
DECRETO Nº 087/2026

Altera a ementa e os arts. 1º, 2º, 4º, 5º, 8º e 10, renumera o art. 14 e corrige falhas materiais do Decreto Municipal nº 036/2022, com as alterações do Decreto Municipal nº 056/2026, para ampliar as modalidades de garantia admitidas, disciplinar o atendimento da infraestrutura de abastecimento de água por sistema autônomo de captação subterrânea nos loteamentos de uso industrial, admitir a execução das obras por fases, a liberação antecipada das construções e a apresentação diferida de projetos executivos de infraestrutura em empreendimentos de relevante interesse público, disciplinar a liberação proporcional da garantia e a alienação dos lotes não integrantes da garantia, e dá outras providências.

A PREFEITA CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE CONDE, ESTADO DA PARAÍBA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município,

CONSIDERANDO o disposto no art. 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/1979, que admite o registro do loteamento mediante a aprovação de cronograma de execução das obras, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

CONSIDERANDO a competência do Município para promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial e para legislar sobre assuntos de interesse local, nos termos do art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO que o Decreto Municipal nº 056/2026 já promoveu a adequação dos arts. 2º, incisos II e III, e 5º do Decreto Municipal nº 036/2022, restando necessário complementar aquela regulamentação;

CONSIDERANDO que o art. 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/1979 refere-se

genericamente a “competente instrumento de garantia”, sendo conveniente ampliar o rol de modalidades admitidas pelo Município;

CONSIDERANDO que, nos loteamentos de uso predominantemente industrial, com alta demanda de recursos hídricos, pode revelar-se inviável o abastecimento pela concessionária de saneamento, admitindo-se solução alternativa por captação subterrânea, sem dispensa da infraestrutura de abastecimento de água;

CONSIDERANDO a conveniência de admitir a execução das obras de infraestrutura por fases, com liberação das construções e liberação proporcional da garantia mediante Termo de Verificação e Aceitação de Obras parcial, preservado saldo suficiente para as obras pendentes;

CONSIDERANDO que a restrição de alienação prevista no art. 1º, § 2º, do Decreto Municipal nº 036/2022 alcança apenas os lotes caucionados, sendo conveniente explicitar que os demais são livremente alienáveis após o registro do loteamento, sem prejuízo do dever de informação ao adquirente;

CONSIDERANDO a existência, no Decreto Municipal nº 036/2022, de remissão equivocada ao art. 18, inciso IV, da Lei Federal nº 6.766/1979, de omissão do número da Lei Complementar Municipal em sua ementa, de erro material no caput do art. 4º e de duplicidade na numeração do art. 14, falhas cuja correção é conveniente à segurança das remissões;

CONSIDERANDO que, nos empreendimentos de relevante interesse público, os projetos executivos de infraestrutura frequentemente dependem de aprovação ou anuência de concessionárias de serviço público e de órgãos de outras esferas de governo, cujo tempo de análise não é controlado pelo empreendedor, sendo conveniente admitir sua apresentação diferida, preservados o orçamento global das obras e a suficiência da garantia;

CONSIDERANDO que determinados empreendimentos, por sua natureza, porte ou destinação, reclamam a execução das edificações em concomitância com as obras de infraestrutura do loteamento, sendo conveniente disciplinar hipótese excepcional de liberação antecipada das construções, preservado o controle municipal mediante o condicionamento do

habite-se à aceitação das obras de infraestrutura,

DECRETA:

Art. 1º A ementa do Decreto Municipal nº 036/2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Regulamenta o procedimento de aprovação de loteamento sem execução de obras de infraestrutura, mediante a celebração de instrumento de garantia, nos termos do art. 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e do art. 39 da Lei Complementar Municipal nº 001, de 10 de setembro de 2018.”

Art. 2º O caput do art. 1º do Decreto Municipal nº 036/2022 passa a vigorar com a seguinte redação, ficando o artigo acrescido dos §§ 5º e 6º:

“Art. 1º Este Decreto regulamenta o procedimento de aprovação de loteamento sem execução de obras de infraestrutura, mediante a celebração de instrumento de garantia — hipoteca, apólice de seguro garantia, caução ou outro instrumento de garantia equivalente admitido em direito e aceito pelo Município —, nos termos do art. 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/1979, de 19 de dezembro de 1979, e do art. 39 da Lei Complementar Municipal nº 001/2018, de 10 de setembro de 2018.

.....

§ 5º Considera-se instrumento de garantia equivalente aquele que, admitido em direito, assegure ao Município proteção equivalente à da hipoteca ou do seguro garantia, seja passível de registro ou de execução e seja aceito pela Comissão de Avaliação de Garantias de Loteamentos de que trata o art. 11 deste Decreto.

