LEI COMPLEMENTAR Nº 049, DE 1º DE JULHO DE 2013

DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS ADICIONAIS PARA A CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Presidente da Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete, no uso de suas atribuições legais, tendo em vista o disposto no §7º, do art. 64, da Lei Orgânica Municipal, na alínea "a", do art. 53, e §2º, do art. 230, ambos do Regimento Interno, promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - A concessão do Alvará de Construção para novas obras, além do atendimento das demais exigências constantes da legislação municipal, ficará condicionada à obtenção, por parte do empreendedor interessado, do Certificado de Baixa de Construção e Habite-se para obras anteriormente licenciadas em nome desse empreendedor e cujo prazo de entrega contratual ainda não tenha sido cumprido.

Parágrafo único - Para fins desta Lei Complementar entende-se como empreendedor a empresa construtora, o grupo ou o consórcio empresarial responsável pelo empreendimento, bem como os proprietários e sócios dessas empresas.

Art. 2º - Para fins desta Lei Complementar será caracterizado como descumprimento do prazo de entrega contratual o atraso superior a 30 (trinta) dias a partir da data estabelecida na obrigação assumida em contrato entre empreendedor e o adquirente.

§ 1º - No caso de edificações com unidades em condomínio, será caracterizado o descumprimento no prazo de entrega contratual quando houver descumprimento do prazo de entrega estabelecido em contrato no equivalente a pelo menos 20% da área total do empreendimento, incluindo as áreas de uso comum.

§ 2º - No caso de contrato que preveja prazo de tolerância, este será considerado pelo Executivo até o limite de 60 (sessenta) dias.

§ 3º - Para efeito de contagem do prazo limite para análise da concessão do alvará de nova edificação, será analisado no contrato de promessa de compra e venda do empreendimento já lançado ou em construção pelo solicitante, que o atraso não poderá superar, em qualquer circunstância, o limite de 90 (noventa) dias a contar do prazo de entrega, que inclui nessa contagem o período contratual previsto para tolerância.

§ 4º - Não será caracterizado descumprimento no prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor comprove:

I - a necessidade de extensão do prazo de entrega do empreendimento em decorrência de caso fortuito, força maior, processo judicial, bem como situação legal ou imprevisível que tenha prejudicado o andamento previsto para as obras.

II - a ocorrência de impontualidade de pagamento por mais de 50% (cinquenta por cento) dos adquirentes;

§ 5º - Na situação prevista no inciso I do § 4º deste artigo, o empreendedor deverá comprovar nexo causal que justifique o prazo de atraso na entrega do empreendimento.

Art. 3º - Juntamente com a apresentação do pedido de concessão do Alvará de Construção o empreendedor interessado deverá protocolar junto ao Executivo:

I - Certidão Negativa de Violação de Direitos do Consumidor, obtida junto à Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON -, que demonstre a inexistência de reclamações fundadas e relevantes a respeito do descumprimento de prazo de entrega contratual nos outros empreendimentos sob responsabilidade do mesmo empreendedor;

II - contrato social e alterações contratuais que tratem da composição societária da empresa empreendedora dos últimos 5 (cinco) anos;

III - comprovante de protocolo junto ao PROCON dos documentos de que trata o inciso II do *caput* deste artigo.

Art. 4º - Mediante análise do caso concreto, havendo justificativa fundamentada pelo atraso e estando a construtora em dia com o pagamento de multa de 1% do valor atualizado da unidade aos adquirentes, poderá vir a ser concedida certidão do PROCON municipal de maneira a viabilizar que o órgão competente do município forneça o Alvará de Construção.

Art. 5º - Não se aplicará o disposto nesta Lei Complementar ao empreendedor responsável por obra com atraso em relação ao prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor efetue depósito de caução, em dinheiro, do valor correspondente à parte do empreendimento que seja considerada inconclusa, acrescido de 10% (dez por cento).

§ 1º - O valor correspondente à parte do empreendimento considerada inconclusa será calculado com base no valor do Custo Unitário Básico por metro quadrado - CUB/m^2, segundo a categoria e o padrão de acabamento do empreendimento, multiplicado pela área da construção conforme critérios da Norma Brasileira - NBR 12.721/06 - da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º - A quantia a que se refere o *caput* deste artigo representa a garantia aos adquirentes de que a obra será concluída e ficará depositada em conta bancária cujo acesso por parte do empreendedor será bloqueado até que todas as unidades do respectivo empreendimento sejam entregues.

§ 3º - Para fins do depósito a que se refere o *caput* deste artigo, poderá ser aceita caução bancária prestada por entidade financeira de porte nacional, desde que ampla, irrevogável e irrestrita, de maneira a representar garantia aos adquirentes a qualquer momento, sem quaisquer restrições ou limite de tempo.

§ 4º - Fica vedada a apresentação de qualquer outra garantia que não em moeda corrente.

Art. 6º - O descumprimento do previsto nesta Lei Complementar sujeita os infratores, conforme cada caso, às seguintes penalidades:

I - no caso em que se comprove que a obra esteja sendo realizada por empreendedor que esteja descumprindo prazo de entrega contratual de outra obra, haverá embargo da obra e aplicação de multa com valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor de cada contrato de promessa de compra e venda do empreendimento, podendo ser graduada conforme o volume de unidades negociadas;

II - na situação prevista no inciso I do *caput* deste artigo, caso se comprove que o empreendedor ao qual se concedeu o Alvará de Construção não é de fato o empreendedor que realiza a obra, haverá aplicação de multa com valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do valor do empreendimento ao empreendedor solicitante do Alvará e também ao empreendedor executor da obra;

III - no caso em que se comprove que o Alvará de Construção tenha sido obtido por terceiro, como forma de viabilizar o lançamento de empreendimento ainda a ser

construído por empreendedor que esteja descumprindo prazo de entrega contratual de outra obra, haverá cassação imediata do Alvará de Construção concedido;

IV - no caso de promoção de publicidade e lançamento de novo empreendimento sem a obtenção do Alvará de Construção, haverá aplicação de multa ao empreendedor com valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor de cada contrato de promessa de compra e venda do empreendimento.

Parágrafo único - O Executivo, por meio de regulamento, poderá determinar penalidades adicionais para infrações não previstas expressamente nesta Lei Complementar.

Art. 7º - O empreendedor fornecerá ao Poder Público as informações e os documentos necessários à apuração da atitude legal, de maneira a possibilitar a apuração das transações relacionadas com o empreendimento.

Parágrafo único - O não fornecimento ou o fornecimento incompleto, das informações e dos documentos de que trata o *caput* deste artigo, enseja a aplicação de multa com valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor do empreendimento.

Art. 8º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DO LEGISLATIVO MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, 1º DE JULHO DE 2010.

VEREADOR BENEDITO NICOLAU LAPORTE
- Presidente da Câmara -

VEREADOR ANTÔNIO SEVERINO DE REZENDE LOBO
- 1º Secretário da Câmara -

/GCT/