

**DECRETO Nº 230 /2025, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025.**

**“APROVA O LOTEAMENTO CONDOMÍNIO RESERVA RIO URU,  
NA EXTENSÃO QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE HEITORAÍ**, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pelo art. 63, incisos I, III e XI, e pelo art. 7º, incisos VIII e XVI, todos da Lei Orgânica Municipal e nos precisos termos da Lei Federal nº 6.766/79, e,

**CONSIDERANDO** o pedido de aprovação do projeto de Loteamento, na modalidade de condomínio fechado, conforme consta dos autos do processo nº 2025000088, contendo 268 lotes distribuídos em 25 quadras com 275.560,616 m<sup>2</sup>, com Áreas Verdes não edificáveis, perfazendo um total de 24.798,497 m<sup>2</sup>, com 01 Área Pública Municipal com 43.268,458 m<sup>2</sup> e 75.529,965 m<sup>2</sup> destinado a sistema viário, totalizando 432.684,582 m<sup>2</sup>;

**CONSIDERANDO** que a área está localizada no Município de Heitorai, caracterizada como sendo uma parte de terras localizada na Fazenda Paraíso, zona de expansão urbano descontinuadal, conforme matrícula de nº.2305, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Heitorai, de interesse de HBS EMPREENDIMENTO SPE LTDA;

**CONSIDERANDO** que o parcelamento contém todas as características de um loteamento, tais como: a existência de uma gleba; a divisão em lotes; a destinação dos lotes; a abertura de logradouros públicos, bem como a finalidade de expansão urbana do Município;

**CONSIDERANDO** que, por se tratar de condomínio fechado, as vias de circulação interna e outras áreas de uso comum serão de propriedade e responsabilidade do condomínio, não sendo transferidas ao patrimônio público municipal;

**CONSIDERANDO** que todas as unidades imobiliárias possuem sua frente para um logradouro público, e que, o sistema viário existente, quais sejam: o conjunto de vias e respectivas conexões, acessos e travessias, destinados à circulação de pessoas e veículos, são reconhecidas oficialmente pelo Poder Público Municipal;

**CONSIDERANDO** ainda, que a gleba a ser loteada não se encontra em terrenos alagadiços e sujeitos às inundações; não foi aterrada com material nocivo à saúde pública; sua declividade não ultrapassa a percentagem superior a 30% (trinta por cento); as condições geológicas do terreno são próprias para a edificação e, finalmente não está localizado em área de preservação ecológica e está dotada de condições sanitárias para sua aprovação;

**CONSIDERANDO** que o processo obedece todas as disposições contidas na Lei Federal nº 6.766, de 19/12/79, bem como está legalmente instruído com a licença de instalação fornecido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (CONSED), Laudo Técnico

Geológico e Projeto de Urbanização devidamente anotado junto ao CREA/GO, conforme ART do Eng. Civil Pablo Francisco de Sousa Maciel (CREA: 1020489448D-GO);

**CONSIDERANDO** o Ofício nº 8239/2025 da SANEAGO (Processo Administrativo nº 16.018/2025), que, embora informe a inviabilidade de emissão da Análise de Viabilidade Técnica e Operacional (AVTO) por se tratar de área rural, atesta que o empreendimento não se encontra em bacia hidrográfica destinada ao abastecimento público operado pela companhia, e que o sistema de abastecimento de água será por poço tubular e o esgotamento sanitário por fossa séptica;

**CONSIDERANDO** a aprovação do projeto de eletrificação pela concessionária de energia Equatorial Energia Goiás, conforme Orçamento de Conexão nº 182421392, que detalha as obras necessárias para o atendimento do empreendimento;

**CONSIDERANDO** o disposto no artigo 30, VIII da Constituição Federal, *verbis*: “Art. 30 – Compete aos Municípios: VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;”

**CONSIDERANDO** o prescrito pelo artigo 182 da Constituição Federal: “Art. 182 – A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.”

