LEI N.° 240, 02 de Abril de 2002.

EMENDA – "DISPOE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS E DESMENBRAMENTOS DO SOLO URBANO E RURAL DO MUNICIPIO DE CHUPINGUAIA E, CONDIÇÕES PRELIMANARES PARA A IMPLANTAÇÃO DE NOVOS LOTEAMENTOS E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

ATAÍDE JOSÉ DA SILVA, Prefeito do Município de Chupinguaia, Estado de Rondônia, no exercício regular de seu cargo e usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores de Chupinguaia, aprovou, e ele sanciona e promulga o seguinte:

Art. 1.° - Esta Lei disciplina a regularização dos loteamentos e desmembramentos existentes; dos futuros desmembramentos e loteamentos do solo para fins urbano e rural, de domínio do Município de Chupinguaia.

CAPÍTULO I
LOTEAMENTOS EXISTENTES

Art. 2.° - Fica o Poder Executivo Municipal, autorizado a regularizar as alienações de lotes urbanos nos loteamentos existentes, que compreendeem os setores Ùnico, setor 10, setor, 02 de conformidade com os aqui se dispõe.

Art. 3° -Os adquirentes de lotes urbanos nos setores consignados no artigo anterior, em cujos lotes já foram iniciadas a construção de edifícios e instalações, e que estejam quitados, deverão

requerer junto ao município (Departamento Municipal de Terras – DETA), a outorga da competente Escritura Pública de Compra e Venda, que poderá ser através de minuta, devendo ser apresentada em Cartório para o competente registro, no prazo de 30 dias.

§ ÙNICO – O Município, deverá constatar o início da construção de edificações ou instalações, através de vistoria, no lote a ser regularizado, realizada pelo Setor competente do Departamento Municpal de Terras – DETA.

Art. 4.º - Os adquirentes de lotes nos setores mencionados no Art. 2.º, que tenham iniciado a construção de edificações ou instalações e que não quitaram o preço ajustado, deverão providenciar a respectiva quitação, antes de requererem atitulação definitiva

Art. 5.º - Os adquirentes de lotes nos setores consignados no art. 2.º, que tenham quitado o preço ajustado o preço ajustado e não iniciaram a construção de edificações ou instalações, poderão requerer ao Município, através do Departamento Municipal de Terras – DETA, a outorga da competente Escritura Pública de Compra e Venda, com Cláusula de retrovenda, em favor do Município, válida pelo prazo de 220 dias, de conformidade com os artigos 1.140 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

§ 1.º - O adquirente obriga-se a iniciar a construção de edificações ou instalações, no prazo de 180 dias, contados a partir da outorga da Escritura Pública, sob pena do Município exercer o retrato.

§ 2.º - Não havendo notificação do Município, ao Cartório competente, o prazo de 220 dias, a contar da data da outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, extingue-se o direito de retrato, e torna-se irretratável a venda.

§ 3.º - O Município poderá exercer o direito de retrato, no prazo estabelecido no parágrafo anterior, se constatado, através de vistoria, o não cumprimento das condições estabelecidas na Escritura Públicas, mediante ação competente.

Art. 6.º - Os adquirentes dos lotes aludios no artigo 2.º para formalizarem o pedido de 'outorga de escritura Pública de Compra e Venda, deverão apresentar ao Município, através do departamento Municípal de Terras – DETA os seguintes documentos:

I – Requerimento

II – Comprovação de pagamento das taxas de:

a) Expediente;
b) Demarcação;
c) Medição;
d) Avaliação

III – Habite-se ou Certidão de Vistoria

IV – Certidão Negativa de Tributos Municipais

V – Documentos hábeis que comprovem a posse do Imóvel: Licença de Ocupação (LO). Permissão Provisória de Posse (PPO), título Provisório (TP), Título definitivo (TD)

VI – Outros documentos, a critério da Administração.

Art. 7.º - Para efeito de regularização dos lotes localizados nos setores Ùnico, 02 e 10, ficam aprovadas todas as avaliações já efetuadas de avaliação nomeada pelo Executivo.

§ ÙNICO – Os adquirentes de lotes nos setores retro mencionados, que até a presente data quitaram seus preços, deverão fazê-lo de conformidade com o que estabelece as Leis: 008/97 e 217/01

Art 8.º - Os lotes remanescentes dos loteamentos existentes, de posse e domínio do Município, poderão ser alientados diretamente, pelos valores de comercialização das tabelas de avaliações existentes para cada loteamento.

