

Prefeitura Municipal de Irecê

Decreto



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRECÊ
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ nº 13.715.891/0001-04

DECRETO N.º 127 de 18 de março de 2019.

“Dispõe sobre aprovação do loteamento **“ALTA VITÓRIA”** e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE IRECÊ, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, de acordo com os artigos 50 e 74, da Lei Orgânica Municipal, e,

CONSIDERANDO a competência do Município para promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano, nos termos do artigo 30 da Constituição Federal;

CONSIDERANDO a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretriz fixada em Lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções da cidade e seus bairros, dos distritos e dos aglomerados urbanos e garantir o bem-estar de seus habitantes.

CONSIDERANDO a Lei Municipal nº 828 de 31 de dezembro de 2008 a qual aprovou o Loteamento Alta Vitoria, contudo, não registrado em Cartório dentro do prazo estabelecido na Lei Federal 6.766/79, operando assim sua caducidade;

CONSIDERANDO que a Administração Pública Municipal poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, quando for desatendida pelo loteador a notificação (art. 40 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que a presente aprovação tem por finalidade regularizar também áreas do loteamento já consolidado na vigência da Lei Municipal nº 828 de 31 de dezembro de 2008, permitindo assim, aos proprietários dos lotes já comercializados a possibilidade de escriturar sua propriedade em Cartório de Registro de Imóveis competente;

CONSIDERANDO que a presente aprovação permitirá a regularização do cadastramento dos imóveis integrantes do Loteamento, junto ao Cadastro Imobiliário Municipal;

CONSIDERANDO que a presente aprovação permitirá a devida e legal incorporação ao Patrimônio Público Municipal das áreas onde se encontrem equipamentos públicos;

CONSIDERANDO ainda, que a nova Planta e o novo Memorial Descritivo não causam prejuízos ao meio ambiente ou alteram substancialmente a proposta do loteamento anteriormente aprovado pela Lei nº Municipal nº 828 de 31 de dezembro de 2008;

Prefeitura Municipal de Irecê



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRECÊ
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ nº 13.715.891/0001-04

CONSIDERANDO que o **art. 74 da Lei Orgânica do Município de Irecê** prevê ser isentos de IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, os imóveis onde não haja nenhuma obra, serviço ou melhoramento pelo Poder Público Municipal.

CONSIDERANDO a aprovação do Projeto de Loteamento pelo Setor de Engenharia do Município de Irecê através do Parecer Técnico nº 001/2019 assinado pelo Engenheiro Paulo Heber;

CONSIDERANDO o interesse público,

D E C R E T A:

Art. 1º - Fica aprovado o plano de Loteamento "**ALTA VITORIA**", com área total de **323.631,85m²**, sendo constituído por **697 lotes**, localizado à Estrada BA052 e Avenida Adolfo Moitinho, Zona Leste da Cidade e Comarca de Irecê, referente ao imóvel registrado sob a matrícula n. 2611, livro nº 2A-B, Fls. 88 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Irecê, neste ato representado pelo proprietário senhor **EDNALVO GALDINO VILELA DE SOUZA**, casado, portador da cédula de identidade nº 1825746 – SSP/BA e inscrito no CPF: 179.036.375-68, residente e domiciliada à Rodovia BA 052, nº 2758, Irecê, Bahia, distribuído da seguinte maneira:

Art. 2º - O Loteamento denominado "**ALTA VITORIA**", será composto por 30 (trinta) quadras numeradas de 01 a 30 constituídas de **697 (seiscentos e noventa e sete) lotes** comerciais e residenciais com a seguinte conformação:

- I – 323.631,85m² de área total;
- II - 73.332,50m² de sistema viário (vias, passeios)
- III – 40.121,00m² de área pública;
- IV – 3.882,00m² área verde e permeável.

Art. 3º - As características dos lotes e quadras do Loteamento "**ALTA VITORIA**" são as constantes do memorial descritivo, anexado ao processo administrativo registrado na Secretaria de Infraestrutura do Município de Irecê.

Art. 4º - A partir da data do registro do Loteamento no cartório de Registro de Imóveis, todas as obras de infraestrutura, serviços e quaisquer outras benfeitorias feitas pelo Loteador nas áreas de uso público, inclusive nos lotes caucionados, passam para o domínio do Município de Irecê – BA, sem que caiba qualquer indenização, conforme preceitua o artigo 22 da Lei Federal 6.766/79.

