo técnico expedido pela autoridade licenciadora.

§ 1º. A autoridade licenciadora notificará o empreendedor para que, no prazo de 30 (trinta) dias e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 2º. Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora providenciará a sua notificação mediante edital publicado em órgão oficial do Município por 2 (duas) vezes, no período de 15 (quinze) dias.

§ 3º. Independentemente da forma pela qual venha a ser consumada a notificação a autoridade licenciadora dará ciência dos seus termos à comissão de representantes dos adquirentes.

Art. 153. Sempre que tomar ciência, de ofício ou por provocação de terceiro, das irregularidades enumeradas nos incisos I e II, do artigo antecedente, a autoridade licenciadora tomará as providências cabíveis, na conformidade com o estabelecido no artigo antecedente.

Art. 154. Decorrido o prazo estabelecido na notificação sem a necessária regularização do loteamento a autoridade licenciadora determinará a intervenção no empreendimento.

Art. 155. A decisão que determinar a intervenção indicará o nome do interventor e será acompanhada de motivação obrigatória, devendo ainda a autoridade licenciadora, de imediato, providenciar a averbação da intervenção na matrícula do imóvel parcelado.

Art. 156. Determinada e averbada a intervenção, na forma desta Lei Complementar, os adquirentes serão notificados a imediatamente suspender o pagamento ao empreendedor das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito em conta específica aberta pelo Município.

§ 1º. O Município receberá as quantias encaminhadas pelo adquirente e as depositará em conta de poupança aberta junto a um dos estabelecimentos de crédito indicados pelo artigo 840, inciso I, do Código de Processo Civil.

§ 2º. Caso as garantias oferecidas pelo empreendedor se revelem insuficientes, as quantias depositadas na forma do § 1º deste artigo serão utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras de infraestrutura previstas.

Art. 157. Ao interventor, que será nomeado por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal, serão atribuídos os mesmos poderes de gestão que possui o empreendedor para a execução do loteamento, sendo a ele ainda facultado levantar os depósitos feitos na forma do § 1º do artigo antecedente, independentemente de prévia autorização judicial, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como executar as garantias oferecidas.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

§ 1º. As quantias auferidas com a alienação dos lotes e unidades autônomas ou ainda com a execução das garantias deverão ser depositadas em conta poupança, nos termos dos dispositivos desta Lei Complementar.

§ 2º. A execução da infraestrutura será iniciada após prévio processo licitatório, que poderá ocorrer em etapas, desde que os valores depositados sejam suficientes.

Art. 158. Durante a intervenção o empreendedor poderá acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 159. O interventor prestará contas de sua gestão mensalmente à autoridade licenciadora e à comissão de representantes dos adquirentes, devendo a sua gestão ser pautada pelos mesmos padrões de moralidade e probidade que orientam a atuação dos agentes públicos.

Parágrafo único. O interventor equiparar-se-á a servidor público, no que concerne a seus deveres e responsabilidades.

Art. 160. A autoridade licenciadora determinará o fim da intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e com os prazos fixados no cronograma físico, desde que se verifique a capacidade técnica e financeira do empreendedor para reassumir a implantação do loteamento.

§ 1º. Firmada a decisão que encerra a intervenção a autoridade licenciadora requererá, imediatamente, o cancelamento da averbação realizada.

§ 2º. Encerrada a intervenção o empreendedor assumirá novamente a responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura e do complexo do empreendimento, competindo-lhe:

- I. requerer à autoridade judicial autorização para o levantamento do saldo das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos;
- II. notificar os adquirentes dos lotes, por meio do Registro de Imóveis, para que passem a pagar diretamente a ele as prestações restantes, a partir da data em que forem efetivamente notificados.

Art. 161. A intervenção não obstará a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

Seção IV - Da Interdição

Art. 162. Será aplicada pena de interdição quando for constatado risco à vida, proibindo-se o uso e a ocupação de parte ou da totalidade da área loteada.

Art. 163. A interdição poderá ser suspensa somente com a regularização da situação a que deu causa.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 164. O descumprimento das exigências contidas no termo de interdição, no prazo solicitado, implicará em multa e cassação do alvará de licença.

Seção V - Das Multas

Art. 165. Será aplicada pena de multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração e conforme a legislação federal, especificamente, nos seguintes casos:

- I. quando o Poder Público e as concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados, forem impedidos de acessar o empreendimento;
- II. quando o empreendedor não executar, no todo ou em parte, obras de infraestrutura de sua responsabilidade;
- III. nos casos de reincidência nas penalidades de advertência, embargo, interdição e intervenção.

Parágrafo único. Para todos os efeitos legais, as multas previstas na legislação urbanística do Município de Hidrolândia serão calculadas com base na Unidade Fiscal do Município de Hidrolândia (UFMH), cujo valor unitário será periodicamente atualizado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, nos termos e na forma da lei.