**CONSIDERANDO** as diretrizes da Lei de parcelamento do solo, vide o disposto no artigo 3º da Lei Federal 6.766/79, *verbis*: “Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbanas ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal”.

**CONSIDERANDO** que o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), em vigor desde 10 de julho de 2001, estabelece entre suas diretrizes a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar usos inadequados em relação à infraestrutura urbana, bem como, procura combater a especulação imobiliária, que resulte na sua subutilização ou não utilização do imóvel.

**CONSIDERANDO** que é dever do MUNICÍPIO, enquanto agente promotor do bem comum, promover melhoria na qualidade de vida da cidade e garantir a sustentabilidade da cidade, através de ordenamento da Política Urbana que articula ações de solução habitacional, adensamento urbano, geração de emprego e renda e implantar serviços de infraestrutura básica.

**CONSIDERANDO** que a Lei Municipal nº 742/2025, que dispõe sobre a delimitação do Perímetro Urbano e institui a Zona de Expansão Urbana Descontinuada.

**DECRETA:**

**Art. 1º** - Fica aprovado o **LOTEAMENTO "CONDOMÍNIO RESERVA RIO URU"**, contendo 268 lotes, de propriedade de HBS EMPREENDIMENTO SPE LTDA, com área total a de 432.684,582 m<sup>2</sup> (quatrocentos e trinta e dois mil, seiscentos e oitenta e quatro vírgula quinhentos e oitenta e dois metros quadrados), de acordo com os seguintes limites e confrontações contidas na Certidão de Matrícula emitida pelo Cartório de Imóveis, da Comarca de Heitorai, Estado de Goiás e Matrícula 2305.

**Art. 2º** - O Loteamento é composto de:

- Área total do terreno = 432.684,582 m<sup>2</sup> = 100%
- Área total de lotes = 275.560,616 m<sup>2</sup> = 63,68%
- Total de Área verde não edificável = 24.798,497 m<sup>2</sup> = 5,73%
- Total de Área pública municipal = 43.268,458 m<sup>2</sup> = 10%
- Total de sistema viário = 75.529,965 m<sup>2</sup> = 17,45%
- Total de lotes = 268
- Total de Quadras = 25

**Art. 3º** - O sistema viário corresponde a 75.529,965 m<sup>2</sup> distribuídos nas respectivas vias públicas de acesso e canalização de tráfego, conforme projeto.

**Art. 4º** - O Conjunto LOTEAMENTO CONDOMÍNIO RESERVA RIO URU fica aprovado com os seguintes limites e confrontações (Memorial Descritivo), conforme Anexo I deste Decreto.

**Art. 5º** - O loteamento de que trata o presente Decreto é autorizado mediante as condições constantes do Instrumento de Constituição de Garantia firmado pelo proprietário e arquivado na Secretaria Municipal de Transportes, Urbanismo e Habitação, conforme teor contido no Anexo II deste Decreto.

**Art. 6º** - As obrigações decorrentes deste Decreto, além das já fixadas, que o proprietário do loteamento propõe-se a cumprir, serão executadas na forma da referida Lei, deste Decreto e mediante supervisão e fiscalização da Prefeitura Municipal.

**Art. 7º** - O presente loteamento será inscrito em Livro de Registro de Loteamentos da Prefeitura Municipal de Heitorai, sendo que as plantas do loteamento, memorial descritivo e a listagem dos lotes, encontram-se "DE ACORDO" com a da Secretaria Municipal de Transportes, Urbanismo e Habitação.

**Art. 8º** - Sobre a área do loteamento aprovado inexistem quaisquer direitos reais previstos pelo art. 1.225 do Código Civil Brasileiro, conforme certidão negativa fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Heitorai.

**Parágrafo único.** Excetua-se das disposições do “caput” a hipoteca, em favor do Município, dos lotes descritos no Instrumento de Constituição de Garantia constantes do Anexo II desta Decreto.