Art. 5º - É fixado prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação deste Decreto, para que o Loteador providencie o registro do loteamento ora aprovado, com as respectivas averbações às margens das matrículas de todas as áreas públicas, bem como, dos lotes e a área caucionada para garantia da execução do empreendimento, junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Município e Comarca de Irecê, em consonância com o disposto no artigo 18, da Lei 6766/79, **sob PENA DE CADUCIDADE DA APROVAÇÃO**

Prefeitura Municipal de Irecê



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRECÊ
GABINETE DO PREFEITO
 CNPJ nº 13.715.891/0001-04

culminando com o decreto de revogação de aprovação do loteamento ALTA VITÓRIA.

Parágrafo único - Fica o Loteador obrigado a fazer o registro das áreas públicas, institucionais, verdes e de lazer em nome do Município de Irecê.

Art. 6º - As despesas decorrentes com escrituras públicas, respectivos registros e averbações referentes às áreas destinadas e caucionadas ao Município, correrão por conta d Loteador.

Art. 7º - O loteador terá um **prazo de 1.460 dias (4 anos)** para a execução das obras de infraestrutura e urbanização do referido loteamento “**LOTEAMENTO ALTA VITÓRIA**”, como firmado no Termo de Acordo e Compromisso (TAC), a contar da data de expedição do respectivo registro no cartório de imóveis, sob pena de adjudicação compulsória das áreas caucionadas em favor do Município de Irecê -BA, **com o seguinte cronograma:**

1ª. Etapa	2ª. Etapa	3ª. Etapa	4ª. Etapa
Quadra 08	Quadra 01	Quadra 05	Quadra 09
Quadra 11	Quadra 03	Quadra 06	Quadra 19
Quadra 13	Quadra 04	Quadra 07	Quadra 20
Quadra 21	Quadra 14	Quadra 10	Quadra 27
Quadra 23	Quadra 17	Quadra 15	Quadra 28
	Quadra 25	Quadra 16	Quadra 29
	Quadra 26	Quadra 18	Quadra 30
		Quadra 24	Quadra 28
			Quadra 22
			Quadra 12
			Quadra 02

§ 1º O loteador terá os prazos para conclusão da 1ª. Etapa dos seguintes itens:

- a) Prazo de 60 dias para Terraplanagem;
- b) Prazo de 90 dias para Drenagem pluvial;
- c) Prazo de 120 dias para rede de distribuição de água potável;
- d) Prazo de 120 dias para rede de distribuição de energia elétrica;
- e) Prazo de 60 dias para Demarcação dos lotes.

Prefeitura Municipal de Irecê



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRECÊ
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ nº 13.715.891/0001-04

§ 2º - O loteador terá o prazo de 365 dias (01 ano) para concluir a pavimentação, sinalização viária e paisagismo do Plano de Execução das obras do Loteamento da 1ª. **Etapa** a contar da data do registro em cartório do loteamento.

§ 3º - As demais etapas de pavimentação, sinalização viária e paisagismo do Plano de Execução das obras do Loteamento previstas na tabela acima, também devem ser concluídas no prazo de 365 dias (01 ano) a contar da conclusão do prazo da etapa anterior.

§ 4º - A terraplanagem, drenagem pluvial, rede de distribuição de água potável e rede de distribuição de energia elétrica e demarcação dos lotes, para as demais etapas seguem os prazos previstos no § 1º, com início de contagem a partir da conclusão da etapa anterior

Art. 8º - Os alvarás para edificação somente serão concedidos, após o registro do Loteamento, na forma determinada pelo artigo 5º deste Decreto, cumpridas as disposições do Termo de Compromisso e Plano de Execução de Obras, anexos a este Decreto.

Art. 9º - Ocorrendo as hipóteses que trata o artigo 38 da Lei 6.766/79, deveram os adquirentes dos lotes proceder na forma estabelecida pela citada Lei.

Art. 10 - O Poder Público Municipal estabelece que não realizará o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre os lotes enquanto os mesmos permanecerem em estoque, ou seja, que ainda não tiverem sido comercializados. Em contrapartida, o loteador fica obrigado a comunicar a venda dos lotes ao Poder Público Municipal imediatamente após a venda, para lançamento do referido imposto.