§ 6º Os lotes que não componham a garantia poderão ser livremente alienados e escriturados após o registro do loteamento, independentemente de prévia autorização do Município, devendo constar dos respectivos contratos e escrituras a existência e a identificação do instrumento de garantia, a relação das obras de infraestrutura pendentes de execução e a restrição de construção prevista no art. 10. (NR)”

Art. 3º O inciso III do art. 2º do Decreto Municipal nº 036/2022, com a redação dada pelo Decreto Municipal nº 056/2026, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º

III – a indicação do instrumento de garantia oferecido — imóveis a serem hipotecados, apólice de seguro garantia, caução ou outro instrumento de garantia equivalente —, em favor do Município de Conde, em valor suficiente para suportar os custos dos trabalhos a serem executados no loteamento, acrescidos de 20% (vinte por cento) do custo global das obras e serviços, a título de administração. (NR)”

Art. 4º O art. 2º do Decreto Municipal nº 036/2022 passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 5º a 10:

“Art. 2º

§ 5º Nos loteamentos de uso predominantemente industrial, comprovada a inviabilidade técnica de abastecimento de água pela concessionária de saneamento, mediante declaração formal desta, a exigência de infraestrutura de abastecimento de água potável, prevista no art. 2º, § 5º, da Lei Federal nº 6.766/1979, poderá ser atendida por sistema autônomo de captação subterrânea, de forma coletiva ou por solução individual em cada lote, não implicando dispensa da infraestrutura hídrica, mas modalidade alternativa de seu atendimento.

§ 6º A adoção da modalidade prevista no § 5º condiciona-se à apresentação, pelo empreendedor, de: I – declaração da concessionária de saneamento atestando a inviabilidade de abastecimento; II – outorga de direito de uso de recursos hídricos, ou declaração de dispensa ou de insignificância, expedida pelo órgão gestor estadual competente (AESAs); III – licença ambiental do empreendimento, contemplando a captação subterrânea; IV – comprovação da qualidade da água conforme os padrões aplicáveis ao uso pretendido, observada a legislação sanitária vigente.

§ 7º Adotada a solução coletiva, o empreendedor apresentará, ainda, estudo hidrogeológico demonstrando a viabilidade e a sustentabilidade da captação para a demanda global do loteamento.

§ 8º Na solução individual por lote, as comprovações de que tratam os incisos II a IV do § 6º poderão ser feitas por ocasião do licenciamento de cada empreendimento, dispensada a apresentação do estudo hidrogeológico de que trata o § 7º.

§ 9º Nos empreendimentos de relevante interesse público, assim reconhecidos na forma do art. 10, §§ 5º e 6º, a Secretaria Municipal de Planejamento

poderá admitir a apresentação diferida dos projetos executivos de infraestrutura que dependam de aprovação ou anuência de concessionárias de serviço público ou de órgãos de outras esferas de governo, bem como dos projetos complementares, em prazo por ela fixado, não superior a 12 (doze) meses contado da assinatura do Termo de Compromisso e sempre compreendido no cronograma físico-financeiro aprovado.

§ 10. O diferimento de que trata o § 9º não dispensa a inclusão das obras correspondentes na relação e no orçamento previstos no inciso I do caput, nem no valor da garantia, e fica condicionado a: I – revisão do valor da garantia após a aprovação dos projetos diferidos, com reforço, no prazo de 30 (trinta) dias, se apurada diferença a maior; II – vedação de certificação da fase e de expedição de Termo de Verificação e Aceitação de Obras, total ou parcial, enquanto pendentes os projetos diferidos ou as obras a eles correspondentes. (NR)”

Art. 5º O caput do art. 4º do Decreto Municipal nº 036/2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º Na aprovação das garantias, a Comissão de Avaliação se manifestará por meio de resolução: (NR)”

Art. 6º O parágrafo único do art. 5º do Decreto Municipal nº 036/2022, com a redação dada pelo Decreto Municipal nº 056/2026, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º

Parágrafo único. Para a assinatura do Termo de Compromisso deverá ser apresentada cópia autenticada da apólice de seguro garantia, da escritura pública de hipoteca ou do documento comprobatório do instrumento de garantia equivalente adotado. (NR)”

Art. 7º O art. 8º do Decreto Municipal nº 036/2022 passa a vigorar acrescido dos §§ 2º e 3º, renumerando-se o atual parágrafo único como § 1º:

“Art. 8º

§ 1º Uma vez constatado que as obras e serviços foram integralmente realizados de acordo com o projeto aprovado, a Secretaria Municipal de Planejamento expedirá Termo de Verificação e Aceitação das Obras (TVO), a fim de que se promova a baixa da garantia junto ao Ofício de Registro de Imóveis ou outros órgãos

competentes.

§ 2º A expedição do Termo de Verificação e Aceitação de Obras parcial de que trata o art. 10, § 2º, além de liberar as construções nos lotes da respectiva fase, autoriza a liberação proporcional da garantia, correspondente às obras efetivamente concluídas e certificadas, desde que o saldo remanescente permaneça suficiente para suportar o custo das obras pendentes, acrescido de 20% (vinte por cento) a título de administração, na forma do art. 2º, inciso III.

