Câmara Municipal de Serrana

APROVADO em segunda discussão e votação, na 17ª sessão ordinária em 07/11/2023.

PAULO ROBERTO CASSIOLATO FILHO
PRESIDENTE

efeitura Municipal de Serrana - SP
Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 1
rana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telef

Câmara Municipal de Serrana

APROVADO em primeira discussão e votação, na 16ª sessão ordinária em 17/10/2023.

PAULO ROBERTO CASSIOLATO FILHO
PRESIDENTE

MENSAGEM Nº 42/2023

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal:

Tenho a honra de submeter, por intermédio de V. Exa., a apreciação dessa Colenda Câmara, o incluso Projeto de Lei Complementar nº 18/2023, que altera dispositivos da Lei Complementar nº 175/2006, que dispõe sobre o Código de Parcelamento de Solo e dá outras providências.

Insta salientar que o Projeto de Lei que ora apresentamos visa adequar o Código de Parcelamento de Solo do Município aos instrumentos de garantia, onde a Lei Federal nº 6.766/79 (artigo 18, V), não nomeia qual pode ou deve ser. Daí fica autorizado a inferir que qualquer meio de garantia, desde que idôneo, inclusive um instrumento de compromisso simples acompanhado de garantia fidejussória e/ou real atenderá plenamente a exigência contida no texto legal.

É de se levar em conta, ainda a própria garantia que a Lei confere ao poder Municipal, para intervir na execução de parcelamento urbano (artigo 40 a 44 da Lei Federal nº 6.766/79) na hipótese de o cronograma de execução de obras não estar sendo obedecido nos prazos em que foi prometido ou de estar sendo feita de maneira incorreta e incompleta, em desacordo ao memorial descritivo.

Recorde-se também que, ainda por força do disposto no artigo n. 47 da Lei Federal nº 6.766/79, o empresário, além de responder pessoalmente por qualquer inadimplência que venha a cometer, na hipótese de integrar grupo econômico ou financeiro, pessoa física ou jurídica, direta ou indiretamente ligada a esse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será responsável pelos prejuízos por ela causados aos adquirentes dos lotes e ao poder público. Ficam reforçadas, assim, as garantias que a própria lei confere ao poder público;

As garantias que o poder público tem à mão, para obrigar o empresário a cumprir compromissos assumidos por ocasião da apresentação do projeto de parcelamento urbano, são bastante amplas e admitem a possibilidade de intervir no projeto para as correções devidas, acionando o parcelador pessoalmente, seus sócios, suas firmas e demais pessoa físicas ou jurídicas, que direta e indiretamente estejam ligadas a ele na execução do empreendimento irregular.

Quando se trata de garantias, o seguro, que também é utilizado nos casos de locações (seguro de fiança locatícia – artigo 37, III da Lei n. 8.245/91), ou seja, no caso, caução seguro garantia, o poder público, da mesma forma, permanece assegurado como garantia da execução das obras de infraestruturas do empreendimento, sendo meios hábeis e legais o quanto proposto.

Portanto, entendendo-se, s.m.j., que as modalidades de garantia o qual está se instituindo são lícitas e uma vez aceitas pelo município são passíveis de aceitação pelo registro de imóveis para fins de registro do loteamento.

Por ser matéria urgente, e de relevante interesse social, solicitamos aos n. Edis sua apreciação nos termos do art. 47 da LOM de Serrana.

Contando com a especial atenção de V. Exa. aproveitamos o ensejo para transmitir os protestos de elevada estima e real apreço.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA
22 de setembro de 2023.

LEONARDO CARESSATO CAPITELI
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor
Paulo Roberto Cassiolato Filho
Presidente da Câmara Municipal
Serrana-SP

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 18/2023

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 175/2006, QUE DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE PARCELAMENTO DE SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LEONARDO CARESSATO CAPITELI, Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Os parágrafos 3º e 4º, do artigo 15, da Lei Complementar nº175/2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

"*Art. 15. ...*

...

§ 3º. *Juntamente com o termo de compromisso, obrigatoriamente o proprietário deverá outorgar à Prefeitura Municipal, mediante análise e aceitação dessa, garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura enumerados no presente artigo, no valor correspondente a 110% (cento e dez por cento) do custo orçado das referidas obras e serviços de infraestrutura,em uma das seguintes modalidades:*

a) Dinheiro;
b) Seguro-garantia;
c) Fiança bancária;
d) Área de terreno;
e) Lotes no próprio empreendimento.

