LEI COMPLEMENTAR N. 69, DE 3 DE NOVEMBRO DE 1998

Altera a redação da Lei Complementar nº 1, de 10 de agosto de 1990, que autorizou a Prefeitura Municipal de Pradópolis a instituir, projetar, implantar e executar loteamentos, reloteamentos e arruamentos em geral, com a finalidade precípua de alienar os lotes, mediante venda direta, à população de baixa renda residente no município de Pradópolis.

(Projeto de Lei Complementar do Legislativo nº 01/98 – vereador Aldair Cândido de Souza)

Alexandre Rossi, presidente da Câmara Municipal de Pradópolis, Estado de São Paulo, nos termos do § 6º do art. 43 da Lei Orgânica do Município de Pradópolis, promulga a seguinte lei complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 1, de 10 de agosto de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

Capítulo I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

"Art. 1º Fica a Prefeitura Municipal de Pradópolis autorizada a instituir, projetar, implantar e executar loteamentos, reloteamentos e arruamentos em geral, com a finalidade precípua de alienar os lotes, mediante a venda direta, à população residente no município de Pradópolis (NR).

§ 1º Os loteamentos, reloteamentos e arruamentos em geral a que se refere este artigo serão executados nas áreas e glebas de terras pertencentes à Prefeitura Municipal.

§ 2º Se necessário, e observada a legislação vigente, poderá a Prefeitura Municipal, para atender ao disposto no "caput" do presente artigo, proceder à desapropriação amigável ou judicial de imóveis e áreas de terras pertencentes a terceiros, no todo ou em parte, urbanos e rurais, localizados neste município.

§ 3º Aplicar-se-á o disposto no § 2º após a comprovação da existência de recursos financeiros disponíveis e que atendam as desapropriações, ou após a abertura de crédito necessário na Tesouraria da Prefeitura Municipal.

Art. 2º Serão obedecidos os dispostos na legislação federal, legislação estadual e na Lei Municipal nº 494, de 29 de novembro de 1979, e alterações posteriores, no que couberam, quando da execução dos loteamentos, reloteamentos e arruamentos em geral previstos nesta lei.

Capítulo II

DA EXECUÇÃO

Art. 3° Na execução dos loteamentos, reloteamentos e arruamentos em geral a que se refere o artigo 1°, fica a Prefeitura Municipal autorizada a promover o parcelamento do solo urbano usando o sistema de "faixas verdes" paralelas às ruas de coleta.

§ 1° As ruas residenciais, ligando as ruas de coleta às faixas verdes, obedecerão aos seguintes requisitos:

I – cumprimento máximo – 150,00 m (cento e cinqüenta metros);

II – largura mínima – 14,00 m (quatorze metros), sendo 8,00 m (oito metros) de faixa de rolamento e 3,00 m (três metros) de passeio de cada lado;

III – praça de retorno, junto à faixa verde, com 18,00 m (dezoito metros) de diâmetro, sendo 14,00 m (quatorze metros) para a faixa de rolamento e 2,00 m (dois metros) de passeio de cada lado.

§ 2° As faixas verdes obedecerão às seguintes condições:

I – serão contínuas, permitindo a circulação de pedestres, interligando as ruas residenciais às ruas principais;

II – terão largura mínima de 30 m (trinta metros) e espaços para recreação e atividades infantis.

Capítulo III

DA DESTINAÇÃO DOS LOTES

Art. 4° Os lotes provenientes dos loteamentos, reloteamentos e arruamentos em geral, referidos nesta lei, destinar-se-ão única e exclusivamente, salvo os lotes de uso misto e comercial, à alienação, mediante a venda direta, à população residente no município de Pradópolis, para que os adquirentes possam edificar suas moradias com condições mínimas de segurança e higiene, servidas de infra-estrutura básica (NR).

§ 1° A infra-estrutura básica a que se refere este artigo será composta de:

I – rede de água;

II – rede de esgoto;

III – guia;

IV – sarjeta;

V – galeria de águas pluviais.

§ 2° Revogado.

§ 3° A área mínima de cada lote será de 250 m2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados), com frente mínima de 10 m (dez metros) lineares para a via oficial.