§ 3º A liberação proporcional dependerá de requerimento do empreendedor, instruído com demonstrativo dos custos das obras concluídas e das pendentes, e será deferida por ato da Secretaria Municipal de Planejamento, precedido de parecer técnico da Comissão de Avaliação de Garantias de Loteamentos, vedada a liberação que reduza a garantia abaixo do limite previsto no § 2º. (NR)”

Art. 8º O art. 10 do Decreto Municipal nº 036/2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10. As construções sobre os lotes somente serão liberadas após a conclusão e a certificação da infraestrutura da respectiva fase, ainda que não se trate de lote objeto de caução.

§ 1º A execução das obras de infraestrutura poderá ser realizada por fases, correspondentes a quadras ou a conjuntos de quadras previstos no cronograma físico-financeiro.

§ 2º Concluída e certificada a infraestrutura coletiva de cada fase, assim compreendidas as vias de circulação, o meio-fio, o calçamento, a drenagem de águas pluviais e a rede de energia elétrica, a Secretaria Municipal de Planejamento expedirá Termo de Verificação e Aceitação de Obras parcial (TVO parcial), autorizando a liberação das construções nos lotes da respectiva fase, independentemente da conclusão das demais fases do loteamento.

§ 3º Adotada a solução individual de abastecimento de água prevista no art. 2º, §§ 5º a 8º, a implantação do sistema de captação em cada lote integrará o licenciamento da edificação do adquirente, não constituindo condição para a certificação da infraestrutura coletiva da fase.

§ 4º Excepcionalmente, nos empreendimentos de relevante interesse público, poderá ser autorizado o início das construções nos lotes antes da conclusão e

da certificação da infraestrutura da respectiva fase, admitida a execução das edificações em concomitância com as obras de infraestrutura do loteamento.

§ 5º Consideram-se de relevante interesse público, para os fins do § 4º, os empreendimentos que, por sua natureza, porte ou destinação, produzam efeitos urbanísticos, econômicos ou sociais relevantes para o Município, tais como distritos e condomínios industriais, polos logísticos e de armazenagem, empreendimentos habitacionais de interesse social ou vinculados a programas habitacionais públicos, equipamentos públicos de saúde, educação e segurança, unidades hospitalares e de ensino, centrais de abastecimento e empreendimentos estruturantes de energia, saneamento ou turismo.

§ 6º O enquadramento na hipótese do § 4º será reconhecido por ato específico e motivado da Chefia do Poder Executivo, mediante requerimento fundamentado do interessado e parecer técnico da Secretaria Municipal de Planejamento, atendidos cumulativamente os seguintes requisitos: I – registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente; II – instrumento de garantia constituído, vigente e suficiente, na forma do art. 2º, inciso III; III – licença ambiental do loteamento e projetos de infraestrutura aprovados pelos órgãos competentes; IV – execução do leito carroçável de acesso ao lote e do sistema de drenagem de águas pluviais que o atenda, em condições de segurança e trafegabilidade; V – termo de ciência e responsabilidade firmado pelo loteador e pelo adquirente, do qual constem a vedação do § 7º e a condicionante do § 8º.

§ 7º A autorização de que trata o § 4º abrange exclusivamente a expedição do alvará de construção, permanecendo vedados o uso, a ocupação e o funcionamento da edificação antes da expedição do habite-se.

§ 8º Nas hipóteses do § 4º, a expedição do habite-se da edificação fica condicionada à prévia expedição do Termo de Verificação e Aceitação de Obras da respectiva fase ou do loteamento.

§ 9º Do contrato de venda de lotes deverá constar a informação de que as construções somente serão liberadas após a conclusão e a certificação da infraestrutura da respectiva fase, bem como, nas hipóteses do § 4º, o teor do termo de ciência e responsabilidade de que trata o inciso V do § 6º, sujeitando-se o infrator às sanções administrativas cabíveis, sem prejuízo da responsabilidade civil por danos causados a terceiros e ao Município. (NR)”

Art. 9º O dispositivo do Decreto Municipal nº 036/2022 relativo à vigência, numerado como art. 14, passa a ser numerado como art. 15.

Art. 10. O modelo de Termo de Compromisso constante do Anexo I do Decreto Municipal nº 036/2022 observará as disposições deste Decreto, especialmente quanto às modalidades de garantia, à modalidade de abastecimento de água, à execução das obras por fases, à liberação antecipada das construções nos empreendimentos de relevante interesse público e à alienação dos lotes não integrantes da garantia.

Art. 11. As alterações promovidas por este Decreto aplicam-se aos procedimentos de aprovação de loteamento em curso perante o Município, nos termos do art. 13 do Decreto Municipal nº 036/2022.

Art. 12. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 13. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Conde, 21 de agosto de 2026.

KARLA PIMENTEL
Prefeita de Conde