PREFEITURA DE IRECÊ

DECRETO N.º 346 de 18 de novembro de 2020.

"Dispõe sobre aprovação do loteamento **"SOL DOURADO"** 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 que a presente aprovação permitirá a regularização do cadastramento dos imóveis integrantes do Loteamento, junto ao Cadastro Imobiliário Municipal;

CONSIDERANDO que **o art. 76 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 n° 005/2020 assinado pelo Engenheiro Paulo Heber Paes Cunha;

CONSIDERANDO o interesse público,

D E C R E T A:

Art. 1º - Fica aprovado o plano de Loteamento "**SOL DOURADO**", com área **total de 38.400,00m²**, sendo constituído por **113 lotes**, localizado à Rua Domício Marques Dourado, Asa Sul, Cidade de Irecê, referente ao imóvel registrado sob a matrícula n° 20.306, livro n° 0117, do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Irecê, de propriedade da Sociedade empresarial **O DE CASTRO DOURADO,** inscrita no CNPJ 33.141.778/0001-70, neste ato representado pelo Sr. Oldemar de Castro Dourado Junior, portador do CPF nº 743.226.605-97, residente e domiciliado na Rua dos Humildes, 300, Apto. 201, Centro, Jacobina, Bahia.

Art. 2º - O Loteamento denominado "**SOL DOURADO**", será composto por 9 (nove) quadras numeradas de 01 a 09 constituídas de **113 (cento e trinta) lotes** residenciais com a seguinte conformação:

I – Sistema Viário (vias, estacionamento, passeios) 9.785,58m²
II – Área Verde 3.840,00m²
III – Área dos Lotes Residenciais.....23.622,42m²
IV – Área institucional.....1.152,00m²
V – Área Total.....38.400,00m²

Art. 3º - As características dos lotes e quadras do Loteamento "**SOL DOURADO**" 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 culminando com o decreto de revogação de aprovação do loteamento SOL DOURADO**.

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

Art. 7º - O loteador terá um **prazo de 360 dias** para a execução das obras de infraestrutura e urbanização do loteamento "**SOL DOURADO**", 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.

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 pelo prazo de 730 dias contados da publicação do presente decreto. 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

DALMO PEREIRA DOURADO
Procurador Geral do Município de Irecê
Decreto n° 255/2020

PREFEITURA DE IRECÊ

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 n° 203593146 SSP/BA, inscrito no CPF sob o n° 404.658.965-53, brasileiro, residente e domiciliado à Rua Paraná, 173, Fórum. Irecê, Bahia, doravante denominado somente MUNICÍPIO e de outro lado a Sociedade empresarial **O DE CASTRO DOURADO,** inscrita no CNPJ 33.141.778/0001-70, neste ato representado pelo Sr. Oldemar de Castro Dourado Junior, portador do CPF nº 743.226.605-97, residente e domiciliado na Rua dos Humildes, 300, Apto. 201, Centro, Jacobina, 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 **"SOL DOURADO"**, com área **total de 38.400,00m²**, sendo constituído por **130 lotes**, localizado à Rua Domício Marques Dourado, Asa Sul, Cidade de Irecê, referente ao imóvel registrado sob a matrícula n° 20.306, livro n° 0117, do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Irecê neste ato representado pelo proprietário senhor Sr. Oldemar de Castro Dourado Junior, portador do CPF nº 743.226.605-97, residente e domiciliado na Rua dos Humildes, 300, Apto. 201, Centro, Jacobina, Bahia, cuja infraestrutura corresponde à 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 – Sistema Viário (vias, estacionamento, passeios) 9.785,58m²
II – Área Verde 3.840,00m²
III – Área dos Lotes Residenciais.....23.622,42m²
IV – Área institucional.....1.152,00m²
V – Área Total.....38.400,00m²

CLÁUSULA SEGUNDA – O Condomínio será executado em etapa única.

CLAUSULA TERCEIRA - O LOTEADOR poderá 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 em 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 Condomínio 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 Condomínio obedecerá ao seguinte cronograma:

§ 1º - Etapa única no prazo de 360 dias contados a contar da data de expedição do respectivo registro no cartório de imóveis.

CLÁUSULA SEXTA - O LOTEADOR obriga-se a executar todas as obras de infraestrutura constantes no cronograma de obras aprovado pela Prefeitura, dentro do prazo de 360 dias improrrogáveis.

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 Condomínio 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 novembro de 2020.

ELMO VAZ
Prefeito Municipal

OLDEMAR DE CASTRO DOURADO JUNIOR
Loteador