DECRETO

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA

DECRETO MUNICIPAL Nº 191/2026

"Dispõe sobre a aprovação do Loteamento "NERES RESIDENCE" e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITABAIANINHA, Estado de Sergipe, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município,

CONSIDERANDO o disposto no art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, que atribui ao Município a competência para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;

CONSIDERANDO as disposições da Lei Complementar Municipal nº 796, de 23 de dezembro de 2008, que institui o Código de Urbanismo e Obras do Município de Itabaianinha;

CONSIDERANDO o requerimento apresentado pela proprietária **Edriana Alves Neres.**;

CONSIDERANDO a aprovação do projeto urbanístico, do memorial descritivo e do cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura pelos órgãos técnicos municipais competentes;

CONSIDERANDO que a implantação do empreendimento deverá observar as normas urbanísticas, ambientais, edilícias e de infraestrutura aplicáveis;

CONSIDERANDO o interesse público na adequada ordenação e expansão urbana do Município;

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado o loteamento denominado **"Neres Residence"**, de propriedade de **EDRIANA ALVES NERES**, pessoa física, brasileira, absolutamente capaz, natural de Arauá/SE, inscrita no CPF sob nº 930.445.345-34, localizado na Rua Alcino Carvalho Lima, S/N, Cruz do Alto, Município de Itabaianinha/SE, com área total de **6.706,69 m²**, oriunda da Matrícula nº 1014 do Cartório de Registro de Imóveis

Esta edição encontra-se no site: http://www.municipioonline.com.br/se/prefeitura/itabaianinha

DECRETO

competente, observadas as disposições deste Decreto, da Lei Federal nº 6.766/1979, da Lei Complementar Municipal nº 796/2008 e dos projetos aprovados.

Art. 2º O loteamento possui área total de 6.706,69 m², confrontando:

I – ao Norte, com propriedade de Mariene dos Santos Silva;

II – ao Leste, com a Linha Ferroviária;

III – ao Oeste, com propriedade de Joaldo Carvalho Barbosa;

IV – ao Sul, com a Rua Alcino Carvalho Lima.

Art. 3º O loteamento é composto por **33 (trinta e três) lotes**, distribuídos em **03 (três) quadras**, conforme projeto urbanístico aprovado, apresentando o seguinte quadro de áreas:

I – área habitacional: **4.158,79 m²**, correspondente a 62,01%;

II – sistema viário: **1.463,03 m²**, correspondente a 21,82%;

III – passeios públicos: **711,17 m²**, correspondente a 10,60%;

IV – áreas públicas institucionais e verdes: **373,70 m²**, correspondente a 5,57%.

Parágrafo único. Integram o presente Decreto, para todos os fins, o projeto urbanístico, o memorial descritivo, o cronograma físico-financeiro, os projetos complementares aprovados e os demais documentos técnicos que compõem o processo administrativo de aprovação do loteamento.

Art. 4º Nos termos do art. 22 da Lei Federal nº 6.766/1979, as vias e praças, os espaços livres de uso público, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo passarão ao domínio do Município com o registro do loteamento.

Art. 5º O loteamento será implantado em **etapa única**, observando-se o cronograma físico-financeiro aprovado pelos órgãos técnicos municipais competentes e os prazos estabelecidos na legislação aplicável.

Pça Floriano Peixoto, nº 27, 1º Andar – Centro, Itabaianinha/SE, CEP 49290-000, CNPJ/MF nº 13.098.181/0001-82, e-mail: gabinete@itabaianinha.se.gov.br

Esta edição encontra-se no site: http://www.municipioonline.com.br/se/prefeitura/itabaianinha

DECRETO

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA

Art. 6° A loteadora obriga-se a executar, às suas expensas, todas as obras de infraestrutura previstas nos projetos aprovados, no cronograma físico-financeiro e na legislação aplicável, compreendendo, conforme o caso:

I – abertura e implantação das vias de circulação;

II – demarcação dos lotes, quadras e logradouros;

III – obras de drenagem e escoamento das águas pluviais;

IV – implantação do sistema de abastecimento de água;

V – implantação do sistema de esgotamento sanitário;

VI – compactação e pavimentação das vias;

VII – obras de contenção e estabilização necessárias;

VIII – implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública;

IX – tratamento paisagístico e arborização;

X – sinalização horizontal e vertical;

XI – execução e adequação das calçadas às normas de acessibilidade;

XII – demais obras e serviços constantes dos projetos aprovados.

