Anexo de Proc. 45100-6
S. Vicente 15/02/00

Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI COMPLEMENTAR Nº 273

Cria Zona Habitacional de Interesse Social – ZHIS na área compreendida pela Gleba C na região continental, autoriza a aprovação de Pré-Plano e Plano para a regularização da ocupação irregular conhecida como Quarentenário e de Pré-Plano e Plano de Loteamento de Interesse Social a ser implantado no limite dessa zona, e dá outras providências.
Proc. nº 44686/99

MÁRCIO FRANÇA, Prefeito do Município de São Vicente, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Fica criada Zona Habitacional de Interesse Social – ZHIS na área compreendida pela Gleba C, no Distrito de Samaritá, matrícula nº 117.360 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, conforme Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1º - As condições e parâmetros de uso e de ocupação do solo para as áreas já ocupadas, a ocupar e as de preservação ambiental são aquelas apontadas nos Anexos II e III desta Lei Complementar.

§ 2º - O loteador deverá reservar 50% (cinqüenta por cento) dos lotes ou unidades habitacionais na referida Zona Habitacional de Interesse Social para aquisição por famílias com renda de até 05 (cinco) salários mínimos.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar a título de Pré-Plano e de Plano Definitivo, o desmembramento da referida Gleba C, conforme consta no Anexo I desta Lei Complementar.

PUBLICADO EM 11/02/2000
Jornal A Tribuna
PROC. 255/99

LEI COMPLEMENTAR Nº 273

§ 1º - Por ocasião da aprovação do Pré-Plano de desmembramento a que se refere o *caput,* o interessado deverá recolher as taxas referentes ao empreendimento, calculadas sobre a área total da referida Gleba, apresentando a documentação que se fizer necessária, além da constante no Anexo I desta Lei Complementar.

§ 2º - Por ocasião da aprovação do Plano Definitivo de desmembramento a que se refere o *caput*, o interessado deverá apresentar a documentação que se fizer necessária, conforme legislação em vigor, além das constantes no Anexo I desta Lei Complementar, e em especial o desbloqueio da referida matrícula nº 117.360 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.

Art. 3º - Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar o Pré-Plano e Plano Definitivo para a regularização da área conhecida como Quarentenário nos limites da Gleba C, conforme projetos e memoriais descritivos que constam no Anexo II, observado o disposto nesta Lei Complementar.

§ 1º - Tendo em vista o constante no Anexo II fica dispensada a fase de pedido de diretrizes para as aprovações do Pré-Plano e Plano Definitivo.

§ 2º - Aprovado o Pré-Plano, o proprietário da Gleba deverá apresentar no prazo de 90 (noventa) dias contados da aprovação, levantamento detalhado da ocupação das Quadras descritas no Anexo II com a subdivisão dos lotes e memorial descritivo, contendo suas áreas e confrontações.

LEI COMPLEMENTAR Nº 273

§ 3º - O proprietário da Gleba deverá proceder demarcação e identificação com placa, das áreas destinadas aos usos institucionais, sistema de lazer e áreas verdes de Preservação Permanente e demais áreas de interesse público, constantes do Anexo II, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da aprovação do Pré-Plano.

Art. 4º - Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar a título de Pré-Plano e Plano Definitivo o Loteamento de Interesse Social a ser implantado na área a que se refere o art. 3º, conforme projetos e memoriais descritivos que constam do Anexo III, observado o disposto nesta Lei Complementar.

Parágrafo Único - Tendo em vista os levantamentos apresentados no Anexo III, fica dispensada a fase de pedido de diretrizes para as aprovações do Pré-Plano e Plano Definitivo.

Art. 5º - Quando do requerimento para a aprovação pelo Poder Executivo dos Pré-Planos de que tratam os artigos 2º, 3º e 4º o interessado deverá juntar, além dos documentos que constam dos Anexos I, II e III desta Lei Complementar, Certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, a indicação do instrumento de garantia para a execução das obras projetadas, a Certidão Negativa de Tributos municipais, relativos ao imóvel, e a prova de pagamento das taxas referentes à análise dos projetos.

§ 1º - As aprovações dos Pré-Planos tratadas nos artigos 2º, 3º e 4º não dão direito ao loteador à execução, venda ou reserva dos lotes, como também a qualquer registro ou anotação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

LEI COMPLEMENTAR Nº 273

§ 2º - Após cumpridas pelo loteador as exigências do *caput*, o Poder Executivo terá o prazo de 30 dias para a análise conclusiva.

Art. 6º - Aprovados os Pré-Planos conforme Anexos I, II e III desta Lei Complementar o interessado deverá requerer as aprovações dos Planos Definitivos, instruindo seu pedido com os documentos atualizados, exigidos pela Prefeitura com base na legislação pertinente, além do desbloqueio da matrícula nº 117.360 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.

§ 1º - Quando couber, os projetos deverão estar licenciados junto aos órgãos competentes, devendo o interessado comprovar tal fato perante a Prefeitura.

§ 2º - Somente serão admitidas alterações nos Pré-Planos para compatibilizá-los às exigências dos órgãos competentes, casos em que não serão cobradas novas taxas para análise.

Art. 7º - O loteador é obrigado a apresentar garantia para a execução das obras projetadas, na seguinte forma:

I – garantia hipotecária;

II – caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III – fiança bancária;

IV – seguro garantia.

