

Autoriza o Poder Executivo, em nome do Município de Caatiba, a adquirir a título oneroso o bem imóvel que especifica com a finalidade de legalizar o imóvel onde está localizado o Hospital Municipal de Caatiba e dá outras providências

O Prefeito Municipal de Caatiba, Bahia,

O Povo do Município de Caatiba, por seus representantes, decretou e eu, em seu nome, promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir onerosamente, em nome do município, os bens imóveis descrito nas matrículas abaixo especificadas registradas no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Barra do Choça, de propriedade do Senhor Marcelo de Oliveira Brandão, Brasileiro, Patologista Clínico, Portador do CPF sob o nº 478602605-06 RG 0373039964 SSP-BA, residente e domiciliado na Cidade de Vitória da Conquista -Ba

LOTE DE TERRENO	MATRICULA
02	15.560
03	15.561
04	15.562
05	15.563
06	15.564
07	15.565
08	15.566
09	15.567

§1º O imóvel definido no *caput* deste artigo possui área registrada de 2.182,50 m². localizada na Quadra D do Loteamento Panorama, prédio onde funciona o Hospital Municipal de Caatiba.

§2º A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis de que trata Portaria nº 0123/2026, procedeu a análise do imóvel, de que trata esta lei, emitindo Parecer Técnico segundo o qual o valor do bem foi estimado em R\$ 16.000,00 (dezesseis mil) reais.

§3º A aquisição será formalizada por intermédio da lavratura de escritura pública de compra e venda com cláusula *ad corpus* e posterior registro na matrícula no imóvel.

§4º O Poder Executivo incorporará, por ato próprio, ao patrimônio da municipalidade os bens de que trata esta Lei.

Art. 2º A aquisição do imóvel será perfectibilizada com amparo no **artigo 74, inciso V**, da Lei nº 14.133/2021. Sendo a competição for inviável, especialmente devido à singularidade do imóvel e à localização ou características essenciais para atender às finalidades da prefeitura, mediante o pagamento do montante avença de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), a ser adimplido no prazo de 60 (sessenta meses), a contar do ato de assinatura do negócio jurídico, nas seguintes condições:

Art. 3º Fica autorizado o Município de Caatiba a conceder isenção de ITBI para a realização do lavramento da escritura pública nos termos do art 150 inciso I do Código Tributário Municipal Lei Municipal 094/2017.

Art. 4º As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 5º Esta Lei entra em vigência na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DE CAATIBA-BAHIA, EM 29 DE MAIO DE 2026.

HUMBERTO ANTUNES DE ALMEIDA
PREFEITO MUNICIPAL.

LEI 157/2026

DE 29 DE MAIO DE 2026

“A hodierna lei dispõe sobre a regularização de zonas de urbanização específica para constituição de loteamentos em áreas rurais no Município de Caatiba - Ba e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAATIBA, Estado da Bahia, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regularização de zonas de urbanização específica para constituição de loteamentos em áreas rurais no Município de Caatiba

Parágrafo único. A regularização do parcelamento do solo para fins de loteamentos será feita mediante a implantação de lotes em observância ao disposto nesta Lei e ainda em consonância com a legislação federal, estadual e municipal atinente à matéria, em especial ao Código de Obras, Plano Diretor Urbano, Código Tributário e Código de Postura do Município.

Art. 2º Para os efeitos do disposto nesta Lei adotam-se as seguintes definições:

I - área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II - gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

III - Zona de Urbanização Específica - ZUE: áreas de urbanização específica, dispostas em Lei municipal e criadas mediante aprovação de lei municipal, permitida ao parcelamento para implantação de loteamentos, nos termos do art. 3º. da Lei 6.766/79;

IV - áreas destinadas a uso comum: aquelas referentes ao arruamento, logradouros, áreas destinadas à implantação de equipamentos e espaços livres de uso comum e convívio social;

V - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

VI - parcelamento rural consolidado: parcelamento do solo implantado sem autorização do órgão competente, sobre os quais já tenha sido firmado instrumento de compra e venda individualizada de mais de 60% da área rural, identificado como de difícil reversão e passível de regularização por atender aos requisitos mínimos estabelecidos por esta Lei.