§ 1° As obras deverão observar as normas técnicas da ABNT, as exigências dos órgãos e concessionárias competentes e as determinações dos órgãos municipais responsáveis pela fiscalização.

§ 2° A execução das obras de infraestrutura será de exclusiva responsabilidade da loteadora, sem prejuízo da fiscalização e do acompanhamento pelo Município.

Art. 7° Para garantia da execução das obras de infraestrutura previstas neste Decreto, a loteadora prestará garantia real mediante vinculação dos seguintes imóveis integrantes do loteamento:

I – **lotes n° 28,29,30,31 e 32 da Quadra C, localizados na Rua C;**

§ 1° Conforme avaliação realizada pelo órgão competente, os imóveis oferecidos em garantia possuem valor total de **R$ 156.665,61 (cento e cinquenta e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e sessenta um centavos).**

§ 2° A garantia prevista neste artigo destina-se a assegurar a execução das obras de infraestrutura do loteamento, cujo custo total, conforme orçamento aprovado pelo Município, corresponde a **R$ 146.475,59 (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos).**

Pça Floriano Peixoto, nº 27, 1º Andar – Centro, Itabaianinha/SE, CEP 49290-000, CNPJ/MF nº 13.098.181/0001-82, e-mail: gabinete@itabaianinha.se.gov.br

DECRETO

§ 3° A garantia será formalizada perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, na forma exigida pela legislação aplicável, permanecendo vinculada até a comprovação da execução das respectivas obras e a consequente liberação pelo Município.

§ 4° A garantia poderá ser reduzida ou liberada proporcionalmente à execução das obras, mediante vistoria e manifestação do órgão técnico municipal competente, desde que preservada garantia suficiente para a execução das obras remanescentes.

§ 5° Todos os emolumentos, custas, taxas e demais despesas decorrentes da constituição, registro, averbação, redução, liberação ou cancelamento da garantia correrão por conta da loteadora.

§ 6° A garantia será integralmente liberada após a comprovação da conclusão das obras e a emissão do respectivo Termo de Verificação e Recebimento das Obras pelo Município, observadas as demais exigências legais.

§ 7° Na hipótese de o empreendimento **ser objeto de financiamento para produção do lote urbanizado, a estruturação da garantia municipal poderá ser compatibilizada com as garantias constituídas em favor da instituição financiadora**, observado o disposto no art. 18, § 8°, da Lei Federal n° 6.766/1979.

Art. 8° As obras deverão ser iniciadas no prazo máximo de **6 (seis) meses**, observado o cronograma aprovado, e deverão ser concluídas dentro do prazo nele estabelecido e dos limites previstos na legislação federal e municipal.

Art. 9° A loteadora deverá promover o registro do loteamento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de **180 (cento e oitenta) dias**, contado da publicação deste Decreto, sob pena de caducidade da aprovação, observado o disposto no art. 18 da Lei Federal n° 6.766/1979.

Art. 10. A loteadora deverá apresentar ao Município, após o registro do loteamento, certidão atualizada da matrícula e dos atos registrais pertinentes, inclusive aqueles relativos à constituição da garantia exigida, quando for o caso.

Parágrafo único. A documentação prevista neste artigo será condição para a adoção dos atos administrativos subsequentes relacionados à implantação e ao licenciamento das edificações, observado o disposto na legislação aplicável.