Art. 11 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ELMO VAZ
Prefeito Municipal

ALEX VINICIUS NUNES NOVAES MACHADO
Procurador Geral do Município de Irecê
Decreto nº 38/2018

Prefeitura Municipal de Irecê



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRECÊ
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ nº 13.715.891/0001-04

ANEXO I

TERMO DE COMPROMISSO E PLANO DE EXECUÇÃO DE OBRAS

O **MUNICÍPIO DE IRECÊ**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o Nº. 13.715.891/0001-04, com endereço na Praça Teotônio Dourado Filho, nº 01, Centro, Irecê - Bahia neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito **ELMO VAZ BASTOS DE MATOS**, portador da carteira de identidade RG nº 203593146 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 404.658.965-53, brasileiro, residente e domiciliado à Rua Paraná, 173, Fórum. Irecê, Bahia, doravante denominado somente **MUNICÍPIO** e de outro lado o proprietário senhor **EDNALVO GALDINO VILELA DE SOUZA**, casado, portador da cédula de identidade nº 1825746 – SSP/BA e inscrito no CPF: 179.036.375-68, residente e domiciliada à Rodovia BA 052, nº 2758, Irecê, Bahia, doravante denominado **LOTEADOR**, de comum acordo assinam o Termo de Acordo, formulado conforme as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O **LOTEADOR** se compromete, a executar as obras de infraestrutura no Loteamento "**ALTA VITÓRIA**", localizado à Estrada BA052 e Avenida Adolfo Moitinho, Zona Leste da Cidade e Comarca de Irecê, no quadro urbano do Município de Irecê, matrícula n. 2611, livro nº 2A-B, Fls. 88 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Irecê, com área total de 323.631,85 metros quadrados, cuja infraestrutura corresponde a implantação sem ônus para a Prefeitura, das obras exigidas pela Legislação Federal, Estadual e Municipal, no prazo fixado no cronograma contido processo de aprovação e transcrito simplificadamente na Cláusula Quinta.

Parágrafo Único - No caso de execução dos serviços pela Prefeitura, o Loteador pagará os custos das obras e serviços, sob pena de inscrição em dívida ativa e cobrança judicial do débito.

- a) O Loteador se compromete a executar as obras a seguir enumeradas:
- 1 - Abertura das vias de circulação, com o respectivo marco de alinhamento;
 - 2 - Demarcação dos Lotes e Quadras;
 - 3 - Drenagem, aterros e bueiros que se fizerem necessário, conforme projetos aprovados.
 - 4 - Implantação da rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública;
 - 5 - Rede de distribuição de água potável;
 - 6 - Pavimentação e sinalização das vias de circulação.
 - 7 - Paisagismo.

- b) Do imóvel loteado restará distribuído nos seguintes quantitativos:
- I – 323.639,85m² de área total;
 - II - 73.332,50m² de sistema viário (vias, passeios)
 - III – 40.121,00m² de área pública;
 - IV – 3.882,00m² área verde e permeável.

CLÁUSULA SEGUNDA – O loteamento será executado em 4(quatro) etapas.

§ 1º - O **LOTEADOR** dará em caução **62 (sessenta e dois) lotes**, caucionados por etapas, sendo **10 lotes na 1ª. Etapa, 14 lotes na 2ª. Etapa, 18 lotes na 3ª. Etapa e 20 lotes na 4ª. Etapa**, representados na tabela a seguir:

1ª. ETAPA	QUADRA	LOTES
	Quadra 11	19, 20, 21, 22

Prefeitura Municipal de Irecê



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRECÊ
GABINETE DO PREFEITO
 CNPJ nº 13.715.891/0001-04

	Quadra 13	01 e 02
	Quadra 23	10, 19, 20 e 21

2ª. ETAPA	QUADRA	LOTES
	Quadra 03	01, 08 e 09
	Quadra 04	12
	Quadra 25	02, 08, 09 e 10
	Quadra 26	13, 14, 15, 16, 17 e 18

3ª. ETAPA	QUADRA	LOTES
	Quadra 05	02 e 05
	Quadra 06	18, 20, 21 e 29
	Quadra 07	01, 03 e 21
	Quadra 15	16, 17, 18, 22, 23 e 24
	Quadra 24	04, 05 e 06

4ª. ETAPA	QUADRA	LOTES
	Quadra 12	12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27
	Quadra 02	27, 09, 18 e 19

§ 2º - Executadas as obras das etapas, a pedido do LOTEADOR, a PREFEITURA deverá emitir certidão de que a infraestrutura do loteamento se encontra devidamente implantada na respectiva etapa e liberar da caução de todos os lotes gravados em garantia da presente etapa, emitindo o devido alvará de liberação de caução, dando assim por cumprida as obrigações assumidas naquela etapa e neste termo pelo LOTEADOR, nada mais tendo a realizar naquela etapa no respectivo loteamento.