VII - empreendedor: o proprietário ou representante legal do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

Parágrafo único. Os lotes de que tratam o inciso III deste artigo deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

I - nas unidades pertencentes a novos empreendimentos, iniciados após a vigência desta Lei, a área mínima de cada unidade autônoma deverá ser de 80 m² (oitenta metros quadrados) com testada mínima de 5m;

II - nas áreas pertencentes a empreendimentos irregulares, sobre os quais já tenha sido firmado instrumento de compra e venda individualizada de mais de 60% da área rural com firma devidamente reconhecida em Cartório até a data de publicação desta Lei, os lotes poderão permanecer com o mínimo de 100 m² (cem metros quadrados) e testada mínima de 5m de acordo com o projeto inicial do empreendimento;

III - nas hipóteses em que o projeto de loteamento for de iniciativa do Poder Público Municipal e destinado a programas de habitação popular, poderão ser alteradas as medidas e dimensões previstas nesse artigo.

Art. 3º Para os fins de que trata esta Lei, além do proprietário do imóvel, admitem-se como empreendedores:

I - o donatário nos casos de doação, o compromissário comprador, o cessionário, o promitente cessionário, o arrendatário ou o foreiro;

II - a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob o regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Ofício do Registro de Imóveis competente;

Art. 4º Cada lote com seus acessórios corresponderá a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, e as áreas comuns (ruas, calçadas, áreas verdes e outras) serão administradas pelo Poder Público Municipal.

Parágrafo único. A cada unidade autônoma caberá como parte inseparável uma fração ideal da gleba, expressa sob forma decimal ou ordinária.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES PARA A REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 5º Na regularização do parcelamento do solo para fins de loteamento, no âmbito de suas áreas deverão ser observadas as seguintes diretrizes pelo empreendedor/proprietário

I - Identificação com placas de sinalização padrão SEINFRA-BA indicando localização e distância da ZUES até o perímetro urbano do Município de Caatiba;

II - Destinação de no mínimo 10% (dez por cento) de toda a gleba a ser parcelada para espaços e áreas comuns;

III - Destinação de no mínimo 15% (quinze por cento) de toda a gleba a ser parcelada para áreas verdes e permeáveis;

IV - Áreas de recuperação quando for o caso;

V - Comprovação da manutenção da área de Reserva Legal, nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

VI - Arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;

VII - Reserva de faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação em cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, linhas de transmissão de energia e dutos, respeitando uma distância mínima de aeroportos ou pistas de pouso nos termos da legislação pertinente e portarias emitidas pelos órgãos da aeronáutica competentes;

VIII - Implantação de vias de circulação coletoras e locais de acesso aos lotes, pavimentadas ou cascalhadas, conforme descrito no projeto aprovado;

IX - Vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio, adequadas à sua densidade populacional, sendo que as vias coletoras devem ter no mínimo 16,00 (dezesesseis) metros e as vias locais, não inferiores a 8,00 (oito) metros de largura;

X - Demarcação dos logradouros, quadras e quarteirões com instalação de marco em concreto ou ferro galvanizado enumerado pela identificação lançada no projeto de criação;

XI - Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob-responsabilidade técnica de profissional habilitado;

XII - Implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório, poço tubular ou alternativa com projetos apresentados junto ao INEMA - Instituto Estadual do Meio Ambiente, acompanhado do termo de responsabilidade exclusiva do empreendedor;

XIII - Esgotamento sanitário ou implantação de fossa séptico-ecológica, em observância às NBRs editadas pela ABNT, nas habitações dos lotes e áreas de uso comum sendo tal implantação a cargo e ônus do

loteador, beneficiário, ou adquirente/proprietário do imóvel, de acordo com projeto do empreendimento e/ou contrato de compra e venda;

XIV - Implantação de rede de energia elétrica das áreas comuns e autônomas, conforme projeto aprovado pela Coelba ou projeto de instalação e manutenção de placa solar nas áreas de uso comum e nas unidades autônomas com a devida responsabilidade técnica utilizando lâmpadas de LED;

XV - Implantação de serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico e das áreas comuns;