Art. 166. A pena de multa poderá ser aplicada concomitante a outras sanções previstas nesta Lei Complementar.

Art. 167. A multa pecuniária será aplicada sempre que constatar inobservância, por parte do profissional habilitado ou da firma responsável pela implantação do loteamento, dos dispositivos desta Lei Complementar e ficarão sujeitos ao pagamento de multas nos valores estabelecidos nos casos de cometimento das seguintes infrações:

- I. 85 (oitenta e cinco) UFMH por lote, por apresentar projeto em desacordo com os dispositivos desta Lei Complementar;
- II. 170 (cento e setenta) UFMH por lote, por apresentar projeto de parcelamento, falseando medidas, cotas e demais indicações;
- III. 425 (quatrocentas e vinte e cinco) UFMH por lote, por falsear cálculos do projeto e elementos de memoriais descritivos ou por viciar projeto, introduzindo lhe alterações de qualquer espécie após aprovação;
- IV. 255 (duzentas e cinquenta e cinco) UFMH por assumir responsabilidade na elaboração do projeto de parcelamento e entregar a sua elaboração de fato a terceiros sem a devida habilitação profissional.

Art. 168. São aplicáveis multas simultaneamente à profissional ou à firma responsável pelo loteamento, nos seguintes casos:



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

- I. 3.360 (três mil trezentas e sessenta) UFMH pela inexistência de cópia do projeto, na forma como foi aprovado, no local da obra de execução do parcelamento;
- II. 335 (trezentas e trinta e cinco) UFMH por lote, por mês de atraso na execução do Termo de Compromisso;
- III. 16.850 (dezesesseis mil oitocentas e cinquenta) UFMH pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinações fixadas no Laudo de Vistoria;
- IV. 335 (trezentas e trinta e cinco) UFMH por lote, por iniciar ou executar obras no parcelamento antes da edição do respectivo Decreto de aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado;
- V. 335 (trezentas e trinta e cinco) UFMH por lote, pelo não cumprimento de determinações fixadas no Laudo de Vistoria.

Art. 169. As multas aplicáveis aos proprietários dos imóveis parcelados serão as seguintes:

- I. 3.360 (três mil trezentas e sessenta) UFMH por lote, por remanejamento ou reparcelamento sem prévia autorização;
- II. 3.360 (três mil trezentas e sessenta) UFMH por lote, pelo não cumprimento da ordem de embargo;
- III. 8.425 (oito mil quatrocentas e vinte e cinco) UFMH por lote, por ocupar ou fazer ocupar parcelamento antes do cumprimento do Termo de Compromisso;
- IV. 8.425 (oito mil quatrocentas e vinte e cinco) UFMH por lote, quando utilizar materiais inadequados ou sem as necessárias condições de resistência, ou em desacordo com os projetos e especificações aprovados.

Art. 170. Nas reincidências, as multas estabelecidas nesta Lei Complementar serão cominadas em dobro.

Parágrafo único. Considera-se reincidência a repetição da infração de um mesmo dispositivo desta Lei Complementar, pela mesma pessoa física ou jurídica, depois de passada em julgado administrativamente a decisão condenatória referente à infração anterior.

Art. 171. O prazo para pagamento das multas aplicadas é de 5 (cinco) dias após a aplicação da mesma ou após julgamento do recurso.

Art. 172. As multas não pagas nos prazos previstos em lei serão inscritas na Dívida Ativa.

Parágrafo único. Quando o infrator se recusar a pagar as multas impostas nos prazos legais esses débitos serão judicialmente executados.

Art. 173. Quando em débito de multa, nenhum infrator receberá quaisquer quantias ou créditos que tiver com o Município, nem participará de licitação ou firmará contratos ou ajustes de qualquer natureza, não terá projetos aprovados nem obterá licença para construir, ou exercer qualquer transação com a Prefeitura até que regularize a situação.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 174. Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizados, nos seus valores monetários, na base dos coeficientes de correção monetária que estiverem em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

Seção VI - Da Cassação do Alvará de Licença

Art. 175. A cassação do Alvará de Licença será aplicada nos casos de:

- I. descumprimento das exigências contidas no termo de interdição no prazo solicitado;
- II. descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo solicitado.

Parágrafo único. Todas as sanções serão comunicadas ao interessado mediante notificação oficial do órgão municipal competente.

CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 176. Nenhum lote será colocado à venda sem a publicação do decreto de licenciamento urbanístico do loteamento e sem o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º. Os pedidos de parcelamento do solo para os diversos fins serão aprovados ou não pelo Município, observadas as exigências técnicas, jurídicas e procedimentais instituídas por esta Lei Complementar, mediante decreto do Chefe do Poder Executivo, com o devido registro no Cartório do Registro de Imóveis competente no prazo legal.

