MENSAGEM Nº 19/2023

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal:

Tenho a honra de submeter, por intermédio de V. Exa., a apreciação dessa Colenda Câmara, o incluso Projeto de Lei Complementar nº 13/2023, que Altera dispositivos da Lei Complementar nº 175/2006, que dispõe sobre o Código de Parcelamento de Solo e dá outras providências.

Urge salientar que o Projeto de Lei que ora apresentamos refere-se adequar o Código de Parcelamento de Solo do Município aos instrumentos de garantia conforme preceitua a Lei Federal nº 6.766/79 (artigo 18, V) não nomeia qual dele pode ser. Daí fica autorizado a inferir que qualquer meio de garantia, inclusive um instrumento de compromisso simples acompanhado de garantia fidejussória e/ou real atenderá plenamente a exigência contida no texto legal.

É de se levar em conta, ainda a própria garantia que a Lei confere ao poder Municipal, para intervir na execução de parcelamento urbano (artigo 40 a 44) na hipótese de o cronograma de execução de obras não estar sendo obedecido nos prazos em que foi prometido ou de estar sendo feita de maneira incorreta e incompleta, em desacordo ao memorial descritivo;

Recorde-se também que, ainda por força do disposto no artigo n. 47 da Lei, o empresário, além de responder pessoalmente por qualquer inadimplência que venha a cometer, na hipótese de integrar grupo econômico ou financeiro, pessoa física ou jurídica, direta ou indiretamente ligada a esse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será responsável pelos prejuízos por ela causados aos adquirentes dos lotes e ao poder público. Ficam reforçadas, assim, as garantias que a própria lei confere ao poder público;

As garantias que o poder público tem à mão, para obrigar o empresário a cumprir compromissos assumidos por ocasião da apresentação do projeto de parcelamento urbano, são bastante amplas e admitem a possibilidade de intervir no projeto para as correções devidas, acionando o parcelador pessoalmente, seus sócios, suas firmas e demais pessoa físicas ou jurídicas, que direta e indiretamente estejam ligadas a ele na execução do empreendimento irregular.

Quando se trata de garantias, o seguro, que também é utilizado nos casos de locações (seguro de fiança locatícia – artigo 37, III da Lei n. 8.245/91), ou seja, no caso, caução seguro garantia, o poder público, da mesma forma, permanece assegurado como

garantia da execução das obras de infraestruturas do empreendimento, sendo meios hábeis e legais o quanto proposto.

Portanto, entendendo-se, s.m.j., que as modalidades de garantia o qual está se instituindo são lícitas e juma vez aceitas pelo município são passíveis poderá de aceitação pelo registro de imóveis para fins de registro do loteamento, serve o presente.

Por ser matéria urgente, e de relevante interesse social, solicitamos aos n. Edis sua apreciação nos termos do art. 47 da LOM de Serrana.

Contando com a especial atenção de V. Exa. aproveitamos o ensejo para transmitir os protestos de elevada estima e real apreço.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA
31 de maio de 2023.

LEONARDO CARESSATO CAPITELI
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor
Paulo Roberto Cassiolato Filho
Presidente da Câmara Municipal
Serrana-SP

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 13/2023

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 175/2006, QUE DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE PARCELAMENTO DE SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LEONARDO CARESSATO CAPITELI, Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Os parágrafos 3º e 4º, do artigo 15, da Lei Complementar nº 175/2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

"*Art. 15. ...*

...

§ 3º. *Juntamente com o termo de compromisso o proprietário outorgará, a critério da Prefeitura Municipal, para garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura enumerados no presente artigo, o valor correspondente a 110% (cento e dez por cento) do custo orçado das referidas obras e serviços de infraestrutura, em uma das seguintes modalidades:*

a) Dinheiro;
b) Seguro-garantia;
c) Fiança bancária;
d) Área de terreno;
e) Lotes no próprio empreendimento.

§ 4º. *O registro da caução ou instrumento de hipoteca deverá ocorrer junto ao registro do loteamento perante o Cartório de registro de Imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do ato de aprovação do loteamento.*

§ 5º. *Caberá ao Departamento de Obras a aprovação ou rejeição do cronograma físico-financeiro, com a especificação dos custos das obras e serviços de infraestrutura de que trata o caput deste artigo.*

§ 6º. *A caução realizada na modalidade de que trata a línea "e", do parágrafo 3º deste artigo, será liberada à medida que os serviços forem sendo executados,*

sendo os lotes, descaucionados parcial e proporcionalmente à infraestrutura executada, de acordo com o seguinte cronograma:

a) 20% (vinte por cento) para obras de abertura de vias de circulação e rede de escoamento de águas pluviais, com seu lançamento em galerias executado;

b) 20% (vinte por cento) para obras de colocação de guias e sarjetas;

c) 15% (quinze por cento) para obras da rede coletora de esgotos, com as respectivas derivações prediais, devidamente interligadas ao sistema público existente;

d) 15% (quinze por cento) para as obras das redes distribuidoras de água, com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, captação, recalque e reservação de água, com suas redes distribuidoras de água interna ao loteamento, devidamente interligadas ao sistema público existente;

e) 20%(vinte por cento) para as obras de implantação de pavimentação, com redes e derivações de água e esgoto, galerias de águas pluviais, guias e sarjetas e paisagismo;

f) 10% (dez por cento) para implantação de energia elétrica e iluminação pública;

***§ 7º.** A liberação das outras modalidades de caução mencionadas nas alíneas "a", "b" e "c", do parágrafo 3º, deste artigo, poderão ser liberadas nos mesmos percentuais do parágrafo anterior, descaucionando-se parcial e proporcionalmente à infraestrutura executada.*

***§ 8º.** Quando se tratar de caução na forma da alínea "b" e "c", do parágrafo 3º, deste artigo, deverá o proprietário manter as apólices vigentes por todo o período da obra, até a emissão do respectivo Termo de Vistoria Final de Obra - TVO, atualizando-a sempre no período de 30 dias que anteceder o vencimento.*

***§ 9º.** A área de terreno objeto de caução, indicada na alínea "d", do parágrafo 3º, deste artigo, deverá situar-se no Município, não podendo fazer parte da área loteada, estar livre de quaisquer ônus, e será descaucionada de uma só vez, ao final da implantação de toda a infraestrutura do loteamento.*

***§ 10.** Quando o descaucionamento for parcial, a proporcionalidade deverá ser computada, tomando por base os percentuais respectivos de cada alínea do parágrafo sexto deste artigo, de acordo com o Termo de Recebimento Parcial elaborado pelo Departamento de Obras."*

Art. 2º. O artigo 17, da Lei Complementar nº 175/2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 17. Aprovado o parcelamento do solo, o interessado deverá, em obediência a Legislação Federal proceder ao seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente."

Art. 3º. Os artigos 19 e 20, da Lei Complementar nº 175/2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

" Art. 19. Revogado.

Art. 20. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obra, a Prefeitura Municipal executará as obras de infraestrutura previstas, por sua conta ou através de terceiros, cobrando do parcelador, os cursos das mesmas, acrescidos de 50% (cinquenta por cento) a título de administração, deduzidos da caução outorgada.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal, a seu critério, poderá promover ação judicial para adjudicar ao seu patrimônio, a área caucionada, em caso de não cumprimento do cronograma de execução das obras de infraestrutura."

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e/ou afixação, revogando-se todas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA
31 de maio de 2023.

LEONARDO CARÉSSATO CAPITELI
PREFEITO MUNICIPAL