**Art. 9º** - Dentro dos prazos previstos na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o Loteador compromete-se a adotar todos os procedimentos legais nela fixados, sob pena de caducidade do presente Decreto de aprovação de loteamento.

**§ 1º.** O proprietário do loteamento de que trata este Decreto fica obrigada, sob pena de revogação do presente ato, a cumprir com o disposto no artigo 18 da Lei referida no “caput” do presente artigo.

**§ 2º.** Ocorrendo a hipótese de que trata o art. 38 da Lei referida no “caput” do presente artigo, deverão os adquirentes de lotes proceder na forma estabelecida pela citada Lei.

**§ 3º.** Ao adotar o procedimento de que trata o § 1º deste artigo, a loteadora requererá, no mesmo ato, ao Oficial de Imóveis, que se cumpra o disposto no art. 22 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, obedecidas as normas do art. 19, especialmente de seu § 5º.

**§ 4º.** O loteador obriga-se a cumprir e respeitar todos os termos emanados deste Decreto e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sob pena de caducidade da aprovação do loteamento.

**Art. 10** - Transcorridos os prazos fixados pela Prefeitura Municipal para realização das condições impostas e não concluídas conforme prometido pelo proprietário, o promitente comprador deverá suspender o pagamento das prestações ao promitente vendedor, passando a depositá-las em nome e à disposição da Prefeitura Municipal de Heitoráí, em estabelecimento bancário por ela indicado, com sede ou agência no Município. O recibo de depósito valerá como quitação de prestação contratual depositada para todos os efeitos.

**Art. 11** - Os lotes propostos como garantia à execução das obras referidas no Instrumento de Constituição de Garantia, Anexo II do presente Decreto, deverão ter sua escritura pública de hipoteca entregue ao Poder Público Municipal no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de publicação deste Decreto.

**Art. 12** - Os prazos estabelecidos pelo Município e prometidos pelo loteador com respeito às obras de urbanização começam a fluir e contar da data de publicação do presente Decreto.

**Art. 13** - O registro do projeto de loteamento deverá ser feito conjuntamente com a caução dos lotes descritos no Anexo II, oferecidos como garantia da execução das obras e serviços mencionados no Termo de Compromisso.

**Art. 14** - Para fins de compensação da destinação de área pública institucional com área 43.268,458 m<sup>2</sup>, que corresponde a 10% (dez por cento), considerando-se a natureza do empreendimento (condomínio fechado) e a existência de interesse público justificado, o empreendedor poderá destinar o equivalente monetário desta área para a realização de obras de infraestrutura urbana em favor do Município de Heitorai.

**Parágrafo único.** Os critérios, cronograma, valor e demais elementos da outorga onerosa para fins de compensação da área institucional referida no caput deste artigo, poderá ser objeto de um novo Termo de Compromisso a ser firmado entre a empreendedora e o Município de Heitorai.

**Art. 15** - São áreas e edificações de uso e de manutenção privativa do LOTEAMENTO "CONDOMÍNIO RESERVA RIO URU", as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as demais áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

**§1º.** Compete exclusivamente ao condomínio empreendedor, com relação as suas áreas internas: o serviço de coleta e destinação dos resíduos sólidos; a manutenção da infraestrutura; preservação de áreas verdes de uso local, bem como a observância de demais direitos e deveres assegurados na legislação pertinente.

**§ 2º.** O custeio do serviço de iluminação condominial será de responsabilidade dos condôminos, de acordo com o regramento próprio aplicável a espécie.

**Art. 16** - O parcelamento objeto do presente Decreto será implantado de acordo com cronograma de obras a serem realizadas, conforme apresentado pela empreendedora.