§ 1º - A garantia terá o valor equivalente ao custo do orçamento das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, salvo no caso de garantia hipotecária, a qual terá valor equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) dos lotes.

§ 2º - Após a implantação dos seviços de terraplenagem, arruamento, demarcação dos lotes *in loco*, e do sistema de drenagem, micro e macrodrenagem, poderá ser reduzida a caução hipotecária para o equivalente a 50% (cinqüenta por cento) dos lotes.

§ 3º - Após a implantação da rede de água, esgoto, e energia elétrica, bem como de iluminação pública, poderá ser reduzida a caução hipotecária para o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) dos lotes.

§ 4º - A caução hipotecária remanescente, sobre 25% (vinte e cinco por cento) dos lotes, somente será levantada após a execução do encascalhamento das vias.

§ 5º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de vias, parques e praças, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, além das áreas *non aedificandi*, constantes dos projetos de loteamento.

Art. 8º - O acordo que precede as aprovações dos loteamentos deverá conter, pelo menos, as seguintes obrigações assumidas pelo loteador:

I - transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o município, as áreas públicas representadas pelo sistema viário, praças, áreas de lazer e institucionais;

LEI COMPLEMENTAR Nº 273

II – executar as obras de infra-estrutura à suas expensas, nos prazos fixados nos cronogramas contidos nos Anexos I, II e III desta Lei Complementar;

III - apresentar projetos aprovados pelos órgãos competentes das redes de distribuição de água potável, de coleta de esgotos sanitários e de iluminação pública, inclusive de execução da extensão da rede de eletricidade existente até os loteamentos projetados ou a regularizar.

Art. 9º - O Executivo Municipal, atendido o disposto nesta Lei Complementar, na legislação aplicável e nas normas pertinentes, aprovará os parcelamentos pretendidos no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 1º - O prazo previsto no *caput* será contado da data de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares, desde que, dentro deste prazo, sejam prestadas pelo loteador as garantias quanto à execução das obras projetadas.

§ 2º - Na hipótese da documentação estar incompleta ou havendo necessidade de qualquer diligência, o prazo utilizado pelo interessado para atendimento será descontado do prazo a que se refere o *caput*.

Art. 10 - Aprovados os Planos Definitivos dos loteamentos, o loteador deverá submetê-los ao registro imobiliário, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º - Expirado o prazo de validade das aprovações, os projetos ficarão sujeitos às adaptações da legislação vigente.

LEI COMPLEMENTAR Nº 273

§ 2º - Os registros dos loteamentos e desmembramentos, bem como os contratos e demais disposições pertinentes, observarão os termos da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 9785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 11 - Desde a data dos registros dos loteamentos, passam a integrar o domínio do Município as vias, praças e as áreas institucionais que integram as áreas públicas constantes dos projetos e dos memoriais descritivos.

Art. 12 - Após as aprovações dos projetos de parcelamento o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal a expedição da Licença de Execução, apresentando para tanto:

I - documento do registro imobiliário dos loteamentos;

II - recolhimento da garantia para execução das obras.

§ 1º - Será obrigatório constar no local dos loteamentos, em todas as faces voltadas para as vias públicas, e de vendas, placas com os seguintes dados:

a- nome do loteamento;
b- número do processo de aprovação;
c- número do Alvará de Licença;
d- número da matrícula e registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
e- nome ou razão social do loteador, dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, e número do registro perante o CREA;
f- número da A.R.T. dos respectivos projetos;

LEI COMPLEMENTAR Nº 273

g- descrição da infra-estrutura a ser implantada;

h- os seguintes dizeres: "Senhores interessados na aquisição de lotes, a Prefeitura Municipal adverte: antes de adquirirem lotes, verifiquem sua titularidade junto ao Cartório de Registro de Imóveis e certifiquem-se de que a infra-estrutura esteja implantada".

§ 2º - A placa referida no parágrafo anterior deverá ter dimensão mínima de 5,00m (cinco metros) de comprimento por 3,00m (três metros) de largura.

§ 3º - O loteador deverá apresentar a diagramação da referida placa para a aprovação pela Prefeitura.

Art. 13 - É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação das redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, redes de drenagem pluvial, de esgotos sanitários, demarcação dos lotes, quadras, logradouros e pavimentação quando constantes dos projetos e memoriais aprovados pelos órgãos técnicos estaduais e municipais competentes.

Art. 14- Caso as obras não sejam executadas no prazo fixado no cronograma, a Prefeitura, mediante justificativa do loteador, poderá conceder-lhe prorrogação de prazo por igual período, desde que não ultrapasse 4 (quatro) anos no total.

§ 1º - A liberação das áreas caucionadas ficará condicionada à execução das obras programadas, podendo o loteador requerer o recebimento e o reconhecimento da conclusão das obras, parcialmente, desde que respeitada a proporcionalidade com a etapa executada, conforme artigo 7º desta Lei Complementar.

LEI COMPLEMENTAR Nº 273

§ 2º - A garantia será liberada após a comprovação do cumprimento do cronograma aprovado, mediante a apresentação de Termo de Execução de Obras fornecido pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 15 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, Cellula Mater da Nacionalidade, em 10 de fevereiro de 2000.

MÁRCIO FRANÇA
Prefeito Municipal