Art. 4ºA Fica autorizada a transferência direta de posse, direito e deveres sobre lotes dos programas habitacionais desenvolvidos e executados pela municipalidade.

Art. 4ºB A transferência autorizada no artigo anterior poderá ser feita a interessados inscritos ou não nos programas habitacionais desenvolvidos pela municipalidade, desde que atendidos as exigências estabelecidas nesta lei.

Art. 4º C Para ocorrer a transferência, o detentor da posse, bem como o novo interessado terão de estar quites com a Tesouraria da Prefeitura Municipal de Pradópolis com relação a débitos de qualquer natureza e, principalmente, quanto ao pagamento das prestações mensais do lote objeto da transferência e das parcelas mensais da cesta básica de material de construção financiada pelo FUMDEHP, criado pela Lei Municipal nº 845, de 10 de abril de 1992.

Parágrafo único. A transferência será feita independentemente da realização de sorteio.

Art. 4º D A transferência de posse, direitos e obrigações implica na obrigatoriedade, por parte do novo compromissário-comprador, do pagamento parcial ou total do valor da cesta básica de material de construção financiada pelo FUMDEHP, nos termos da Lei nº 843, de 10 de abril de 1992, se for o caso.

Art. 4º E O pedido de transferência será precedido de requerimento devidamente assinado pelas partes interessadas, o qual será protocolizado na Prefeitura Municipal de Pradópolis.

Parágrafo único. A documentação necessária para a transferência e o prazo para assinatura de termo de cessão e transferência serão definidos em decreto baixado pelo Executivo Municipal.

Art. 4º F Excluem-se da subordinação desta lei os terrenos que por ventura tenham a escritura pública definitiva de venda e compra.

Art. 4º G Fica facultado ao Executivo Municipal, a qualquer tempo, suspender, temporária ou definitivamente, a transferência de lotes autorizada por esta lei.

Art. 4º H Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, parcial ou totalmente, os lotes de uso misto ou comercial do loteamento popular "Jardim Bela Vista".

§ 1º A alienação se processará por meio de licitação, na modalidade de concorrência pública, de acordo com a legislação que rege o assunto.

§ 2º O uso e a finalidade, as proibições, o valor e a modalidade de pagamento, as condições de assinatura do contrato de compromisso de venda e compra ou da escritura pública, o prazo e as condições para construção e funcionamento de estabelecimento nos terrenos de uso misto ou comercial serão definidos em decreto baixado pelo Executivo Municipal.

Art. 4º I Ficam convalidadas as alienações feitas com base na Lei Complementar nº 27, de 16 de maio de 1994.

Capítulo IV

DA AQUISIÇÃO DOS LOTES

Art. 5° Para candidatar-se a compra de um lote o interessado terá de, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

I – ser casado e ter mulher ou filhos sob sua dependência ou;

II – ser viúvo, separado ou divorciado, que tenha filhos sob sua dependência ou;

III – viver junto, na condição de concubinato por mais de 3 (três) anos, comprovadamente ou;

IV – ser arrimo de família, emancipado, com mais de 18 (dezoito) anos, que tenha dependentes, obedecidas as demais exigências;

V – residir no município de Pradópolis;

VI – não ter débitos para com a Fazenda Municipal.

Art. 6° Revogado.

§ 1° Revogado.

§ 2° Revogado.

Art. 7° Somente será permitida a venda de um lote para cada interessado.

Art. 8° Revogado.

Art. 9° Quem reside fora do território do município não participará do programa (NR).

I – Revogado.

II – Revogado.

Art. 10. Os inscritos que omitirem rendimentos ou prestarem declarações falsas ou fraudulentas serão desclassificados.

Capítulo V

DAS PROIBIÇÕES

Art. 11. Fica terminantemente proibido:

I – a edificação de moradia geminada;

II – a edificação de mais de uma moradia em cada lote;

III – a edificação de habitação coletiva;

IV – Revogado pela Lei Complementar n° 54,de 15 de outubro de 1997;

V – Revogado.

VI – Revogado.

Parágrafo único. Revogado.

Capítulo VI

DA ATRIBUIÇÃO DO LOTE

Art. 12. Revogado.

Parágrafo único. Revogado.