Pça Floriano Peixoto, nº 27, 1º Andar – Centro, Itabaianinha/SE, CEP 49290-000, CNPJ/MF nº 13.098.181/0001-82, e-mail: gabinete@itabaianinha.se.gov.br

DECRETO

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA

Art. 11. Fica aprovado o **Termo de Compromisso**, constante do Anexo Único deste Decreto, que integra o presente ato para todos os fins, obrigando-se a loteadora e seus sucessores ao cumprimento integral das obrigações nele estabelecidas.

Art. 12. A execução das obras será acompanhada e fiscalizada pelos órgãos municipais competentes, aos quais caberá realizar as vistorias, medições e demais atos necessários à verificação do cumprimento do projeto e do cronograma aprovados.

Art. 13. Concluídas as obras, a loteadora deverá requerer formalmente ao Município a realização de vistoria final.

§ 1º Verificada a execução integral das obras previstas nos projetos aprovados, será emitido o respectivo Termo de Verificação e Recebimento das Obras.

§ 2º A emissão do Termo de Verificação e Recebimento das Obras constituirá fundamento para a liberação integral da garantia, observados os procedimentos registrais ou contratuais necessários.

Art. 14. O descumprimento das obrigações estabelecidas neste Decreto, no Termo de Compromisso, nos projetos aprovados, na Lei Federal nº 6.766/1979 ou na Lei Complementar Municipal nº 796/2008 sujeitará a loteadora às medidas e sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Art. 15. O Município poderá executar ou determinar a execução das obras necessárias, caso a loteadora deixe de cumprir suas obrigações, sem prejuízo da adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis e da execução da garantia prestada.

Art. 16. Todos os custos, emolumentos, taxas, despesas e demais encargos decorrentes da constituição, registro, averbação, substituição, reforço, redução, liberação ou cancelamento da garantia prestada em favor do Município serão suportados exclusivamente pela loteadora.

Art. 17. As obrigações decorrentes deste Decreto e do Termo de Compromisso vinculam a loteadora, seus sucessores e eventuais adquirentes de direitos relacionados ao empreendimento, nos limites da legislação aplicável.

Pça Floriano Peixoto, nº 27, 1º Andar – Centro, Itabaianinha/SE, CEP 49290-000, CNPJ/MF nº 13.098.181/0001-82, e-mail: gabinete@itabaianinha.se.gov.br

Esta edição encontra-se no site: http://www.municipioonline.com.br/se/prefeitura/itabaianinha

DECRETO

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA

Art. 18. Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itabaianinha/SE, 20 de outubro de 2026.

ASSINADO DIGITALMENTE
ERALDO MOREIRA DOS SANTOS
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
https://serpro.gov.br/assinador-digital
Serpro

ERALDO MOREIRA DOS SANTOS
Prefeito Municipal

Pça Floriano Peixoto, nº 27, 1º Andar – Centro, Itabaianinha/SE, CEP 49290-000, CNPJ/MF nº 13.098.181/0001-82, e-mail: gabinete@itabaianinha.se.gov.br

DECRETO

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA

ANEXO ÚNICO

TERMO DE COMPROMISSO

Pelo presente **TERMO DE COMPROMISSO**, a proprietária **EDRIANA ALVES NERES**, pessoa física, brasileira, absolutamente capaz, natural de Arauá/SE, inscrita no CPF sob nº **930.445.345-34**, doravante denominada **LOTEADORA**, assume perante o Município de Itabaianinha/SE as obrigações decorrentes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar Municipal nº 796/2008, do Decreto Municipal nº 191/2026 e dos projetos aprovados para o Loteamento "NERES RESIDENCE".

I. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

A LOTEADORA compromete-se a executar, às suas expensas, todas as obras de infraestrutura necessárias à implantação do Loteamento "NERES RESIDENCE", situado na Rua Alcino Carvalho Lima, Cruz do Alto, Itabaianinha/SE, observando os projetos, memoriais, especificações técnicas e cronograma físico-financeiro aprovados pelo Município.

II. CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Constituem obrigações da LOTEADORA, conforme os projetos aprovados:

I – abertura e implantação das vias de circulação;

II – demarcação das quadras, lotes e logradouros;

III – execução das obras de drenagem e escoamento das águas pluviais;

IV – implantação do sistema de abastecimento de água;

V – implantação do sistema de esgotamento sanitário;

VI – execução da pavimentação das vias;

VII – execução das obras de contenção e estabilização eventualmente necessárias;

VIII – implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública;

IX – arborização e tratamento paisagístico;

Pça Floriano Peixoto, nº 27, 1º Andar – Centro, Itabaianinha/SE, CEP 49290-000, CNPJ/MF nº 13.098.181/0001-82, e-mail: gabinete@itabaianinha.se.gov.br

DECRETO

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA

X – sinalização horizontal e vertical;

XI – execução das calçadas e adequações de acessibilidade;

XII – demais obras e serviços previstos nos projetos aprovados.

Parágrafo único. Todas as obras deverão observar as normas técnicas da ABNT, as exigências dos órgãos e concessionárias competentes e as determinações do Município.

III. CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

As obras serão executadas de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado, observado o prazo estabelecido no Decreto de aprovação e os limites previstos na legislação federal e municipal.

IV. CLÁUSULA QUARTA - DA FISCALIZAÇÃO

A LOTEADORA permitirá e facilitará o acompanhamento e a fiscalização das obras pelos órgãos municipais competentes, fornecendo documentos, informações, projetos, medições e demais elementos necessários à fiscalização.

V. CLÁUSULA QUINTA - DAS ÁREAS PÚBLICAS

Nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979, as áreas destinadas ao sistema viário, espaços livres de uso público e áreas destinadas a equipamentos públicos constantes do projeto e do memorial descritivo passarão ao domínio do Município com o registro do loteamento.

O empreendimento apresenta o seguinte quadro de áreas:

I – área habitacional: 4.158,79 m²;

II – sistema viário: 1.463,03 m²;

III – passeios públicos: 711,17 m²;

IV – áreas públicas institucionais e verdes: 373,70 m².

Pça Floriano Peixoto, nº 27, 1º Andar – Centro, Itabaianinha/SE, CEP 49290-000, CNPJ/MF nº 13.098.181/0001-82, e-mail: gabinete@itabaianinha.se.gov.br

DECRETO

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA

VI. CLÁUSULA SEXTA - DA GARANTIA DAS OBRAS

A LOTEADORA prestará garantia em favor do Município de Itabaianinha para assegurar a execução das obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado e no cronograma físico-financeiro, cujo custo total foi estimado em **R$ 146.475,59 (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos)**, conforme orçamento de infraestrutura aprovado pelo órgão técnico municipal competente.

§ 1° A garantia prestada deverá possuir valor não inferior a **R$ 146.475,59 (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos)**, correspondente ao custo total das obras de infraestrutura ainda não executadas.

§ 2° A garantia poderá ser constituída mediante caução real, seguro-garantia, garantia bancária ou outra modalidade juridicamente idônea aceita pelo Município.

§ 3° Caso seja adotada caução real mediante imóveis integrantes do loteamento, serão vinculados somente os imóveis necessários à cobertura do valor da garantia, considerando-se o respectivo valor de avaliação.

§ 4° A garantia poderá ser reduzida proporcionalmente à execução das obras, mediante medição, vistoria e manifestação do órgão técnico municipal competente, desde que permaneça assegurado o valor necessário à conclusão das obras remanescentes.

§ 5° Todos os emolumentos, custas, taxas e demais despesas decorrentes da constituição, registro, averbação, substituição, reforço, redução, liberação ou cancelamento da garantia correrão por conta exclusiva da LOTEADORA.

