

— DIÁRIO — **OFICIAL**



**Prefeitura Municipal
de
Caetité**



ÍNDICE DO DIÁRIO

PORTARIA

PORTARIA N. 007, DE 25 DE JANEIRO DE 2024. DISPÕE SOBRE A DESIGNAÇÃO DE AGENTES PÚBLICOS QUE ATUARÃO NA ELABORAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E TERMO DE REFERÊNCIA DOS PROCESSOS LICITATÓRIOS, NO ÂMBITO DOS ÓRGÃOS E ENTIDADES VINCULADAS À ADMINISTRAÇÃO

PORTARIA N. 008, DE 25 DE JANEIRO DE 2024. DISPÕE SOBRE A DESIGNAÇÃO DE AGENTES PÚBLICOS QUE ATUARÃO COMO GESTORES DE ATA DE REGISTROS DE PREÇOS E GESTORES DE CONTRATOS DOS PROCESSOS LICITATÓRIOS DEMANDADOS POR CADA SECRETARIA REQUISITANTE.

DECRETO

DECRETO Nº 014, DE 25 DE JANEIRO DE 2024. REGULAMENTA O ART. 42, DA LEI Nº 632, DE 10 DE OUTUBRO DE 2006 (PLANO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL) QUE TRATA DO PARCELAMENTO DE SOLO PARA FINS DE CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE CAETITÉ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.



PORTARIA N. 007, DE 25 DE JANEIRO DE 2024. DISPÕE SOBRE A DESIGNAÇÃO DE AGENTES PÚBLICOS QUE ATUARÃO NA ELABORAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E TERMO DE REFERÊNCIA DOS PROCESSOS LICITATÓRIOS, NO ÂMBITO DOS ÓRGÃOS E ENTIDADES VINCULADAS À ADMINISTRAÇÃO



GABINETE DO PREFEITO

PORTARIA N. 007, DE 25 DE JANEIRO DE 2024.

Dispõe sobre a designação de Agentes Públicos que atuarão na elaboração de Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência dos processos licitatórios, no âmbito dos órgãos e entidades vinculadas à administração direta do Município de Caetité/BA, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAETITÉ, DO ESTADO DA BAHIA, no uso das suas atribuições legais e constitucionais que lhes são conferidas pela Constituição da República Federativa do Brasil, Lei Orgânica Municipal e demais normas pertinentes;

RESOLVE:

Art. 1º Ficam designados os agentes públicos abaixo indicados, como responsáveis pela elaboração de Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência dos processos licitatórios demandados por cada secretaria requisitante, nos termos do Art. 8º, "caput", da Lei Federal 14.133, de 1º de Abril de 2021, conforme segue:

I - SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL:

Vitória Silva Pereira, matrícula nº 228053

II - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE:

Renato Alves Malheiros, matrícula nº 228986

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na presente data, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE; PUBLIQUE-SE; CUMPRA-SE.

GABINETE DO PREFEITO DE CAETITÉ, em 25 de janeiro de 2024.

VALTÉCIO NEVES AGUIAR
PREFEITO MUNICIPAL

Prefeitura de Caetité CNPJ: 13.811.476/0001-54
Avenida Profª Marlene Cerqueira de Oliveira, nº 1000 – Centro Administrativo de Caetité,
Bairro Prisco Viana, Caetité – BA 46.400-000 – Fone: (77) 3454-5704
www.caetite.ba.gov.br





PORTARIA N. 008, DE 25 DE JANEIRO DE 2024. DISPÕE SOBRE A DESIGNAÇÃO DE AGENTES PÚBLICOS QUE ATUARÃO COMO GESTORES DE ATA DE REGISTROS DE PREÇOS E GESTORES DE CONTRATOS DOS PROCESSOS LICITATÓRIOS DEMANDADOS POR CADA SECRETARIA REQUISITANTE.



GABINETE DO PREFEITO

PORTARIA N. 008, DE 25 DE JANEIRO DE 2024.