§ 4º. *O registro da caução ou instrumento de hipoteca deverá ocorrer junto ao registro do loteamento perante o Cartório de registro de Imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do ato de aprovação do loteamento.*

§ 5º. *Caberá ao Departamento de Obras a aprovação ou rejeição do cronograma físico-financeiro com a especificação dos custos das obras e serviços de infraestrutura de que trata o caput deste artigo.*

§ 6º. *A caução realizada na modalidade de que trata alínea "e", do parágrafo 3º deste artigo, será liberada à medida que os serviços forem sendo executados, sendo os lotes, descaucionados parcial e proporcionalmente à infraestrutura executada, de acordo com o seguinte cronograma:*

a) 20% (vinte por cento) para obras de abertura de vias de circulação e rede de escoamento de águas pluviais, com seu lançamento em galerias executado;
b) 20% (vinte por cento) para obras de colocação de guias e sarjetas;
c) 15% (quinze por cento) para obras da rede coletora de esgotos, com as respectivas derivações prediais, devidamente interligadas ao sistema público existente;
d) 15% (quinze por cento) para as obras das redes distribuidoras de água, com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, captação, recalque e reservação de água, com suas redes distribuidoras de água interna ao loteamento, devidamente interligadas ao sistema público existente;
e) 10%(dez por cento) para as obras de implantação de pavimentação, água e esgoto, guias, sarjetas e arborização;
f) 20% (vinte por cento) para implantação de energia elétrica e iluminação pública;

§ 7º. *A liberação das outras modalidades de caução mencionadas nas alíneas "a", "b" e "c", do parágrafo 3º, deste artigo, poderão ser liberadas nos mesmos percentuais do parágrafo anterior, descaucionando-se parcial e proporcionalmente à infraestrutura executada.*

§ 8º. *Quando se tratar de caução na forma da alínea "b" e "c", do parágrafo 3º, deste artigo, deverá o proprietário manter as apólices vigentes por todo o período da obra, até a emissão do respectivo Termo de Vistoria Final de Obra - TVO, renovando-a sempre no período de 30 dias que anteceder ao vencimento.*

§ 9º. *A área de terreno objeto de caução, indicada na alínea "d", do parágrafo 3º, deste artigo, deverá situar-se no Município, não podendo fazer parte da área loteada, estar livre de quaisquer ônus, e será descaucionada de uma só vez, ao final da implantação de toda a infraestrutura do loteamento.*

§ 10. *Quando o descaucionamento for parcial, a proporcionalidade deverá ser computada, tomando por base os percentuais respectivos de cada alínea do §6º deste artigo, de acordo com o Termo de Recebimento Parcial elaborado pelo Departamento de Obras."*

Art. 2º. O artigo 17, da Lei Complementar nº 175/2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 17. Aprovado o parcelamento do solo, o interessado deverá, em obediência a Legislação Federal proceder ao seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente."

Art. 3º. Os artigos 19 e 20, da Lei Complementar nº 175/2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

" Art. 19. Revogado.

Art. 20. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, a Prefeitura Municipal executará as obras de infraestrutura previstas, por sua conta ou através de terceiros, cobrando do parcelador os custos das mesmas, acrescidos de 50% (cinquenta por cento) a título de administração, deduzidos da caução outorgada.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal, poderá promover ação judicial para adjudicar ao seu patrimônio, a área caucionada, em caso de não cumprimento do cronograma de execução das obras de infraestrutura."

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e/ou afixação, revogando-se todas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA
22 de setembro de 2023.

LEONARDO CARESSATO CAPITELI
PREFEITO MUNICIPAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO
RELATÓRIO

Referência: Projeto de Lei Complementar nº 18/2023.
Assunto: Altera dispositivos da Lei Complementar nº 175/2006, que dispõe sobre o Código de Parcelamento do Solo e dá outras providências.
Autoria: Prefeito Municipal.

I – EXPOSIÇÃO DA MATÉRIA:

Cumpre-nos, na forma do art. 46, §1º do Regimento Interno, emitir parecer quanto aos aspectos de constitucionalidade, legalidade e de redação do Projeto de Lei Complementar nº 18/2023, que altera dispositivos da Lei Complementar nº 175/2006, que dispõe sobre o Código de Parcelamento do Solo e dá outras providências, de autoria do Prefeito Municipal.