Art. 13. O adquirente, num prazo de até 60 (sessenta) dias, sob pena de nulidade do ato, assinará "Contrato de Compromisso de Venda e Compra" com a Prefeitura Municipal e o registrará no Cartório competente, no qual deverão constar todos os direitos, deveres e obrigações das partes contratantes (NR).

Parágrafo único. As despesas relativas ao registro do contrato de compromisso de venda e compra correrão por conta exclusiva do compromissário-comprador.

Capítulo VII

DO PAGAMENTO DOS LOTES

Art. 14. Obrigar-se-á o compromissário-comprador, pela aquisição do lote, ao pagamento de 84 (oitenta e quatro) prestações mensais, consecutivas, no valor de 16,645 (dezesseis inteiros e seiscentos e quarenta e cinco milésimos) Ufirs, a ser considerado da 13ª (décima terceira) parcela em diante (NR).

§ 1° No caso de inadimplência, o compromissário-comprador não poderá quitar a prestação do mês, sem que esteja quitada a parcela vencida anteriormente.

§ 2° Inclui-se no valor do pagamento do lote a infra-estrutura básica referida no § 1° do artigo 4° desta lei.

Art. 14 A. O valor mensal de cada prestação em moeda corrente do país será apurado multiplicando-se a quantidade de Ufirs estabelecida no artigo anterior pelo valor nominal da Ufir divulgada pelo governo federal, vigente no mês em que tem de ser feito o pagamento.

Art. 14 B. Fica concedido um desconto especial de 10% (dez por cento) sobre o valor de cada prestação, depois de transformada em moeda corrente do país, conforme dispõe o artigo 14 A.

Parágrafo único. Para ter direito ao desconto mencionado no "caput" deste artigo, o compromissário-comprador do lote terá de efetuar o pagamento da prestação até a data estabelecida e expressa nos carnês de pagamento.

Art. 14 C. As prestações pagas após as datas fixadas nos carnês de pagamento serão acrescidas de juro de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e multa de 5% (cinco por cento).

Art. 15. Fica facultado ao compromissário-comprador efetuar o pagamento do lote a vista ou antecipar o pagamento das prestações restantes contratadas.

§ 1° Para pagamento a vista, o compromissário-comprador pagará a importância equivalente a 1.198,428 (mil cento e noventa e oito inteiros

e quatrocentos e vinte e oito milésimos) Ufirs, transformadas em moeda corrente do país na data do pagamento (NR).

§ 2° No caso de pagamento parcial do número de prestações restantes, o valor a ser quitado, em moeda corrente do pais, será apurado multiplicando-se a quantidade de parcelas vencidas por 16,645 (dezesseis inteiros e seiscentos e quarenta e cinco milésimos) Ufirs.

§ 2° A O resultado da operação descrita no parágrafo anterior será multiplicado pelo valor nominal da Ufir do mês em que ocorrer o pagamento, concedido o desconto mencionado no art. 14 B.

Art. 15 A. As prestações inadimplentes anteriores à 13ª (décima terceira) serão pagas à razão de 20% (vinte por cento) do valor do salário mínimo vigente na ocasião do pagamento, acrescida de juro de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e multa de 5% (cinco por cento).

Art. 16. Ocorrendo o pagamento do lote a vista, o término do pagamento das parcelas contratadas ou sua antecipação, será outorgada a escritura pública de venda e compra ao compromissário-comprador, quitados, antecipadamente, os débitos de qualquer natureza havidos para com a tesouraria da municipalidade (NR).

§ 1° O compromissário-comprador poderá hipotecar o lote em qualquer agente do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou equivalente, objetivando a construção da casa própria.

§ 2° Revogado.

§ 3° As despesas correspondentes à lavratura e ao registro das escritura pública de venda e compra correrão por conta exclusiva do compromissário-comprador.

Art. 17. O não-pagamento de até 5 (cinco) prestações consecutivas, na forma prevista no artigo 15, implicará na retrocessão do lote, sendo que as prestações pagas serão devolvidas sem a incidência de juros e correção monetária, e as benfeitorias realizadas no lote serão indenizadas, depois de avaliadas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 1° Os lotes objeto de retrocessão serão transferidos às pessoas interessadas que se enquadrarem nas exigências do artigo 5° desta lei.