VII. CLÁUSULA SÉTIMA - DA REDUÇÃO E LIBERAÇÃO DA GARANTIA

A garantia poderá ser reduzida ou liberada parcialmente, de forma proporcional à execução das obras, mediante:

I – comprovação da execução da respectiva etapa;

II – vistoria do órgão municipal competente;

III – medição ou relatório técnico;

IV – manifestação favorável do setor responsável.

Pça Floriano Peixoto, nº 27, 1º Andar – Centro, Itabaianinha/SE, CEP 49290-000, CNPJ/MF nº 13.098.181/0001-82, e-mail: gabinete@itabaianinha.se.gov.br

DECRETO

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA

Parágrafo único. A redução da garantia não poderá comprometer a suficiência da garantia remanescente para assegurar a execução das obras ainda pendentes.

VIII. CLÁUSULA OITAVA - DA CONCLUSÃO DAS OBRAS

Concluídas as obras, a LOTEADORA requererá ao Município a realização da vistoria final.

Constatada a execução integral das obras previstas nos projetos aprovados, o Município emitirá o respectivo **Termo de Verificação e Recebimento das Obras**, ficando a LOTEADORA autorizada a promover os atos necessários à liberação integral da garantia.

IX. CLÁUSULA NONA - DO INADIMPLEMENTO

O descumprimento das obrigações assumidas neste Termo sujeitará a LOTEADORA às medidas administrativas, civis e judiciais cabíveis.

§ 1° Na hipótese de inadimplemento, o Município poderá promover a execução da garantia, observada a legislação aplicável.

§ 2° Caso o Município execute diretamente obras que sejam de responsabilidade da LOTEADORA, esta ficará obrigada a ressarcir integralmente os custos suportados pelo Município, sem prejuízo da execução da garantia e das demais medidas cabíveis.

X. CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESPONSABILIDADE PERANTE OS ADQUIRENTES

A LOTEADORA obriga-se a fazer constar dos instrumentos de alienação dos lotes as informações e restrições urbanísticas constantes do projeto aprovado e da legislação aplicável.

A comercialização dos lotes deverá observar integralmente a Lei Federal n° 6.766/1979 e demais normas aplicáveis.

XI. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA TRANSFERÊNCIA DAS OBRIGAÇÕES

Pça Floriano Peixoto, nº 27, 1º Andar – Centro, Itabaianinha/SE, CEP 49290-000, CNPJ/MF nº 13.098.181/0001-82, e-mail: gabinete@itabaianinha.se.gov.br

DECRETO

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA

As obrigações assumidas neste Termo vinculam a LOTEADORA e seus sucessores, observados os limites e efeitos previstos na legislação aplicável.

XII. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DESPESAS REGISTRAIS

Todos os emolumentos, custas, taxas e demais despesas decorrentes da constituição, registro, averbação, substituição, reforço, redução, liberação ou cancelamento da garantia prestada em favor do Município serão suportadas exclusivamente pela LOTEADORA.

XIII. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO REGISTRO

A LOTEADORA obriga-se a promover os atos necessários ao registro do loteamento e à formalização da garantia perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro dos prazos estabelecidos na legislação e no Decreto Municipal de aprovação.

XIV. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

Fica eleito o foro da **Comarca de Itabaianinha/SE** para dirimir as questões decorrentes deste Termo, ressalvadas as hipóteses de competência absoluta previstas em lei.

E, por estarem de acordo, firmam o presente Termo de Compromisso.

Itabaianinha/SE, 20 de Outubro de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
EDRIANA ALVES NERES
Data: 20/10/2026 10:51:33-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Edriana Alves Neres
Poprietária – Representante legal

Pça Floriano Peixoto, nº 27, 1º Andar – Centro, Itabaianinha/SE, CEP 49290-000, CNPJ/MF nº 13.098.181/0001-82, e-mail: gabinete@itabaianinha.se.gov.br

Esta edição encontra-se no site: http://www.municipioonline.com.br/se/prefeitura/itabaianinha