Dispõe sobre a designação de Agentes Públicos que atuarão como Gestores de Ata de Registros de Preços e Gestores de Contratos dos Processos Licitatórios demandados por cada secretaria requisitante.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAETITÉ, DO ESTADO DA BAHIA, no uso das suas atribuições legais e constitucionais que lhes são conferidas pela Constituição da República Federativa do Brasil, Lei Orgânica Municipal e demais normas pertinentes;

RESOLVE:

Art. 1º Ficam designados os agentes públicos abaixo indicados, como responsáveis pela gestão de Ata de Registro de Preços e Contratos dos processos licitatórios demandados por cada secretaria requisitante, nos termos do Art. 8º, §3º, da Lei Federal 14.133, de 1º de Abril de 2021, conforme segue:

I - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO:

Roseni Brito Santos Silva, matrícula nº 225352.

II - SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS:

Hiverson Souza Carvalho, matrícula nº 228127.

III - SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO:

Milena Meira Mesquita, matrícula: 228076

IV - SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, ESPORTE, LAZER E TURISMO:

Natália Andrade Silvão, matrícula: 229107

V - SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL:

Luciana dos Santos Barbosa, matrícula: 226561



GABINETE DO PREFEITO

VI - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE:

William da Silva Rocha, matrícula: 225622

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na presente data, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE; PUBLIQUE-SE; CUMPRA-SE.

GABINETE DO PREFEITO DE CAETITÉ, em 25 de janeiro de 2024.

VALTÉCIO NEVES AGUIAR
PREFEITO MUNICIPAL



Prefeitura de Caetité CNPJ: 13.811.476/0001-54
Avenida Profª Marlene Cerqueira de Oliveira, nº 1000 – Centro Administrativo de Caetité,
Bairro Prisco Viana, Caetité – BA 46.400-000 – Fone: (77) 3454-5704
www.caetite.ba.gov.br



DECRETO Nº 014, DE 25 DE JANEIRO DE 2024. REGULAMENTA O ART. 42, DA LEI Nº 632, DE 10 DE OUTUBRO DE 2006 (PLANO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL) QUE TRATA DO PARCELAMENTO DE SOLO PARA FINS DE CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE CAETITÉ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.



GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 014, DE 25 DE JANEIRO DE 2024.

REGULAMENTA O ART. 42, DA LEI Nº 632, DE 10 DE OUTUBRO DE 2006 (PLANO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL) QUE TRATA DO PARCELAMENTO DE SOLO PARA FINS DE CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE CAETITÉ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAETITÉ, ESTADO DA BAHIA**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 65 da Lei Orgânica do Município e demais disposições legais e constitucionais, e;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar o art. 42 da Lei Municipal nº 632 de 10 de outubro de 2006, no que se refere ao parcelamento ou desmembramento do solo para fins de chacreamento.

DECRETA:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para implantação de empreendimentos de chacreamento no município de Caetité será feito na forma de sítios de recreio.

Art. 2º O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento de sítios de recreio, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município é o estabelecido nesta norma, observando-se as disposições contidas nas Leis Federais nº 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02, nas Leis Estaduais pertinentes e nas Leis Municipais nº 632/2006 e 809/2016, sendo que cada chácara, com seus acessórios, constitui uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente da gleba, continuando como propriedade do empreendedor (entendido como tal o proprietário do terreno objeto do chacreamento) as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum.

Art. 3º São princípios que devem ser observados nos projetos de que trata o presente decreto:

- I - garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- II - urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- III - prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- IV - acesso universal aos bens de uso comum do povo;
- V - garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES DO CHACREAMENTO

Art. 4º O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor.

Parágrafo único. Nos casos em que as empresas de fornecimento de água não puderem atender a demanda para esses serviços, comprovada a inviabilidade através de Carta de Viabilidade, caberá ao comprador buscar soluções alternativas para estes serviços.

Art. 5º Será de inteira responsabilidade do empreendedor e/ou da entidade jurídica instituída pelos adquirentes das unidades parceladas para sucedê-lo, a obrigação de executar:

- I - os serviços de poda e manutenção das árvores, sempre que necessário;
- II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III - a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local apropriado, devidamente licenciado para tal finalidade, ou em local de transbordo, onde houver recolhimento integrado ao serviço público de coleta de resíduos sólidos urbanos;
- IV - a limpeza das vias de circulação em permissão de uso ao chacreamento;



GABINETE DO PREFEITO

- V - prevenção de sinistros;
- VI - outros serviços que se fizerem necessários à conservação, manutenção e utilização do chacreamento;
- VII - garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pelo bem-estar da população;
- VIII - as vias de acesso ao empreendimento.
- IX - as redes de distribuição de água e energia elétrica
- X - a instalação de toda iluminação pública.