§ ÚNICO – As alienações deverão ser feitos de conformidade com os critérios do artigo 5.º desta Lei.

CAPÍTULO II
IMPLANTAÇÃO DE COMJUNTOS HABITACIONAIS

Art 9.º - No caso de alienação ou legitimação de áreas para a implantação de comjuntos habitacionais, financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação, fica o Poder Executivo autorização a outorgar a Escritura Pública de Compra e Venda, após quitado o preço, sem a cláusula de retrovenda.

§ ÚNICO – A comprovação da implantação de Conjunto Habitacional com financiomento do Sistema Financeiro da Habitação, deverá ser feita pelo interessado, atráves de certidão a ser expedida por um dos seguintes órgãos devidamente credenciado pelo Banco Nacional da Habilitação:

I – Agente Promotor;
II – Agente Financeiro;
III – Órgão Assessor.

CAPITULO III
LOTEAMENTO FUTUROS

Art 10 - Nos novos loteamentos de imóveis de domínio do Município, para fins residenciais, residencias-comerciais, comerciais-industriais e industrias, observar-se-ão os princípios estabelecidos pelas Leis 008/97 e 217/01, e o atendimento aos seguintes requisitos:

I – Projeto de loteamento com àrea pública mínina de 35% (trinta e cinco por cento), da gleba a ser loteada;
a) – entende-se por área pública:
1) – Sistema Viário
2) – Equipamento Urbano e Comunitário
3) – Praças, Parques e Jardins.

II – Demarcação dos limites dos lotes com a implantação de piquetes nos externos;

III – Projetos de:
a) Arruamento
b) Guias e Sarjetas
c) Pavimentação asfáltica ou similar
d) Rede de abastecimento de água potável
e) Rede de galerias pluviais
f) Rede de energia elérica
g) Rede de esgoto
h) Urbanização
i) Paisagismo
j) Sinalização Viária.

Art 11° - Para efeito de estabelecimento do valor de comercialização dos lotes, serão consignados como custos mínimos os seguintes:

a) Custos dos Projetos;
b) Custo do Terreno;
c) Custo da infraestrutura, comprendendo a abertura de ruas, redes de galarias pluviais, rede de energia elétrica, rede de água potável, rede de esgoto, guias e sarjetas, asfalto, passeios,urbanização, paisagismo e sinalização viária;
d) Demacação dos lotes;
e) Custos com registro do Loteamento;
f) Custos legais;
g) Custos com vendas e publicidade.

Art. 12 - Após o cumprimento dos requisitos constantes dos artigos 10 e 11, e levado o registro o novo loteamento, serão os lotes comercializados, a preço e condições indicados de lotes pelo Poder Executivo Municipal e aprovados pela Câmara Municipal.

§ 1.° - A tabela de preço dos lotees observará no mínimo a composição de custos descrito no artigo 17.

§ 2.° - A alienação dos lotes será feita através de compromisso de compra e venda, constando como clásula obrigatória que o compromissário comprador somente poderá fazer uso do lote, após a implantação de todas as obras de infraestrutura.

§ 3.° - Concluida a implantação da infraestrutura do loteamento, deverá o Executivo Municípal liberar a utilização dos lotes, para edificação.

Art. 13 Liberada a utilização para edificação pelo Executivo Municpal, aos compromissários compradores que tiveram quitado e preço do lote, será outorgada a competente Escritura Publica de compra e Venda.

Art 16 - O preço e condições para a alienação dos lotes, serão indicados pelo Executivo Municipal, para aprovação do Legislativo Municpal.

§ ÙNICO – A tabela de preços dos lotes, observará no mínino, a composição de custos, deduzidos os percentuais de subsídios a serem concedidos em cada loteamento.

Art 17 - Após o cumprimento dos requisitos constantes dos artigos 20 e 21 desta Lei, e, levado o registro o loteamento, serão os lotes alienados, observando-se rigorosamente o ìndice numérico e cronológico das inscrições dos pretendentes à aquisição.

§ ÙNICO – As inscrições deverão ser feitas em livro próprio, no Departamento Municipal de Terras DETA, devendo ser assinado pelo pretendente, sendo-lhe expedido protocolo com o número correspondente ao de inscrição.

Art. 18 Nos loteamentos de interesse social, a alienação dos lotes será precedida de empréstimo gratuito para uso de moradia domiciliar pelo beneficiário, através de contrato de comodato por instrumento particular, pelo prazo de 02 (dois) anos, nos termos do artigo 1.248 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

§ 1.º- O contrato de comodato será formalizado em caráter intransferivel intervivos.