§ 2° As eventuais benfeitorias realizadas no lote serão incorporadas no preço final e repassadas para o interessado sorteado.

§ 3° Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com a legislação em vigor.

Art. 18. Para fins do artigo 17, o compromissário-comprador devedor será notificado pela Prefeitura Municipal a satisfazer as prestações vencidas, acrescentando-se os juros e multas convencionados, no prazo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. Satisfeita a mora prevalecerá o contrato.

Art. 19. Revogado.

Art. 20. No caso de falecimento ou invalidez permanente do

compromissário-comprador fica facultado aos seus herdeiros ou sucessores:

I – prosseguir no cumprimento do contrato ou;

II – transferir o contrato a terceiros, com a prévia e expressa anuência da Prefeitura Municipal ou;

III – rescindir o contrato, ficando a Prefeitura Municipal obrigada a devolver a quem de direito o valor das prestações pagas e a indenizar as benfeitorias na forma prevista no artigo 17 desta lei.

Capítulo VIII

DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO DA MORADIA

Art. 21. Fica estabelecido que o compromissário-comprador terá o prazo de 72 (setenta e dois) meses, a contar da data do pagamento da primeira prestação do lote, para iniciar a construção de sua moradia.

Art. 22. Decorrido o prazo estabelecido no artigo anterior, se o compromissário-comprador não tiver iniciado a construção de sua moradia, a Prefeitura Municipal providenciará, imediatamente após a constatação do fato, a retrocessão do lote nos termos do artigo 17 da presente lei.

Parágrafo único. Concedido o alvará e iniciada a construção, o compromissário-comprador terá um prazo adicional de 36 (trinta e seis) meses, prorrogável por mais 18 (dezoito) meses, a critério da administração municipal, para concluir a obra, em condições de ser habitada.

Art. 23. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a fornecer para cada compromissário-comprador, gratuitamente, uma planta padrão de moradia econômica, devidamente aprovada, com até 80 m2 (oitenta metros quadrados) de área ser construída.

Parágrafo único. As taxas, emolumentos ou impostos devidos ao Conselho Regional de Arquitetura e Agronomia (CREA) ou quaisquer outros órgãos públicos ou autárquicos, provenientes da concessão da planta referida no "caput" deste artigo, ficarão por conta exclusiva do compromissário-comprador.

Art. 24. Compete à Prefeitura Municipal, por meio do setor correspondente, acompanhar e fiscalizar o andamento das obras e serviços objetos desta lei, bem como aprovar e suspender sua execução, na forma da legislação vigente.

Art. 25. A instalação de equipamentos urbanos, tais como pavimentação asfáltica, passeio, rede de energia elétrica e iluminação pública, quando executados, correrão por conta exclusiva do compromissário-comprador.

Capítulo IX

DA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA

Art. 26. Revogado.

Capítulo X

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27. Fica facultado à Prefeitura Municipal, a qualquer tempo, o direito de cancelar o contrato de compromisso de venda e compra, com a

conseqüente retomada do lote compromissado, caso ocorram quaisquer das faltas e proibições nesta lei.

Art. 28. O Executivo Municipal expedirá e publicará os decretos e atos necessários à regulamentação e aplicação desta lei complementar.

Art. 29. As despesas com execução desta lei complementar correrão por conta de verbas próprias consignadas no orçamento vigente e futuros, suplementadas se necessário, e a arrecadação por conta da receita orçamentária de codificação 2220.00.00 – Alienações de Bens Imóveis".

Art. 2º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas a Lei Municipal nº 769, de 16 de dezembro de 1998, a Lei Complementar nº 12, de 15 de maio de 1992, a Lei Complementar nº 17, de 31 de maio de 1993, a Lei Complementar nº 27, de 16 de maio de 1994, a Lei Complementar nº 36, de 26 de maio de 1995, a Lei Complementar nº 54, de 15 de outubro de 1997, e demais disposições em contrário".

CÂMARA MUNICIPAL DE PRADÓPOLIS

Em 3 de novembro de 1998

ALEXANDRE ROSSI

Presidente