§ 1º As responsabilidades definidas neste Decreto para o empreendedor ou para a entidade jurídica que sucedê-lo, notadamente quanto aos serviços de conservação e manutenção dos equipamentos de uso comum, não os isentam do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

§ 2º O empreendedor ou a entidade jurídica que sucedê-lo, objetivando a dar cumprimento às obrigações contidas neste artigo, poderão firmar convênios ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas, mantida, em qualquer hipótese, a sua responsabilidade solidária pela boa execução dos serviços contratados.

§ 3º Se, por razões urbanísticas, for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso assegurada por este Decreto aos chacreamentos fechados, não será devida ao empreendedor ou à entidade jurídica representativa dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento pelas benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 6º O contrato padrão de compromisso de compra e venda das unidades imobiliárias resultantes do parcelamento de que trata este Decreto deverá conter, obrigatoriamente, cláusula prevendo expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para o cumprimento das obrigações constantes do art. 5º do presente Decreto, para a manutenção das vias, logradouros e demais bens públicos em permissão de uso, na forma estabelecida neste Decreto e na convenção respectiva.

CAPÍTULO III DAS RESTRIÇÕES

Art. 7º Não será permitido o parcelamento de solo rural para fins de chacreamento:

- I – em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;



GABINETE DO PREFEITO

- II** - em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;
- III** - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV** - em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- V** - em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- VI** - em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;
- VII** - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VIII** - em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada;
- IX** - em áreas que constituam faixas marginais de linha de transmissão elétrica, telegráfica e de adutoras, que constituam faixas marginais de estradas de ferro e rodagem, ficando reservada uma faixa longitudinal para via de acesso com largura nunca inferior a 15 (quinze) metros, contados desde o alinhamento das chácaras até a linha demarcatória da faixa de domínio ou servidão das respectivas concessionárias, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual, ou em instrução técnica específica emitida pelo setor competente da Prefeitura, ou ainda, se já existir área destinada a esse fim;
- X** - em áreas que constituam faixas marginais de drenos naturais (dreno temporário), numa largura mínima de 06 (seis) metros, para cada lado, contado desde a borda da calha do leito regular;
- XI** - em áreas que sejam cobertas, total ou parcialmente, por matas ou florestas, sem prévio consentimento ou licenciamento ambiental da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais;
- XII** - em áreas que contenham jazidas minerais, verificadas ou presumíveis, assim como pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de valor industrial;
- XIII** - em áreas de preservação ecológica;
- XIV** - em áreas em que a poluição impeça condições mínimas de assentamento humano, tais como lixões e outros;
- XV** - em áreas onde o chacreamento acarretar a perda das características produtivas, tomando antieconômico seu aproveitamento, cuja comprovação de que essa capacidade econômica será mantida se dará pelo proprietário, através de laudo



GABINETE DO PREFEITO

fundamentado e assinado por Engenheiro Agrônomo, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica no CREA.

§ 1º É vedada a implantação de chacreamentos de sítios de recreio na zona de amortecimento de unidade de conservação, atendendo-se ao disposto no art. 49 da Lei nº 9.985/2000.

§ 2º As Áreas de Preservação Permanente deverão ser respeitadas, de acordo com o art. 4º da Lei Federal Nº 12.651, de 25 de maio de 2012, as quais não serão parceladas e não conterão edificações de qualquer natureza.

§ 3º No caso do disposto nos incisos deste artigo, caberá ao órgão municipal competente informar sobre a viabilidade ou não do projeto, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados, cuja elaboração é de responsabilidade do interessado, observadas as diretrizes fixadas pelo município. § 4º A reserva legal do imóvel poderá integrar o empreendimento exclusivamente como área verde.

CAPÍTULO IV
REQUISITOS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS

Art. 8º Os projetos de empreendimentos de que trata este Decreto deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - chácaras com área mínima de 1000 m² (mil metros quadrados);
- II - reservar uma faixa de 20 m (vinte metros) sem edificação em cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- III - vias abertas e sinalizadas, com declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- IV - implantação de vias de circulação e acesso às chácaras cascalhadas ou calçadas, conforme descrito no projeto aprovado;
- V - demarcação dos logradouros, áreas públicas, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;
- VI - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- VII - obras de escoamento de águas pluviais contempladas no projeto, compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e



GABINETE DO PREFEITO

respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

VIII - implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço profundo ou alternativa viável, com projetos elaborados conforme normas estabelecidas pelo município, demais entes públicos e/ou autarquia responsável.