O projeto em questão visa adequar o Código de Parcelamento de Solo do Município aos instrumentos de garantia, onde a Lei Federal n° 6.766/79 (artigo 18, V), não nomeia qual pode ou deve ser. Dai fica autorizado a inferir que qualquer meio de garantia, desde que idôneo, inclusive um instrumento de compromisso simples acompanhado de garantia fidejussória e/ou real atenderá plenamente a exigência contida no texto legal.

É de se levar em conta, ainda a própria garantia que a Lei confere ao poder Municipal, para intervir na execução de parcelamento urbano (artigo 40 a 44 da Lei Federal n° 6.766/79) na hipótese de o cronograma de execução de obras não estar sendo obedecido nos prazos em que foi prometido ou de estar sendo feita de maneira incorreta e incompleta, em desacordo ao memorial descritivo.

Recorde-se também que, ainda por força do disposto no artigo n. 47 da Lei Federal n° 6.766/79, o empresário, além de responder pessoalmente por qualquer inadimplência que venha a cometer, na hipótese de integrar grupo econômico ou financeiro, pessoa física ou jurídica, direta ou indiretamente ligada a esse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será responsável pelos prejuízos por ela causados aos adquirentes dos lotes e ao poder

público. Ficam reforçadas, assim, as garantias que a própria lei confere ao poder público.

As garantias que o poder público tem à mão, para obrigar o empresário a cumprir compromissos assumidos por ocasião da apresentação do projeto de parcelamento urbano, são bastante amplas e admitem a possibilidade de intervir no projeto para as correções devidas, acionando o parcelador pessoalmente, seus sócios, suas firmas e demais pessoa físicas ou jurídicas, que direta e indiretamente estejam ligadas a ele na execução do empreendimento irregular.

Quando se trata de garantias, o seguro, que também é utilizado nos casos de locações (seguro de fiança locatícia — artigo 37, III da Lei n. 8.245/91), ou seja, no caso, caução seguro garantia, o poder público, da mesma forma, permanece assegurado como garantia da execução das obras de infraestruturas do empreendimento, sendo meios hábeis e legais o quanto proposto.

II – CONCLUSÃO:

A proposta de lei em tela não encontra óbice quanto à legalidade e à constitucionalidade da matéria, tendo em vista que esta visa substituir o PLC 13/2023 já apresentado à Edilidade sobre o tema e objeto de audiência pública, na qual foram feitas sugestões de melhoria que foram atacadas e apresentadas no projeto em análise.

Somado a isso, observa-se que a propositura legal se insere na Competência do Município para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, prevista no art. 11, IX da LOM e art. 30, VIII da CF.

Quanto ao aspecto redacional e técnico, o projeto encontra-se bem redigido e obedece às técnicas legislativas para a elaboração de textos legais.

Portanto, **opino pela aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 18/2023.**

III – VOTO:

Em face do exposto, o projeto reveste-se de boa forma constitucional, legal, jurídica e técnica legislativa.

Voto, portanto, pela sua aprovação.

Serrana, 10 de outubro de 2023.

MARIA DA SILVA

Relator da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

A Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação, diante da constitucionalidade, da legalidade e da boa técnica legislativa do Projeto de Lei Complementar nº 18/2023, de iniciativa do Prefeito Municipal, opinou pela sua aprovação.

Serrana, 10 de outubro de 2023.

AIRTON JOSÉ BIS

Presidente da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação

MARIA DA SILVA

Relator da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação

THIAGO HENRIQUE DE ASSIS

Membro da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação

Câmara Municipal de Serrana
Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas
Serrana/SP - CEP 14.150-000
(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268
https://www.serrana.sp.leg.br - camara@serrana.sp.leg.br

AUTÓGRAFO Nº 87/2023

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 18/2023 – EXECUTIVO MUNICIPAL

Referente ao Projeto de Lei Complementar nº 18/2023, do Executivo Municipal, que altera dispositivos da Lei Complementar 175/2006, que dispõe sobre o Código de Parcelamento de Solo e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso das suas atribuições que lhe confere o inciso III, do art. 73 da Lei Orgânica do Município, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal, em sessão ordinária realizada no dia 07 de novembro de 2023, aprovou o Projeto de Lei Complementar nº 18/2023, do Executivo Municipal, e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. Os parágrafos 3º e 4º, do artigo 15, da Lei Complementar nº 175/2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 15. ...