XVI - Articulação das vias de circulação do parcelamento com as vias adjacentes oficiais, existentes e projetadas, de forma harmônica com a topografia local e em atendimento às demais disposições desta Lei e as estabelecidas em legislação específica;

XVII - obras de escoamento de águas pluviais compreendendo curvas de nível, valas de escoamento, poço de visita (pv), tubulações, bocas-de-lobo, bacias de contenção, além de outros que se fizerem necessários;

XVIII - Meio-fio com características de obras de escoamento de águas pluviais compreendendo curvas de nível, valas de escoamento, poço de visita (pv), tubulações, bocas-de-lobo, bacias de contenção, além de outros que se fizerem necessários, os tipos de equipamentos do sistema drenante descrito, serão utilizados de forma parcial de modo a garantir a preservação do solo e ambiente.

XIX - As medidas e dimensões estabelecidas neste artigo poderão ser objeto de acréscimos ou decréscimos, observando-se para tanto a comprovada necessidade e o respeito às normas de segurança previstas em lei.

XX - O ônus da execução das obras e dos projetos urbanísticos, ambientais e projetos complementares, que deverão ser concluídos no prazo de 02 (dois) anos, prorrogável uma única vez por igual período, é de responsabilidade dos loteadores/empreendedores nos termos contratuais.

Parágrafo único. Nas hipóteses em que o loteamento for promovido pelo Poder Público serão observadas as adequações necessárias ao respectivo projeto aprovado, inclusive, quando este for objeto de convênio.

Art. 6º Não será permitido o parcelamento específico de imóvel para fins de loteamento em:

- I** - terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;
- II** - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III** - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV** - terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- V** - áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- VI** - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII** - áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES PARA AS EDIFICAÇÕES AUTÔNOMAS

Art. 7º As edificações em cada unidade autônoma, no âmbito de seus respectivos lotes, deverão observar as seguintes diretrizes pelo loteador, beneficiário ou adquirente:

- I** - Taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);
- II** - Edificações com gabarito máximo (altura) igual a 9,00 m (nove metros);
- III** - Observância de recuo mínimo de 2,00m (três metros), medidos a partir do alinhamento frontal do lote;
- IV** - Observância de recuo mínimo de 2,00m (dois) em relação às divisas laterais dos lotes;

V - Permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

VI - Obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o parcelamento;

VII - implantação de fossa séptico-ecológica nas habitações do loteamento e áreas de uso comum, não sendo permitida construção de fossa negra.

Parágrafo único. Nas hipóteses em que o loteamento for promovido pelo Poder Público serão observadas as adequações necessárias ao respectivo projeto aprovado, inclusive, quando este for objeto de convênio.

Art. 8º As edificações nas unidades autônomas somente poderão ter início após a descaracterização do imóvel rural e do registro cartorário do parcelamento acompanhado da instituição do respectivo loteamento, devendo obedecer criteriosamente o quanto disposto no artigo 7º desta lei.

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Da Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos - CAAL

Art. 9º Fica instituída a Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos - CAAL a qual caberá a análise e aprovação dos projetos de regularização do parcelamento do solo para fins de loteamento.

Art. 10. A comissão de que trata o artigo anterior em sua composição deverá obrigatoriamente observar as seguintes representações:

I - engenheiro civil;

II - representante da Procuradoria Jurídica;

III - representante do Departamento de Tributos e Arrecadação;

IV - representante da Secretaria de Infraestrutura e Obras

Parágrafo único. Outras representações poderão ser acrescidas à referida Comissão em caso de necessidade ou interesse público.

Seção II

Do Requerimento

Art. 11. O requerimento inicial de regularização do parcelamento do solo rural para fins de loteamento deverá ser protocolado junto à Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos - CAAL.

Parágrafo único. Para análise do requerimento inicial e viabilidade do projeto de que trata o caput deverá ser efetuado o pagamento de taxa no valor fixado pelo Poder Público Municipal através de decreto específico.