IX - arborização das vias de circulação e áreas destinadas ao sistema de lazer;

X - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela empresa concessionária e ato normativo interno do Município;

XI - cerca divisória e de fechamento em todo o perímetro do empreendimento, incluindo as áreas públicas localizadas na área externa do chaceamento;

XII - preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 40% (quarenta por cento) da largura das calçadas;

XIII - serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico;

§ 1º O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos neste artigo.

§ 2º Os condôminos arcarão com as despesas referidas no §1º deste artigo.

Art. 9º Da área total do condomínio rural, serão destinados no mínimo 5% (cinco por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP – Área de Preservação Permanente.

Art. 10. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições deste decreto e as estabelecidas em legislação própria.

Art. 11. O sistema de vias de comunicação, com a respectiva hierarquia, deverá adaptar-se às condições topográficas do terreno, devendo seu dimensionamento ajustar-se à natureza, uso e densidade das áreas servidas, observando-se os seguintes critérios:

I - **avenidas**: largura mínima da caixa de 18m (dezoito metros);

II - **ruas distribuidoras e coletoras**: largura mínima da caixa de 12m (doze metros);

III - **ruas sem prolongamento**: largura mínima de 12 m (doze metros) e extensão máxima de 100 m (cem metros), e 12m (doze metros), no mínimo, de raio, para a construção do retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 12 m (doze metros).

§ 1º O logradouro público destinado à circulação de pedestres e veículos será dotado de calçadas laterais ou espaços a elas destinadas (passeio), de forma a permitir a livre circulação de pedestres e portadores de necessidades especiais.

§ 2º A largura total dos passeios deverá corresponder a no mínimo 2/5 da caixa da via considerada.

§ 3º Os passeios deverão ser gramados e arborizados na sua primeira metade junto ao meio fio.

§ 4º O empreendedor ou o conjunto dos proprietários, depois de definida a forma de sua organização jurídica (associativa ou condominial), será responsável pela manutenção e conservação da faixa da calçada mantida gramada e arborizada.

§ 5º Para todas as vias, a declividade máxima será de 15% (quinze por cento).

§ 6º A declividade mínima para todas as vias de comunicação será de 1,5% (um e meio por cento), assegurando-se o escoamento das águas.

§ 7º As disposições do parágrafo anterior não se aplicam aos cruzamentos enviesados, que ficam subordinados a outros critérios, definido pelo setor competente do município.

§ 8º Todos os Projetos e Levantamentos Topográficos deverão estar georreferenciados ao sistema geodésico de referência SIRGAS 2000 no formato impresso e digital;

§ 9º Sempre que ocorrer variação de declividade entre arruamentos e glebas deverão ser construídos terraços em **curvas de nível, obedecendo a declividade do terreno original**, para melhor distribuição e amortecimento do deslocamento das águas pluviais e prevenção de assoreamento e formação de voçorocas.

Art. 12. As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

I - taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);

II - o percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público será de no mínimo 15% (quinze por cento) da gleba



GABINETE DO PREFEITO

chacreada, sendo 3% (três por cento) destinados à praça pública, 7% (sete por cento) destinados a outros equipamentos públicos e comunitários e 5% (cinco por cento) destinados à área verde;

III - 20% (vinte por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário, e transferida ao domínio público no ato de registro do chaceamento, apresentará declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento);

IV - edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros) contados até a cota máxima do telhado, salvo os reservatórios que poderão atingir a altura máxima de 12,00 m (doze metros);

V - Tipo de Uso Residencial;

VI - Número máximo de pavimentos: 02 pavimentos;

VII - Obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) Recuo de 2,00 m (dois metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal;

b) Recuo mínimo de 1,50 m (um metro e meio) em relação às divisas laterais;

c) Recuo mínimo de 2,00 m (dois metros), medidos a partir da margem do alinhamento de fundo com o limite do terreno;

d) Testada mínima de 20,00 m (vinte metros).