§ 2.º- Se o prazo de vigência do comodato o beneficiário edificar residência unifamiliar, para seu domicílio, dentro dos projetos padrões fornecidos pelo Município, terá preferência na definitiva do lote, transcorrido o prazo contratado.

§ 3.º - Transcorrido o prazo contratado e cumpridas as condições do parágrafo anterior, deverá o Município, alienar o lote ao beneficiário em caráter definitivo.

Art. 19 – O assentamento dos beneficiários somente poderá ser afetivado com o cumprimento dos requisitos enumerados nos artigos 14 e 15 desta Lei, após o competente registro do loteamento e execução das obrass de infra-estrutura consignados no ítem IV, Letras "a", "b" e "c", do artigo 14.

CAPÍTULO V
LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 14 Os loteamentos para atendimento social, que serão assim definidos na própria Lei que os cria, onde o Município poderá subsidiar, até 50% (cincoenta por cento), dos custos de implantações de infraestutura, só poderão ser implantados obedecidos os requisitos aqui enumerados:

I – Deverão estar localizados em áreas definidas pelo Plano de Desenvolvimento Urbano Municipal, Lei do Uso e Parcelamento do Solo e Lei de Zoneamento.

II – Só serão levados a afeitos novos loteamentos de interesse social, após constatação da real necessidade, a ser justificada pela análise da demanda reprimida, através do Departamento Municipal de Terras DETA, juntamente com a Coordenadoria Municipal de Planejamento

III – O projeto de loteamento deverá conter área pública mínina de 35% (trinta e cinco por cento), da gleba a ser loteada.

a) Entende-se por área pública:
   1) Sistema Viário;
   2) Equipamento Urbano e Comunitário;
   3) Praças, Parques e Jardins.

IV – Deverão ser implantadas as seguintes obras de infraestrutura:

a) Demarcação dos limites dos lotes com a implantação de piquetes nos extremos;
b) Arruamento com revestimento primário;
c) Rede de Abasteceimento de água potável.

Art. 15 - Para abastecimento do valor de comercialização dos lotes, serão considerados os critérios do artigo 11 desta lei, no couber aos loteamentos de interesse social.

Art 20 – Após transcorrido o prazo do contrato de comodato, comprovando o beneficiário que edificou residências para seu domicílio, nos termos do artigo 18 desta Lei, a alienação do lote lhe será feita mediante outorga de Escritura Pública e Venda, se preço for quitado à vista.

§ 1.º - Caso o beneficiário não possua condições de efetuar quitação à vista, fica o executivo Municipal autorizado a alienar o lote respectivo através de Compromisso de compra e Venda mediante pagamento em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e consecutivas.

§ 2.º - Quitadas as parcelas consignadas no Compromisso de Compra e Venda, ser-lhe-á outorgada a Escritura Pública de Compra e Venda.

Art. 21 – Para o exercício da preferência na alienação, o beneficiário deverá apresentar junto ao Departamento Municipal de Terras - DETA, o competente "Habite-se" da edificação no lote.

.

Art. 22 – Fica o Executivo Municipal autorizado a expedir licença de construção para os comodatários em loteamento de interesse social.

Art. 23 – Os loteamentos dos setores único e setor 10, já aprovados pelo Legislativo Municipal, deverão ser alienados, de conformidade com o estabelecimento no artigo 6.º e seguintes desta Lei.

Art. 24 – Vencido o prazo do contrato de comodato e não tendo o beneficiário realizado a edificação, cessará o empréstimo e o Município, poderá destinar o lote a outro beneficiário, de conformidade com os critérios do parágrafo único do artigo 17 desta Lei.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25 – Para efeito desta Lei, a comprovação de posse do imóvel, deverá ser feita através dos seguintes documentos:

I – Licença de Ocupação (LO)
II – Permissão Provisória de Ocupação (PPO)
III – Título Provisório (TP)
IV - Titulo Deffinitivo (TD)
V – Outros documentos a critério da Administração.

Art. 26 – Todos os loteamentos já aprovados e não registrados, deverão ser levados à registro competente, no prazo de 180 dias.

Art 27 – Os lotementos particulares serão regidos de conformidade com a Lei n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e legislação complementar.

Art 28 – Esta Lei será regulamentada pelo Executivo Municipal, através de Decreto, no prazo de 90 dias.

Art 29 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal.
Chupinguaia – RO, em 02 de Abril de 2002.

ATAÍDE JOSÉ DA SILVA
Prefeito Municipal