LEI COMPLEMENTAR Nº 27

de 16 de maio de 1994.

Reestrutura o § 2º do art. 4º da Lei Complementar nº 1, de 10 de agosto de 1990, e dá outras providências.

O senhor doutor Agenor Pavan, Prefeito Municipal de Pradópolis, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I
Disposições Preliminares

Art. 1º - Fica reestruturado, nos termos desta lei, o disposto no § 2º do art. 4º da Lei Complementar nº 1, de 10 de agosto de 1990.

Art. 2º - O Poder Executivo Municipal é 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, de acordo com a legislação que rege o assunto.

§ 2º - Somente será permitida a alienação de um lote para cada interessado, exceto com relação aos lotes nºs 7 e 8 da quadra 6 (seis) e lotes nºs 15 e 16 da quadra nº 26 (vinte e seis), destinados ao ramo de supermercado.

CAPÍTULO II
Do Uso e Finalidade dos Lotes

Art. 3º - São de uso misto ou comercial, conforme se apresentam no projeto de aprovação do loteamento popular "Jardim Bela Vista", os seguintes lotes:

I - lotes números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, da quadra nº 6 (seis);

II - lotes números 11, 12, 13, 14, 15 e 16, da quadra nº 26 (vinte e seis).



Rua Tiradentes, 950 - CEP 14850-000 - Fone (016) 681.1121 - Fax 681-1489 - Telex 164531 - Pradópolis, Est. de São Paulo

Parágrafo único - Para efeito do disposto nesta lei entende-se:

I - como lote de uso misto: aquele que se destina à construção de edificação, num mesmo prédio ou separadamente, desde que no mesmo lote ou em áreas unificadas, para servir simultaneamente como habitação e estabelecimento comercial, atendidos os preceitos da legislação que rege o assunto;

II - como lote de uso comercial: aquele que se destina à construção de edificação estritamente para fins comerciais, atendidos os preceitos da legislação que rege o assunto.

Art. 4º - Os lotes da quadra nº 6 (seis) destinar-se-ão às seguintes modalidades de comércio varejista:

I - lote nº 1 - lanchonete;

II - lote nº 2 - mercearia e quitanda, concomitantemente;

III - lote nº 3 - prestação de serviço de qualquer natureza;

IV - lote nº 4 - padaria;

V - lote nº 5 - loja de roupas, confecções e armarinhos, concomitantemente;

VI - lote nº 6 - farmácia;

VII - lotes nºs 7 e 8 - supermercado.

Parágrafo único - Os lotes nºs 7 e 8, do item VII, destinados ao ramo de "supermercado", não serão alienados separadamente um do outro.

Art. 5º - Os lotes da quadra nº 26 (vinte e sei destinar-se-ão às seguintes modalidades de comércio varejista:

I - lote nº 11 - lanchonete;

II - lote nº 12 - mercearia e quitanda, concomitantemente;

III - lote nº 13 - loja de roupas, confecções e armarinhos, concomitantemente;

IV - lote nº 14 - prestação de serviço de qualquer natureza;

V - lotes nºs 15 e 16 - supermercado.



Rua Tiradentes, 956 - CEP 14850-000 - Fone (016) 681.1121 - Fax 681-1489 - Telex 164531 - Pradópolis, Est. de São Paulo

Parágrafo único - Os lotes nºs 15 e 16, do item V, destinados ao ramo de supermercado, não serão alienados separadamente um do outro.

Art. 6º - A alteração, mudança ou inclusão de atividades comerciais varejistas diferentes daquelas modalidades estabelecidas nos artigos 5º e 6º desta lei, total ou parcialmente, ficam sujeitas à solicitação por escrito e comprovação da necessidade por parte do interessado compromissário-comprador do lote, além de prévia e expressa anuência da Prefeitura Municipal de Pradópolis.

Art. 7º - Consumado o processo licitatório mencionado no § 1º do art. 2º, em não havendo interessados para quaisquer dos lotes mencionados nos itens I e II do art. 3º desta lei, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alterar, por decreto, parcial ou totalmente, as finalidades comerciais que lhes foram atribuídas pelos artigos 4º e 5º, adequando-as às necessidades da população local e do comércio varejista e de prestação de serviços de modo geral.

## CAPÍTULO III
## Das Proibições

Art. 8º - Fica terminantemente proibido:

I - a aprovação de planta ou projeto que objetive tão-somente a edificação de moradia;

II - a compra de lote em sociedade;

III - a venda, transferência, doação, cessão, concessão, dação em pagamento, locação ou empréstimo do lote a terceiros, parcial ou totalmente, a qualquer título.