§ 3º - Os lotes ora caucionados **NÃO** poderão ser comercializados, antes da emissão do respectivo alvará de liberação da caução.

§ 4º - O LOTEADOR deverá formalizar no ato do registro do Loteamento a HIPOTECA DOS LOTES CAUCIONADOS em favor da PREFEITURA, fazendo constar no respectivo registro a promessa de execução das obrigações, e no caso de inadimplência, os mesmos serão processados por meio de execução fiscal;

Prefeitura Municipal de Irecê



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRECÊ
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ nº 13.715.891/0001-04

CLAUSULA TERCEIRA - O LOTEADOR poderá dispor livremente dos lotes não caucionados, podendo, entretanto, outorgar a escritura pública de compra e venda somente dos lotes servidos de infraestrutura total, ficando claro e entendido que à medida que os lotes forem recebendo as melhorias aqui previstas, poderão ser escriturados, devendo para tanto o LOTEADOR requerer à PREFEITURA a fiscalização "in loco" dos serviços executados. Depois de procedida a fiscalização, a PREFEITURA, através da expedição de certidão pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, ou órgão que venha a substituí-la, devidamente visada pelo CHEFE DO EXECUTIVO, liberará para escrituração os lotes beneficiados.

§ 1º - O LOTEADOR deverá facilitar a fiscalização permanente da PREFEITURA, durante a execução dos serviços. Fica a responsabilidade da PREFEITURA disponibilizar funcionário para a fiscalização, não correspondendo à falta de fiscal motivo suficiente para que o loteador paralise as obras do loteamento.

§ 2º - Em se comprometendo a venda por meio de contrato particular de compra e venda, o LOTEADOR deverá identificar o nome e a situação do loteamento no momento da venda bem como delimitar e identificar, por meio de marcos, a parcela individualizada.

§ 3º - o LOTEADOR deverá, além das condições aqui contidas, observar as demais imposições legais, no que se refere aos procedimentos para comercialização das unidades autônomas.

CLAUSULA QUARTA – O LOTEADOR transferirá, mediante escritura pública de doação e sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das áreas destinadas ao sistema de circulação, implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público.

CLÁUSULA QUINTA - O Plano de Execução das obras do Loteamento obedecerá ao seguinte cronograma:

§ 1º - No caso de pavimentação, sinalização viária e paisagismo o Plano de Execução das obras do Loteamento obedecerá ao seguinte cronograma.

1ª. Etapa	2ª. Etapa	3ª. Etapa	4ª. Etapa
Quadra 08	Quadra 01	Quadra 05	Quadra 09
Quadra 11	Quadra 03	Quadra 06	Quadra 19
Quadra 13	Quadra 04	Quadra 07	Quadra 20
Quadra 21	Quadra 14	Quadra 10	Quadra 27
Quadra 23	Quadra 17	Quadra 15	Quadra 28
	Quadra 25	Quadra 16	Quadra 29
	Quadra 26	Quadra 18	Quadra 30
		Quadra 24	Quadra 28
			Quadra 22

Prefeitura Municipal de Irecê



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRECÊ
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ nº 13.715.891/0001-04

			Quadra 12
			Quadra 02

§ 2º O loteador terá os prazos para conclusão da 1ª. Etapa dos seguintes temas:

- f) Prazo de 60 dias para Terraplanagem;
- g) Prazo de 90 dias para Drenagem pluvial;
- h) Prazo de 120 dias para rede de distribuição de água potável;
- i) Prazo de 120 dias para rede de distribuição de energia elétrica;
- j) Prazo de 60 dias para Demarcação dos lotes.

§ 3º - O loteador terá o prazo de 365 dias (01 ano) para concluir a pavimentação, sinalização viária e paisagismo do Plano de Execução das obras do Loteamento da 1ª. **Etapa** a contar da data do registro em cartório do loteamento.

§ 4º - As demais etapas de pavimentação, sinalização viária e paisagismo do Plano de Execução das obras do Loteamento previstas no § 1º, também devem ser concluídas no prazo de 365 dias (01 ano) a contar do final do prazo da etapa anterior.

§ 5º - As demais etapas previstas no § 1º, para terraplanagem, drenagem pluvial, rede de distribuição de água potável e rede de distribuição de energia elétrica e demarcação dos lotes, seguem os prazos previstos no § 2º, com início de contagem a partir da conclusão da etapa anterior

§ 6º - Todas as obras de implantação do loteamento serão concluídas no prazo máximo de 1.460 dias (4 anos), sendo que o prazo para realização das obras de infraestrutura, constantes neste termo de compromisso, começará a contar da **data do registro em cartório do loteamento**.