Art. 12. O requerimento inicial, além de observar as diretrizes de que tratam os capítulos II e III, deverá estar instruído pelo empreendedor/loteador ainda com a seguinte documentação:

I - Documentos de identificação do proprietário ou representante legal, alienantes e/ou incorporador quando for o caso;

II - Certidão atualizada de Inteiro Teor com negativa de ônus do imóvel objeto do projeto de loteamento;

III - Certidões negativas de débitos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativas ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

IV - Projeto urbanístico contendo:

a) Memorial descritivo;

b) Relatório fotográfico da gleba e unidades autônomas em caso de loteamento preexistente à publicação desta Lei;

c) Planta impressa do projeto, em 4 (quatro) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital com arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, de responsabilidade técnica do autor do projeto e responsável pela execução;

d) Cronograma físico-financeiro com avaliação de custo global e execução das obras com a duração de 2 (dois) anos;

e) Subdivisão das quadras e lotes, com as respectivas dimensões na planta e memorial descritivo, perímetro, numeração, cotas lineares de nível, ângulos e grade de coordenadas das quadras e lotes (sem causar poluição visual), legenda, norte verdadeiro, identificação do sistema de projeção Datum - SIRGAS 2000;

f) Sistema de vias de circulação;

g) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

h) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;

i) A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

j) A indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

k) Os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto.

V - apresentar licenciamento ambiental ou dispensa de licença do empreendimento emitido pelo INEMA ou Secretaria Municipal de Meio Ambiente do Município juntamente com todos os projetos solicitados pelo órgão ambiental competente:

- a)** Se houver descrição e delineamento da área de preservação permanente, forma de sua preservação e manutenção e verificar necessidade de supressão para implantação do loteamento para emissão de licenças.
- b)** Descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção;
- c)** Cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;
- d)** Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.

VI - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pela municipalidade;

VII - certidão atualizada de matrícula da gleba objeto do loteamento com sua descrição e confrontações expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis;

VIII - certidão negativa de débitos municipais do proprietário;

IX - certificado de cadastro do imóvel rural (CCIR) atualizado;

X - certidão de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da união do imóvel rural;

XI - comprovante de pagamento da taxa de análise de projeto;

XII - outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual e municipal.

§ 1º A escala de apresentação dos dados levantados e vetorizados será determinada pelo tipo de atividade a ser licenciada;

§ 2º As plantas, cartas e mapas referentes ao empreendimento apresentado em meio analógico deverão seguir as convenções cartográficas, contendo escala numérica e grade de coordenadas (sem causar poluição visual), legenda, norte verdadeiro, identificação do sistema de projeção dos dados;

§ 3º Na hipótese de utilização de dados de sensoriamento remoto, deverão ser indicados a resolução, o sensor, data e composição da (s) banda (s), em conformidade com as normas da ABNT;

§ 4º Na apresentação dos mapas temáticos de localização da gleba com amarração, deverá conter ainda as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel georreferenciado, (perímetro da AID - Área de Influência Direta) e suas distâncias em relação às áreas de uso restrito como Unidades de Conservação (federal, estadual e municipal), terras indígenas ou quilombolas e áreas de influência de bens culturais acautelados;

§ 5º As coordenadas e a altitude da base utilizada para o ajustamento dos pontos do equipamento topográfico e levantamento georreferenciado deverão constar expressamente no projeto com a devida identificação na planta e sua materialização em campo.

§ 6º Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com a respectiva responsabilidade técnica, nos termos da legislação vigente.

§ 7º Os documentos de que trata este artigo deverão ser entregues em duas vias, sendo uma em formato físico e outra em formato digital.

§ 8º Nas hipóteses em que o Poder Público Municipal seja o proponente do loteamento, deverá também ser observada a apresentação dos documentos sobre os quais versa esse artigo, excetuando-se a comprovação do pagamento de taxas e emolumentos de competência municipal.

Seção III

Da Avaliação do Requerimento

Art. 13. A Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos - CAAL terá o prazo de 60 (sessenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, contados a partir da apresentação do projeto de regularização do parcelamento do solo, para apreciá-lo nos termos da seção anterior.

Art. 14. A Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos - CAAL, ao examinar o projeto, não poderá suprimir as diretrizes definidas por esta Lei.