Parágrafo único - A permuta entre compromissários-compradores de lotes de uso misto ou comercial somente será permitida com observância no disposto nesta lei e com anuência prévia e expressa da Prefeitura Municipal de Pradópolis.

## CAPÍTULO IV
## Do Valor e do Pagamento do Lote

Art. 9º - O valor mínimo do lote, isolada ou globalmente, para efeito da alienação autorizada por esta lei, será apurado e constará de laudo de avaliação prévia emitido na oportunidade pela comissão municipal de avaliação de bens móveis e imóveis que será nomeada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 1º - Incluir-se-ão no valor mínimo de cada lote os



Rua Tiradentes, 956 - CEP 14850-000 - Fone (016) 681.1121 - Fax 681-1489 - Telex 161531 - Pradópolis, Est. de São Paulo

equipamentos de infra-estrutura básica, tais como, rede de água, rede de esgoto, guia, sarjeta e galeria de águas pluviais, exceto as melhorias relativas ao passeio público, pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica e iluminação pública, que serão cobrados em separado.

§ 2º - Na fase de habilitação, o interessado recolherá quantia em moeda corrente do País equivalente a 5% (cinco por cento) do valor mínimo do lote para o qual apresentará proposta.

§ 3º - Somente será permitida a alienação de um lote para cada interessado, com exceção dos lotes números 7 e 8 da quadra número 6 (seis) e lotes números 15 e 15 da quadra 26 (vinte e seis).

§ 4º - A importância recolhida conforme determina o § 2º deste artigo será deduzida do valor oferecido para o lote no ato de pagamento, no caso do interessado vencedor.

§ 5º - No caso do interessado não vencedor, a importância recolhida conforme disposto no § 2º deste artigo será devolvida pelo seu valor nominal, atualizada monetariamente com base na variação nominal da Unidade Fiscal do Município de Pradópolis (UFM), ou indexador substituto, cuja correção se fará a partir do primeiro dia útil posterior ao depósito até a data em que for protocolizado o requerimento solicitando a devolução.

§ 6º - O concorrente vencedor pagará a vista o valor proposto para o lote, em moeda corrente do país, no máximo até 10 (dez) dias úteis após a data de abertura das propostas, impreterivelmente.

§ 7º - Não ocorrendo o pagamento no prazo definido no § 6º, o proponente vencedor será tido automaticamente como desistente.

§ 8º - Em havendo qualquer situação de desistência ou nulidade do ato, ainda que na fase de habilitação do interessado, não ocorrerá, em nenhuma hipótese, a devolução da importância recolhida conforme dispõe o § 2º deste artigo.

§ 9º - É facultado ao Poder Executivo Municipal, no caso de desistência, preclusão, omissão, inobservância ou descumprimento por parte do interessado quanto ao prazo estipulado no § 6º deste artigo, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, num prazo de até 90 (noventa) dias da data de homologação da concorrência pública, para oferecer-lhes o lote ou lotes nas mesmas condições propostas pelo primeiro classificado.

§ 10 - Será considerado vencedor o interessado que apresentar em sua proposta o maior valor.



Rua Tiradentes, 956 - CEP 14850-000 - Fone (016) 681.1121 - Fax 681-1489 - Telex 164531 - Pradópolis, Est. de São Paulo

§ 11 - Nenhum lote poderá ser alienado por valor inferior ao preço estabelecido no laudo de avaliação que acompanhará a licitação.

§ 12 - Caso haja empate quanto aos valores oferecidos em suas propostas pelos participantes, para determinado lote que queiram adquirir, o vencedor será conhecido por meio de sorteio, o qual se fará com os seguintes critérios:

I - os nomes dos remanescentes participantes do sorteio serão escritos em folha de papel individual;

II - cada folha de papel com o nome do participante do sorteio será colocada dentro de um envelope sem identificação;

III - os envelopes serão colocados dentro de uma urna e sorteados aleatoriamente um por um;

IV - será considerado vencedor o nome que for sorteado sempre por primeiro.

§ 13 - No caso de se convocar os licitantes remanescentes e, em havendo empate quanto aos valores oferecidos em suas propostas, o convocado será conhecido por intermédio de sorteio a ser realizado conforme determina o parágrafo anterior.

§ 14 - No caso de ocorrer o disposto no § 9º, o valor proposto pelo primeiro classificado será atualizado com base na variação nominal positiva da Unidade Fiscal do Município de Pradópolis (UFM), ou indexador sucedâneo, apurada desde o mês da homologação da concorrência pública, inclusive, até o mês do efetivo pagamento.

§ 15 - Expirado o prazo estabelecido no § 9º, os lotes por ventura remanescentes somente poderão ser alienados mediante edição de concorrência pública, com estrita observância na legislação que rege o assunto e nas disposições desta Lei.