§ 4º - É fixado prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação deste Decreto, para que o Loteador providencie o registro do loteamento ora aprovado, com as respectivas averbações às margens das matrículas de todas as áreas públicas, bem como, dos lotes e a área caucionada para garantia da execução do empreendimento, junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Município e Comarca de Irecê, em consonância com o disposto no artigo 18, da Lei 6766/79, **sob PENA DE CADUCIDADE DA APROVAÇÃO culminando com o decreto de revogação de aprovação do loteamento ALTA VITÓRIA.**

CLÁUSULA SEXTA - O **LOTEADOR** obriga-se a executar todas as obras de infraestrutura constantes no cronograma de obras aprovado pela Prefeitura, dentro do prazo 1.460 dias (4 anos) improrrogáveis, sob pena de se assim não o fizer, sujeita-se, desde já a adjudicação dos lotes caucionados, em favor da Prefeitura Municipal de Irecê. Para o cumprimento do disposto nesta cláusula observar-se-á o contido no item b da cláusula primeira.

§ 1º - Se a **PREFEITURA** optar pela adjudicação dos lotes caucionados em garantia a execução das obras de infraestrutura do loteamento deverá ela realizar as obras garantidas pela caução.

§ 2º - Poderá a **PREFEITURA**, após findo o prazo de 1.460 dias (4 anos) para a loteadora executar as obras do loteamento, adjudicar os lotes caucionados e comercializá-los para cobrir os custos com a implantação da infraestrutura, devendo o saldo remanescente, caso houver ser ressarcido ao **LOTEADOR**.

Prefeitura Municipal de Irecê



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRECÊ
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ nº 13.715.891/0001-04

§ 3º - Não sendo suficiente o valor de comercialização dos lotes para cobrir os custos de infraestrutura o LOTEADOR fica obrigado a pagar a diferença.

§ 4º - Fica claro que o custo com a infraestrutura não poderá exceder ao valor de comercialização dos lotes, podendo apenas ficar como saldo remanescente, devendo ainda, ser observadas as obras já executadas pelo LOTEADOR no cálculo dos custos remanescentes.

CLÁUSULA SETIMA - Executadas as obras nas etapas constantes do memorial descritivo aprovado pela Prefeitura, os lotes dados em caução para cada etapa, serão liberados mediante comunicado formal da PREFEITURA ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, onde o presente Instrumento de Compromisso de Garantia de Execução de Obras de Infraestrutura Urbana for levado à averbação, passando, na mesma ocasião, a ser comercializados por parte do LOTEADOR.

§ 1º - A constatação da conclusão das obras de infraestrutura urbana acima mencionada será feita mediante inspeção que o setor competente da Prefeitura procederá, periodicamente para ao final, expedir certificado de conclusão das obras mencionadas.

§ 2º - Em caso de atraso na execução das obras de infraestrutura urbana, acima mencionada, aludidas no cronograma de obras, o LOTEADOR será notificado formalmente para que dentro de 30 dias, complemente os serviços e, caso não o façam, a área será automaticamente revertida à Prefeitura, que intervirá para a regularização do empreendimento, obedecida as disposições aplicáveis e exigidos os direitos e deveres constantes das Leis Federal nº 6.766/79.

§ 3º - Verificando que o LOTEADOR executou as obras de infraestrutura, a PREFEITURA expedirá certificado de conclusão dos trabalhos, ficando o LOTEADOR livre de qualquer solicitação futura no que se refere às referidas obras, incumbida a PREFEITURA de promover manutenção das mesmas, mediante sua intervenção direta ou das concessionárias dos serviços públicos.

CLÁUSULA OITAVA- Caso a PREFEITURA venha a realizar obras, poderá, ao invés de reverter para o seu patrimônio à área caucionada, cobrar o valor referido.

CLÁUSULA NONA - O LOTEADOR deverá submeter o registro imediato o Loteamento no Cartório de Registro de Imóvel. Se não registrado no prazo legal, revoga-se automaticamente a aprovação.

CLÁUSULA DÉCIMA - Fica desde já designado o Foro da Comarca de Irecê, para serem discutidas todas as dúvidas oriundas deste instrumento, com renúncia aos demais.

E, por estarem de acordo, assinam o presente Termo de Compromisso em duas vias de igual teor e forma.

Irecê-Ba, 18 de março de 2019.

ELMO VAZ
Prefeito Municipal

EDNALVO GALDINO V. DE SOUZA
Loteador