...

§ 3º. Juntamente com o termo de compromisso, obrigatoriamente o proprietário deverá outorgar à Prefeitura Municipal, mediante análise e aceitação dessa, garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura enumerados no presente artigo, no valor correspondente a 110% (cento e dez por cento) do custo orçado das referidas obras e serviços de infraestrutura, em uma das seguintes modalidades:

a) Dinheiro;
b) Seguro-garantia;
c) Fiança bancária;
d) Área de terreno;
e) Lotes no próprio empreendimento.

§ 4º. O registro da caução ou instrumento de hipoteca deverá ocorrer junto ao registro do loteamento perante o Cartório de registro de Imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do ato de aprovação do loteamento.

§ 5º. Caberá ao Departamento de Obras a aprovação ou rejeição do cronograma físico-financeiro com a especificação dos custos das obras e serviços de infraestrutura de que trata o caput deste artigo.

§ 6º. A caução realizada na modalidade de que trata alínea "e", do parágrafo 3º deste artigo, será liberada à medida que os serviços forem sendo executados, sendo os lotes

descaucionados parcial e proporcionalmente à infraestrutura executada, de acordo com o seguinte cronograma:

a) 20% (vinte por cento) para obras de abertura de vias de circulação e rede de escoamento de águas pluviais, com seu lançamento em galerias executado;

b) 20% (vinte por cento) para obras de colocação de guias e sarjetas;

c) 15% (quinze por cento) para obras da rede coletora de esgotos, com as respectivas derivações prediais, devidamente interligadas ao sistema público existente;

d) 15% (quinze por cento) para as obras das redes distribuidoras de água, com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, captação, recalque e reservação de água, com suas redes distribuidoras de água interna ao loteamento, devidamente interligadas ao sistema público existente;

e) 10%(dez por cento) para as obras de implantação de pavimentação, água e esgoto, guias, sarjetas e arborização;

f) 20% (vinte por cento) para implantação de energia elétrica e iluminação pública;

§ 7º. A liberação das outras modalidades de caução mencionadas nas alíneas "a", "b" e "c", do parágrafo 3º, deste artigo, poderão ser liberadas nos mesmos percentuais do parágrafo anterior, descaucionando-se parcial e proporcionalmente à infraestrutura executada.

§ 8º. Quando se tratar de caução na forma da alínea "b" e "c", do parágrafo 3º, deste artigo, deverá o proprietário manter as apólices vigentes por todo o período da obra, até a emissão do respectivo Termo de Vistoria Final de Obra - TVO, renovando-a sempre no período de 30 dias que anteceder ao vencimento.

§ 9º. A área de terreno objeto de caução, indicada na alínea "d", do parágrafo 3º, deste artigo, deverá situar-se no Município, não podendo fazer parte da área loteada, estar livre de quaisquer ônus, e será descaucionada de uma só vez, ao final da implantação de toda a infraestrutura do loteamento.

§ 10. Quando o descaucionamento for parcial, a proporcionalidade deverá ser computada, tomando por base os percentuais respectivos de cada alínea do §6º deste artigo, de acordo com o Termo de Recebimento Parcial elaborado pelo Departamento de Obras."

Art. 2º. O artigo 17, da Lei Complementar nº 175/2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 17. Aprovado o parcelamento do solo, o interessado deverá, em obediência a Legislação Federal proceder ao seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente."

Art. 3º. Os artigos 19 e 20, da Lei Complementar nº 175/2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 19. Revogado.

Art. 20. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, a Prefeitura Municipal executará as obras de infraestrutura previstas, por sua conta ou através de terceiros, cobrando do parcelador os custos das mesmas, acrescidos de 50% (cinquenta por cento) a título de administração, deduzidos da caução outorgada.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal, poderá promover ação judicial para adjudicar ao seu patrimônio, a área caucionada, em caso de não cumprimento do cronograma de execução das obras de infraestrutura."

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e/ou afixação, revogando-se todas as disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE SERRANA
9 de novembro de 2023.

VER. PAULO ROBERTO CASSIOLATO FILHO
Presidente da Câmara Municipal de Serrana

VER. EDSON JOSÉ FELIZ FILHO
1º Secretário da Câmara Municipal de Serrana