## CAPÍTULO V
## Do Contrato de Compromisso de Venda e Compra

Art. 10 - Após a efetivação do pagamento do lote, num prazo de até 90 (noventa) dias, sob pena de nulidade do ato, o concorrente vencedor, na condição de compromissário-comprador, assinará contrato de compromisso de venda e compra com a Prefeitura Municipal de Pradópolis, devendo levá-lo para registro no Cartório competente, no qual constarão os direitos e deveres das partes pactuantes.

§ 1º - O prazo estipulado no "caput" poderá ser prorrogado por 30 (trinta) dias, a critério exclusivo do Chefe do



Rua Tiradentes, 956 - CEP 14850-000 - Fone (016) 681.1121 - Fax 681-1489 - Telex 164531 - Pradópolis, Est. de São Paulo

Poder Executivo, ou por meio de pedido por escrito e fundamentado pelo interessado, se assim entendido pela Administração.

§ 2º - Por ocasião da assinatura do contrato de compromisso de venda e compra, o Poder Executivo Municipal exigirá do compromissário-comprador o cumprimento fiel e integral de todas as cláusulas contratuais, sobretudo àquelas referentes aos prazos estipulados nos artigos 11 e 12 desta lei.

§ 3º - As despesas relativas ao registro do contrato de compromisso de venda e compra correrão por conta exclusiva do compromissário-comprador.

§ 4º - No caso de falecimento ou invalidez permanente do compromissário-comprador, fica facultado aos seus herdeiros ou sucessores:

I - prosseguir no cumprimento do contrato;

II - transferir o contrato a terceiros, em havendo a prévia e expressa anuência da Prefeitura Municipal de Pradópolis;

III - rescindir o contrato, ficando a Prefeitura Municipal de Pradópolis obrigada a proceder a devolução da importância paga pelo lote por ocasião de sua alienação, com incidência de correção monetária, sem juros nem multa.

§ 5º - No caso de rescisão contratual, as benfeitorias existentes serão indenizadas nos termos do § 2º do art. 14 desta lei.

§ 6º - O descumprimento do prazo fixado neste artigo implica na desistência automática por parte do interessado em ter alienado para si o lote ou lotes objeto de sua proposta.

§ 7º - No caso de desistência motivada com fundamento no parágrafo anterior, a importância paga pelo interessado vencedor será devolvida pelo seu valor nominal feito à época, sem juros, multa nem correção monetária, exceto aquela feita por ocasião da fase de habilitação, que não será devolvida.

## CAPITULO VI
## Do Prazo e das Condições para Construção e Funcionamento do Estabelecimento de Uso Misto ou Comercial

Art. 11 - O compromissário-comprador terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de assinatura do contrato de compromisso de venda e compra, para edificar por completo o prédio do estabelecimento de uso misto ou comercial.

Parágrafo único - O prazo estipulado no "caput" poderá



Rua Tiradentes, 956 - CEP 14850-000 - Fone (016) 681.1121 - Fax 681-1489 - Telex 164531 - Pradópolis, Est. de São Paulo

ser prorrogado por 18 (dezoito) meses, por meio de pedido por escrito fundamentado pelo interessado e aceito a critério exclusivo do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 12 - É de 180 (cento e oitenta) dias corridos, decorrido o tempo determinado pelo artigo anterior, o prazo para que o compromissário-comprador inicie as atividades comerciais no estabelecimento construído no local.

Art. 13 - Compete ao Departamento de Obras e Serviços Urbanos da municipalidade, ou sucedâneo, acompanhar e fiscalizar o início e o andamento das obras e serviços objeto desta lei, bem como aprovar ou suspender sua execução e aplicar a multa prevista no art. 15, na forma da legislação vigente.

Art. 14 - Decorrido o prazo estipulado no art. 11 sem que o compromissário-comprador tenha edificado o prédio do estabelecimento comercial, fica facultado à Prefeitura Municipal de Pradópolis, após a constatação do fato, promover o competente processo objetivando a retrocessão do lote nos termos da legislação vigente.

§ 1º - O lote objeto de retrocessão será reincorporado ao patrimônio imobiliário da municipalidade, sendo que a importância paga quando de sua alienação será devolvida pelo seu valor nominal, sem incidência de correção monetária, nem juros e multa.

§ 2º - No caso de retrocessão, as benfeitorias por ventura realizadas no lote, que também passarão a integrar o patrimônio imobiliário do município, serão indenizadas depois de avaliadas pela comissão municipal de avaliação de bens móveis e imóveis da municipalidade criada por força do art. 9º ou substituta.

§ 3º - Não serão indenizadas as benfeitorias iniciadas ou executadas parcial ou totalmente em desacordo com a legislação em vigor.