**Parágrafo único.** A construção de edificações no empreendimento objeto do presente Decreto está condicionada ao cumprimento do cronograma previsto no Termo de Compromisso firmado entre empreendedora e o Município e, a expedição do respectivo Termo de Verificação da Execução de Obras pela Secretaria Municipal de Transportes, Urbanismo e Habitação, após prévia vistoria e aceite.

**Art. 17** - O presente Decreto de aprovação de loteamento somente produzirá efeitos legais com a competente inscrição no Registro de Imóveis, em nome do Município de Heitorai, dos imóveis descritos nos §§ 1º ao 4º do artigo 1º, bem assim com a inscrição no mesmo Registro, da hipoteca em garantia de execução das obrigações postas no competente Instrumento de Constituição de Garantia de que trata este Decreto, relativamente aos lotes referidos na parte final do citado Termo.

**Art. 18** - Ficam os órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Heitorai, autorizados a procederem às anotações e averbações que se fizerem necessárias em decorrência da presente aprovação.

**Art. 19** - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Heitorai, aos 24 dias do mês de outubro  
de 2025.



**ESMAEL PEREIRA DUARTE**  
Prefeito Municipal

**DECRETO Nº 230/2025, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025.**

**ANEXO I  
MEMORIAL DESCRITIVO DOS LOTES**

- Área total do terreno = 432.684,582 m<sup>2</sup> = 100%
- Área total de lotes = 275.560,616 m<sup>2</sup> = 63,68%
- Total de Área verde não edificável = 24.798,497 m<sup>2</sup> = 5,73%
- Total de Área pública municipal = 43.268,458 m<sup>2</sup> = 10%
- Total de sistema viário = 75.529,965 m<sup>2</sup> = 17,45%
- Total de lotes = 268
- Total de Quadras = 25

**DECRETO Nº 230/2025, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025.**

**ANEXO II  
INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA**

Por este instrumento Particular de Garantia de Execução de Obras de Infraestrutura Urbana, em Loteamento Urbano, de um lado o **MUNICÍPIO DE HEITORAÍ**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o n.º 02.296.002/0001-03, com sede na Avenida Coronel Heitor, s/n.º, Centro, Heitoraí/GO, CEP: 76.670-000, representado pelo Chefe do Executivo Municipal, **ESMAEL PEREIRA DUARTE**, brasileiro, casado, agente político (Prefeito Municipal), portador RG n.º 525454 DGPC/GO, inscrito no CPF sob o n.º 124.090651-04, residente e domiciliado em Heitoraí/GO, doravante denominada simplesmente **MUNICÍPIO**, e de outro lado a empresa **HBS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.571.094/0001-80, com sede na ESVM 10,5 km à direita, nas margens do Rio Uru - Fazenda Paraíso, s/n, Condomínio Reserva Rio Uru, Heitoraí, CEP: 76.670-000, neste ato representada por seu administrador, doravante denominada apenas **LOTEADORA**, ficam justo e pactuando, em conformidade com o inciso V do Artigo 18 da Lei Federal 6.766, assumem a responsabilidade de realizar, por sua conta, as obras necessárias para a urbanização de uma área de área total de 432.684,582 m<sup>2</sup> (quatrocentos e trinta e dois mil, seiscentos e oitenta e quatro vírgula quinhentos e oitenta e dois metros quadrados), de acordo com os seguintes limites e confrontações contidas na Certidão de Matrícula emitida pelo Cartório de Imóveis da Comarca de Heitoraí, Estado de Goiás e Matrícula 4.336, que leva a denominação de **LOTEAMENTO "CONDOMÍNIO RESERVA RIO URU"**, composto de 268 lotes urbanos residenciais.