Art. 15. Quando constada ausência de documentos ou irregularidades no projeto, a CAAL facultará ao empreendedor/loteador o prazo de 60 (sessenta) dias para corrigir as eventuais pendências, podendo este ser prorrogado por igual período mediante requerimento formal da parte interessada.

§ 1º A abertura de prazo para correção das irregularidades apontadas fará acrescer, em dobro, o prazo de que dispõe a CAAL para decidir sobre a aprovação do projeto.

§ 2º Na hipótese de não atendimento das irregularidades apontadas pela CAAL no prazo disposto no caput deste artigo, o processo será reprovado, sendo cabível recurso administrativo, com base nos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa.

A) O prazo para proposição de recurso é de 30 (trinta) dias úteis.

Art. 16. Concluída a análise do projeto, caberá à Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos - CAAL expedir parecer acerca do atendimento às normativas vigentes.

Parágrafo único. Em caso de não aprovação do projeto, o parecer da CAAL deverá ser devidamente fundamentado e especificar as irregularidades ou requisitos desatendidos, e encaminhado ao Chefe do Poder Executivo para decisão.

Art. 17. Após aprovação do requerimento, o empreendedor será convocado a firmar os seguintes compromissos:

I - termo de garantia de execução das obras e serviços de infraestrutura básica nos termos do art.

II - termo de responsabilidade exclusiva do empreendedor em caso de indeferimento dos projetos junto aos órgãos externos competentes;

Parágrafo único: Nas hipótese em que o loteamento for de iniciativa da Municipalidade, os termos de compromisso tratados neste artigo serão firmados pelo Chefe do Poder Executivo Municipal

CAPÍTULO V

DA TRANSFORMAÇÃO EM ZONA DE URBANIZAÇÃO - ZU

Seção I

Da Transformação da Zona

Art. 18. Aprovado o projeto e assinado o termo de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana previsto nesta Lei, o Poder Executivo, encaminhará Projeto de Lei à Câmara Municipal no prazo de até 30 (trinta) dias para a transformação da área correspondente em Zona de Urbanização - ZU.

Parágrafo único. A transformação é reversível em caso de inexecução das obras de infraestrutura básica e/ou descumprimento das demais diretrizes estabelecidas nesta Lei.

Art. 19. Após a instituição da Zona de Urbanização - ZU, o empreendedor deverá apresentar a Lei de que trata o caput junto aos órgãos competentes para fins de descaracterização rural e consequente cancelamento dos cadastros imobiliários pertinentes.

CAPÍTULO VI

DOS REGISTROS

Seção I

Do Registro Imobiliário Municipal

Art. 20. Após o projeto aprovado pela Câmara Municipal, o empreendedor deverá efetuar no prazo de 30

(trinta) dias junto ao Cadastro Imobiliário Municipal a abertura de inscrição Municipal individualizada para cada lote.

Art. 21. Na abertura da inscrição cadastral de que trata o artigo anterior deverá ser efetuado o pagamento de taxa em valor a ser estipulado pela legislação municipal para cada lote, nos termos do Código Tributário Municipal.

Seção II

Do Registro Cartorário

Art. 22. No prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação da lei de que trata a seção anterior, o projeto deverá ser protocolado para registro no Cartório de Registro de Imóveis, onde será averbado o projeto em conjunto com os termos de garantia às margens da matrícula imobiliária, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

CAPÍTULO VII

DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 23. Após o registro competente junto ao Cartório de Imóveis e ao Cadastro Imobiliário Municipal, o empreendedor deverá requerer o alvará de licença e termo de verificação para início da execução das obras de infraestrutura e serviços urbanos.

Art. 24. Para emissão do alvará de licença e o termo de verificação inicial para execução das obras de infraestrutura e serviços urbanos, o empreendedor deverá efetuar o pagamento de taxa correspondente à licença para construção em valor a ser definida pelo Poder Público Municipal, nos termos do Código Tributário Municipal e apresentar ao Cartório a inscrição Municipal com o registro das garantias previstas na legislação vigente.

Art. 25. Na execução das obras o empreendedor deverá observar o prazo de 02 (dois) anos para sua conclusão, podendo este ser prorrogado uma única vez por igual período.