Art. 15 - Decorrido o prazo determinado no art. 12 sem que o compromissário-comprador tenha iniciado as atividades comerciais no estabelecimento construído no local, a falta implicará em multa pecuniária diária no valor correspondente a 10 (dez) Unidades Fiscais do Município de Pradópolis (UFM), ou índice indexador sucessor, a ser aplicada pela Prefeitura Municipal de Pradópolis.

Parágrafo único - O valor da multa determinado no "caput" será convertido em moeda corrente do País na data do pagamento, o qual será pago até o décimo dia do mês posterior em que ocorrer a aplicação da penalidade.



Rua Tiradentes, 956 - CEP 14850-000 - Fone (016) 681.1121 - Fax 681-1489 - Telex 164531 - Pradópolis, Est. de São Paulo

Art. 16 - Os prédios e construções de uso misto ou comercial, ou somente de uso comercial, que serão edificados nos lotes descritos nos itens I e II do art. 3º, e nos itens I e II do art. 4º, terão seus projetos ou plantas, conforme exigência legal, submetidos previamente à aprovação do departamento ou órgão competente da Prefeitura Municipal de Pradópolis.

§ 1º - As plantas ou projetos de construção, reforma ou ampliação somente serão aprovados se, além de obedecidas as disposições legais em vigor, forem atendidas as seguintes exigências:

I - quando uma lateral da edificação, seja a esquerda, seja a direita, for construída nos limites da divisa do terreno contíguo, respeitar-se-á, obrigatoriamente, um recuo de pelo menos 1,60m (um metro e sessenta centímetros) da lateral do terreno do lado oposto;

II - Aos fundos, é obrigatório o recuo de pelo menos 5,00m (cinco metros), partindo da parede frontal da edificação até a divisa que o terreno faz com a área destinada ao passeio público (calçada);

§ 2º - É terminantemente proibida a aprovação de qualquer projeto ou planta de edificação, reforma ou ampliação que tencione ocupar simultaneamente os limites dos dois lados dos terrenos contíguos da esquerda, da direita, e aos fundos.

§ 3º - À frente, as edificações mencionadas no "caput" poderão ser construídas, reformadas ou ampliadas partindo da divisa que o terreno faz com a área destinada ao passeio público (calçada), atendidas as demais exigências estabelecidas em lei.

§ 4º - Aos fundos da quadra nº 6 (seis), é vedada no estabelecimento comercial ou de uso misto a existência de entrada e saída que dê acesso para a via pública.

## CAPÍTULO VII
## Da Escritura Pública Definitiva

Art. 17 - A escritura pública definitiva de venda e compra do lote será outorgada pela Prefeitura Municipal de Pradópolis após o cumprimento dos prazos estabelecidos nos artigos 11 e 12 desta lei e da expedição regular do "habite-se" do imóvel e do competente alvará de funcionamento do estabelecimento comercial, além da inexistência de quaisquer outros débitos em nome do compromissário-comprador na Tesouraria da municipalidade.

Parágrafo único - As despesas com a lavratura da escritura pública definitiva de venda e compra correrão por conta exclusiva do compromissário-comprador.



Rua Tiradentes, 956 - CEP 14850-000 - Fone (016) 681.1121 - Fax 681-1489 - Telex 164531 - Pradópolis, Est. de São Paulo

CAPÍTULO VIII
Disposições Finais

Art. 18 - Fica facultado à Prefeitura Municipal de Pradópolis, a qualquer tempo, o direito de dar como cancelado o contrato de compromisso de compra e venda, com a consequente retomada do lote compromissado, caso ocorram quaisquer das faltas e proibições previstas nesta lei e legislação afim.

Art. 19 - O Poder Executivo Municipal expedirá e publicará os decretos e atos necessários à regulamentação e aplicação desta lei.

Art. 20 - As despesas com execução desta lei correrão por conta de verbas próprias consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário, e a arrecadação por conta da receita orçamentária, ou seja, "2220.00.00" - Alienações de Bens Imóveis".

Art. 21 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PRADÓPOLIS,
Em 16 de maio de 1994.

Dr. Agenor Pavan
-Prefeito Municipal-

Publicada e registrada na Secretaria desta Prefeitura Municipal, afixada nos locais designados e encaminhada para arquivamento no Cartório de Registro Civil e Tabelionato, de acordo com os §§ 1º e 4º do artigo 88 da Lei Orgânica do Município (LOM).

Clóvis Bronzati
-Secretário-

(wp.lc2794-cb)



Rua Tiradentes, 956 - CEP 14850-000 - Fone (016) 681.1121 - Fax 681-1489 - Telex 16531 - Pradópolis, Est. de São Paulo