§ 2º. Quando o projeto de parcelamento do solo merecer aprovação, a autorização para a implantação da infraestrutura prevista no projeto deverá se dar por etapas.

§ 3º. Cada uma das etapas de que trata o parágrafo anterior deverá ter, no máximo, 400 (quatrocentos) lotes.

§ 4º. A etapa seguinte só será autorizada quando pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos lotes da etapa anterior estiverem dotados de edificação.

Art. 177. O licenciamento urbanístico do loteamento por parte do Município de Hidrolândia não implicará em sua responsabilização quanto a possíveis divergências de medidas e áreas, no todo ou em relação aos lotes ou áreas, assim como em relação à possibilidade de erros na demarcação e/ou superposição do loteamento em relação a seus confrontantes.

Art. 178. Para melhor aplicação desta Lei Complementar fica o Poder Executivo autorizado a promover sua regulamentação, no que couber, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 179. Caberá ao órgão municipal de planejamento e a Procuradoria Geral do Município a atribuição de garantir a eficiente aplicação desta Lei Complementar, inclusive no que se refere à análise de casos omissos e interpretações decorrentes de sua aplicação.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 180. São estabelecidos prazos a serem obedecidos pelo empreendedor e pela Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU), correspondentes a:

- I. atos de iniciativa do empreendedor nos procedimentos previstos para cada fase;
- II. validade de diretrizes fornecidas e de aprovações.

Art. 181. Vencido o prazo de uma fase sem que o empreendedor cumpra o procedimento correspondente o pedido de aprovação será suspenso, abrindo prazo para o interessado sanar a falha, sendo o mesmo notificado expressamente a respeito do prazo de que dispõe e advertido de que o não cumprimento da exigência implica automaticamente no indeferimento do pedido, com o arquivamento do processo administrativo na fase em que se encontrar, sem quaisquer ônus para o Município.

Parágrafo único. O prazo de que trata este artigo será determinado pelo Chefe do Poder Executivo, na regulamentação desta Lei Complementar.

Art. 182. Nos casos de força maior, na forma da lei e dos atos da administração pública que prejudiquem ou interrompam o decurso normal dos prazos, os dias afetados serão acrescentados aos prazos estabelecidos.

Art. 183. Para os efeitos desta Lei Complementar considera-se força maior o fato imprevisível que gere efeitos práticos na relação jurídica entre o Poder Público e o empreendedor, independentemente da vontade das partes.

Art. 184. Os prazos estabelecidos nesta Lei Complementar serão contados em dias úteis, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

§ 1º. Para os efeitos desta Lei Complementar, os prazos começam a correr no primeiro dia útil subsequente à notificação ou comunicação oficial que determine os prazos.

§ 2º. Quando o vencimento coincidir com sábado, domingo, feriado ou dia sem expediente para a Administração Pública Municipal, considerar-se-á dia do vencimento o 1º dia útil subsequente.

§ 3º. O estabelecido no *caput* deste artigo não se aplica à análise de processos de desdobro, desmembramento, remembramento, membramento e parcelamento, quando o prazo será de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data de regularização dos autos.

Art. 185. Os projetos de parcelamento do solo estão sujeitos ao pagamento das taxas previstas pelo Código Tributário Municipal.

Art. 186. Os processos de parcelamento do solo protocolizados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar a ela deverão se adequar.



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Câmara Municipal de Hidrolândia, Estado de Goiás

Art. 187. Nos Núcleos Rururbanos Sustentáveis será admitido o parcelamento do solo na modalidade de Loteamento com Acesso Controlado e Loteamento Condominial, de que trata o Capítulo III desta Lei Complementar.

Art. 188. Para todos os efeitos legais, as multas previstas na legislação urbanística do Município de Hidrolândia serão calculadas com base na Unidade Fiscal do Município de Hidrolândia (UFMH), cujo valor unitário será periodicamente atualizado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, nos termos e na forma da lei.

Art. 189. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei 546/2015.

Art. 190. Esta Lei Complementar entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

GABINETE DO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE HIDROLÂNDIA, ESTADO DE GOIÁS, aos vinte e três dias do mês de março do ano de dois mil e vinte (23/03/2020).

Wellington Leandro de Souza
Presidente da Câmara Municipal de Hidrolândia

MENSAGEM DE VETO AO ART. 9, VI:

Veto total à emenda ao inciso VI no art. 9º, pelas razões expostas e, por parecer técnico do ITCO, em razão da Lei Federal 6.766, no seu inciso III, do art. 3º, estipular a declividade e condições.

Veto oposto pelo Prefeito Municipal, mantido pela Câmara Municipal de Hidrolândia em sessão Plenária realizada na data de 16/03/2020.