CAPÍTULO VIII

DA ALIENAÇÃO

Seção I

Da Alienação

Art. 26. No caso de empreendimentos privados com fins lucrativos, a alienação dos lotes somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 27. A compra não autoriza o adquirente a construir em suas unidades autônomas antes de concluídas as obras de infraestrutura básica impostas ao loteador previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Nas edificações das unidades autônomas, os adquirentes deverão observar, para além do quanto estabelecido nesta Lei, as normas e taxas definidas no Código Tributário e de Obras do Município.

Art. 28. O adquirente é responsável, subsidiariamente pelas despesas com obras e serviços que o loteador vier a instituir.

CAPÍTULO IX

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 29. O projeto de parcelamento do solo para loteamento não executado no prazo estabelecido por esta Lei, poderá ter sua área que tenha sido transformada em Zona de Urbanização - ZU revertida em gleba rural conforme disposições originárias, caducando-se todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 30. A execução de parcelamento sem aprovação do Município ensejará notificação de seu proprietário para, de imediato, paralisar as vendas e/ou as obras, o qual terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para regularizar as pendências.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento do prazo constante no caput, o loteador, sem prejuízo das multas e sanções dispostas nos Códigos de Obras e Tributário do Município, será penalizado com:

I - multa no valor de 0,3 (três décimos) da Unidade de Referência Municipal - URM por metro quadrado de parcelamento irregular;

II - embargos das obras e/ou Interdição do empreendimento;

III - multa diária no valor de 30 (trinta) Unidades de Referência Municipal - URM em caso de descumprimento do embargo ou interdição;

Art. 31. A não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução, bem como nesta Lei sujeitará o proprietário do parcelamento à interdição do empreendimento, reversão da ZU ao seu estado originário, bem como revogação de eventuais autorizações e alvarás expedidos.

Parágrafo único. As execuções de obras nas unidades autônomas que desrespeitarem as diretrizes para a construção de que trata esta Lei, bem como aquelas previstas no Código de Obras do Município, sujeitarão os proprietários às penalidades previstas no mencionado Código.

Art. 32. As multas aplicadas ao empreendedor que não forem pagas dentro do prazo legal importarão em inscrição em dívida ativa.

Art. 33. Constatado a qualquer tempo a existência de declarações e/ou documentos falsos, ou ainda que as certidões apresentadas como atuais não correspondessem com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes as diretrizes expedidas anteriormente à decretação de zona de urbanização e as aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos - CAAL.

Art. 34. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de Lei, o loteador da área será notificado pelo Município para cumprir a obrigação e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderá pelas sanções previstas no parágrafo único do art. 33 desta Lei.

Art. 35. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a juros de mora e

atualização monetária nos termos do Código Tributário deste Município.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. Os projetos de regularização de parcelamentos do solo para loteamento aprovados com base nesta Lei, deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a subdivisão dos lotes..

Art. 37. O loteador e seus representantes legais autorizados à comercialização de lotes, responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e, em especial, a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 38. A Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos - CAAL resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes.

Art. 39. Considera-se irregular todo e qualquer parcelamento do solo para fins de lotes, que submetido ao crivo do Município, deixou de regularizar as pendências e irregularidades apontadas pelos setores competentes no prazo legal.

Art. 40. Os empreendimentos clandestinos ou irregulares sujeitar-se-ão às penalidades dispostas no Capítulo IX.

Art. 41. Os parcelamentos do solo de lotes preexistentes, que se encontram em situação irregular ou clandestina, terão o prazo de 90 (noventa) dias a partir da publicação desta lei para dar início ao processo de regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de sujeitar-se às penalidades cabíveis.

Parágrafo único. A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como das edificações neles existentes, será feita atendendo-se às exigências desta Lei e de outras normas correlatas.

Art. 42. O loteador que inobservar as disposições desta Lei, além das penalidades administrativas, sujeitar-se-á às penalidades cíveis e criminais dispostas na legislação federal atinente à matéria.

Art. 43. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DE CAATIBA, EM 29 DE MAIO DE 2026.

HUMBERTO DE ALMEIDA ANTUNES
PREFEITO MUNICIPAL