As obrigações decorrentes deste Instrumento de Constituição de Garantia, que a signatária propõe-se a cumprir e abaixo discriminadas, serão executadas na forma do presente Instrumento de Constituição de Garantia e mediante supervisão e fiscalização dos setores competentes da Prefeitura Municipal:

- a) **abertura das ruas:** as ruas serão totalmente abertas, de acordo com os projetos apresentados;
- b) **rede de água:** será executada por meio de poço tubular, conforme projeto;
- c) **coleta de esgoto:** através de fossa séptica e caixa de inspeção nos padrões sanitários aprovados pela Prefeitura Municipal;
- d) **rede elétrica:** a rede elétrica será implantada de acordo com o projeto aprovado pela Equatorial Energia Goiás;
- e) **iluminação pública:** serão instaladas luminárias especificadas em projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- f) **vias de circulação:** as vias internas serão cascalhadas, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal;

Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade

solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção das áreas de seus lotes;

Pagar o custo das obras e serviços, com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do débito em dívida ativa para cobrança executiva.

O prazo para conclusão dos serviços e obras constantes nos itens “a” a “f” será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de aprovação definitiva do loteamento, prazo que poderá ser ampliado a critério da autoridade competente.

Todas as obras de urbanização do loteamento, assim como as áreas verdes e áreas do sistema viário, serão transferidas ao Município gratuitamente e sem qualquer ônus, na forma que determina a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Para garantia das obrigações constantes no presente Termo de Compromisso, a signatária propõe a hipoteca, em favor do Município de Heitoraí, Estado de Goiás, dos lotes abaixo citados:

- **Quadra 05: Lotes 16, 17, 21;**
- **Quadra 06: Lotes 26, 30;**
- **Quadra 07: Lotes 34, 35, 43, 44;**
- **Quadra 08: Lotes 47, 49, 55, 61;**
- **Quadra 12: Lotes 80, 81, 84, 89, 95, 99;**
- **Quadra 13: Lote 105;**
- **Quadra 14: Lotes 108, 109;**
- **Quadra 16: Lotes 136, 139, 140, 152;**
- **Quadra 17: Lotes 154, 155, 156, 158, 160, 163, 166, 167, 168, 170, 171, 175;**
- **Quadra 18: Lotes 185, 186, 189, 190, 198, 199;**
- **Quadra 21: Lotes 229, 231, 232, 234, 238, 239, 240, 242, 243, 246.**

As partes convenientes reconhecem como valor do presente Instrumento de Garantia, 20% (vinte por cento) da área loteada.

Em caso de atraso na execução das obras referidas no Decreto de aprovação do Loteamento, o loteador será notificado formalmente para completar os serviços, o caso não o faça adequadamente a Prefeitura intervirá para a regularização do empreendimento, obedecidas às disposições aplicáveis e exigidas os direitos e deveres constantes da Lei nº 6.766/79.

Verificado que o loteador cumpriu a notificação antes referidas a Prefeitura expedirá certificado de conclusão dos trabalhos, ficando o Loteador livre de qualquer solicitação futura, no que se refere as referidas obras, incumbindo a Prefeitura de promover a manutenção das mesmas, mediante sua intervenção direta, ou através de concessionárias dos servidores públicos.

Fica desde já eleito o foro da Comarca de Heitoraí, Estado de Goiás, para serem discutidas todas as dúvidas oriundas deste instrumento.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente em 2 (duas) vias do igual teor, na presença de 2 (duas) testemunhas para que produza seus efeitos legais e Jurídicos.

Heitorai, 24 de outubro de 2025.



**ESMAEL PEREIRA DUARTE**

Prefeito Municipal de Heitorai/GO



**HBS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**

CNPJ/MF nº 60.571.094/0001-80

(Representante Legal)

**TESTEMUNHAS:**

1ª) \_\_\_\_\_


2ª) \_\_\_\_\_

**CERTIFICADO DE PUBLICAÇÃO**

Certificamos para os devidos fins que este Decreto nº 230/2025

foi afixado no placard de publicidade desta Prefeitura em:

28 de Outubro de 2025

  
Valdir Batista dos Santos  
Agente de Administração Geral  
Decreto nº 052/2008  
Matrícula nº 36