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

IX - garantia de área de permeabilidade do solo de 40% (quarenta por cento) da área, sendo que deste percentual serão mantidos:

a) 3/5 (três quintos) com cobertura vegetal;

b) 2/5 (dois quintos) com piso permeável.

X - Obrigatoriedade de concessão de servidão de passagem de águas pluviais;

CAPÍTULO V

O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 13. A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chaceamento será previamente submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Serviços Públicos e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§1º A Secretaria Municipal de Serviços Públicos tem o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para apreciação do projeto, podendo tal prazo ser prorrogado, por uma única vez, desde que haja justificativa plausível.

§ 2º Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I – título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

II – histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III – certidão negativa de débitos municipais e de quitação do Imposto Territorial Rural;

IV - Projeto urbanístico contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo “PDF” (memorial e cronogramas) e shp” (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

c) cronograma de execução das obras;

d) a subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

e) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;

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

g) 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;

h) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

i) 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;

j) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

k) a implantação das curvas de níveis, nos casos estabelecidos no art. 11, § 9º, deste Decreto.

V - projeto ambiental, contendo:

- a) O estabelecido no art. 9 deste Decreto;
- b) Descrição e delineamento da área de preservação permanente e as formas de sua preservação e manutenção;
- c) Descrição, delineamento e formação da área verde e as formas como se darão sua utilização, preservação e manutenção;
- d) Cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;
- e) Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.

CAPÍTULO IV

APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 14. A Secretaria Municipal de Serviços Públicos terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos deste Decreto, e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente conforme prazo determinado no Código de Meio Ambiente, levando-se em conta as características peculiares de cada empreendimento.

§ 1º Os órgãos mencionados no *caput* desse artigo (ou os que venham a sucedê-los), ao examinarem o projeto não poderão suprimir as diretrizes definidas por este Decreto, sob pena de responderem administrativamente, civilmente e criminalmente, em caso de aprovação de projeto sem a observância do nele disposto.

§ 2º A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 3º Quando a irregularidade se referir à ausência de documentos, os órgãos setoriais facultarão ao empreendedor prazo não superior a trinta (30) dias para corrigir a irregularidade.

§ 4º A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.



GABINETE DO PREFEITO

Art. 15. Os projetos desaprovados, ou que tenham sofrido correções, poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§ 1º Em cada caso, poderão as autoridades municipais, aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado, respeitando-se os prazos de validade de cada um deles.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos neste Decreto.

CAPÍTULO V

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, E DA LICENÇA AMBIENTAL

Seção I

Da transformação da zona

Art. 16. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 30 (trinta) dias, o Decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - com a finalidade específica de implantação do chacreamento.

Parágrafo único. A transformação é reversível nos termos deste Decreto

Art. 17. No prazo máximo de 30 (trinta) dias, da anuência do Município o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Seção II

A licença ambiental para execução das obras

Art. 19. Para emissão da Licença Ambiental o empreendedor deverá apresentar os documentos descritos no Art. 13, Inciso IV e V além dos solicitados através de Análise Prévia emitida pela Secretaria de Meio Ambiente;

§ 1º Deverão ser adotados os procedimentos técnicos previstos em legislação para emissão da licença, como Parecer Técnico e, quando exigido por lei, Reunião ou Audiência Pública.

Art. 20. O empreendedor firmará, ainda, TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado, sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda a:

- I - Executar à própria custa, no prazo fixado no Cronograma de Atividades, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde e equipamentos urbanísticos descritos no projeto, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese;
- II - Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que as chácaras só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;
- III - Fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada;
- IV - Iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do artigo 17 deste Decreto;
- V - Averbar junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR à margem da matrícula de todas as chácaras criadas; e,
- VI - Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

CAPÍTULO VI

DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Seção I

Da alienação das chácaras

Art. 21. A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.



GABINETE DO PREFEITO

Art. 22. O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, art. 20, III, deste decreto.

Art. 23. O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor, conforme artigo 20, Inciso VI, deste Decreto.

Seção II

Da convenção de condomínio

Art. 24. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

- I - Instituir o condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Prefeitura e no Cartório de Registro de Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas;
- II - Constar da convenção de condomínio as atividades econômicas e outras, proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;
- III - Inserir cláusula no contrato de compra e venda, em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chácara, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos do artigo 20, III, deste decreto;
- IV - Fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque: o recebimento no contrato, de todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação, bem como, cópia da minuta da convenção do condomínio;
- V - Constar no contrato, de forma especificada, todas as servidões aparentes, ou não, que incidam sobre o imóvel ou chácara;
- VI - A convenção elaborada, sem a assinatura do empreendedor e dos condôminos e sem aprovação prévia desta Prefeitura e o registro no Cartório, não terá nenhum valor legal;
- VII - Manter os serviços de água, esgotamento sanitário, de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente, até a aprovação da convenção do condomínio.



GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 25. O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo do artigo 18º deste Decreto importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 26. A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 27. Após 15 dias (úteis), deverá o notificado/empreendedor regularizar o chacreamento.

Art. 28. Em caso de descumprimento do prazo, o empreendedor será multado:

- I - Em 1 (um) UFPM – Unidade Fiscal Monetária do Município, por metro quadrado de parcelamento irregular;
- II - Interdição do empreendimento;
- III - Multa diária no valor de 3 (três) UFPM – Unidade Fiscal Monetária do Município – em caso de descumprimento da interdição;
- IV - A não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o proprietário do parcelamento/chacreamento ao pagamento de multa de 1.000 (mil) UFPM por mês.

Art. 29. A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa e ingressará na exigibilidade por execução fiscal.



GABINETE DO PREFEITO

Art. 30. Os projetos cuja aprovação tenham caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de quatro (04) anos.

Art. 31. Constatado, a qualquer tempo, que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como a decretação de zona de urbanização específica para chacreamento, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelos órgãos setoriais, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no artigo 28, IV, deste Decreto.

Art. 32. Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados, ou cancelados, ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de cinco (05) anos, que será dobrado, em caso de reincidência.

Art. 33. Havendo descumprimento das obrigações assumidas, ou das decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprirem a obrigação e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 28, IV, deste Decreto.

Art. 34. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por este Decreto sujeitar-se-ão às correções e reajustes, na forma prevista pela Legislação Municipal.

Art. 35. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por este Decreto deveram ser recolhidos ao Fundo Municipal do Meio Ambiente - FMPM.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. Os parcelamentos do solo rural para chaceamento de recreio, aprovados com base neste Decreto, deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a subdivisão das chácaras.

Art. 37. O empreendedor, e todos os autorizados à comercialização de chácaras, responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 38. Poderá ser realizada audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo rural para chaceamento, sendo esta obrigatória nos casos em que o exigir a legislação ambiental, ou sempre que o for exigida pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente.

§ 1º Havendo audiência pública, os prazos previstos neste Decreto somente iniciarão sua contagem após a realização da referida audiência.

§ 2º Caberá a coordenação da audiência pública ao interessado e também suas despesas correrão às expensas do interessado.

Art. 39. O relatório ambiental, ou estudo de impacto ambiental, ou relatório de impacto ambiental, terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 40. Considera-se clandestino, sujeitando-se a todas as sanções legais e à sua interdição sumária, todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chaceamento que for realizado antes de aprovado o respectivo projeto e sem a consequente decretação de zona de urbanização específica para chaceamento, por parte dos órgãos competentes do Município.



GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 41. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocolizadas na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, com essa finalidade.

Art. 42. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento preexistentes a este Decreto, terão o prazo de 12 doze meses, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

§ 1º Decorrido o prazo previsto nesse artigo, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área chacreada nos termos deste Decreto, a mesma será tida, para todos os efeitos legais, como zona rural.

§ 2º A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita atendendo-se às exigências deste Decreto.

Art. 43. O Poder Executivo complementarará esta regulamentação, no que for se revelando necessário com a sua execução.

Art. 44. Este Decreto entra em vigor a partir da data de sua publicação, regulamentando o artigo 42 do Plano de Desenvolvimento do Município Lei nº 632/2006, ficando revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE; PUBLIQUE-SE; CUMPRA-SE.

GABINETE DO PREFEITO DE CAETITÉ, em 25 de janeiro de 2024.

VALTÉCIO NEVES AGUIAR
PREFEITO MUNICIPAL

Prefeitura de Caetité CNPJ: 13.811.476/0001-54
Avenida Profª Marlene Cerqueira de Oliveira, nº 1000 – Centro Administrativo de Caetité,
Bairro Prisco Viana, Caetité – BA 46.400-000 – Fone: (77) 3454-5704
www.caetite.ba.gov.br

