



Câmara Municipal de São Pedro

Estado de São Paulo

AUTÓGRAFO Nº 008/2023

REF. PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001/2023

“Altera a Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no município de São Pedro, em conformidade com a Lei Complementar nº 67/2010 que institui o Plano Diretor do Município de São Pedro e dá outras providências”.

A Câmara Municipal aprova, nos seus termos, o Projeto de Lei Complementar em referência, de autoria do Poder Executivo e DECRETA:

Art. 1º O Art. 4º da Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos será formalmente aprovado e recebido somente quando estiver com 100 % (cem por cento) das obras concluídas e interligado ao sistema viário urbano, através de via de acesso com pavimentação, drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, ou ao longo das rodovias e estradas municipais que circundam o município, sempre atendendo às diretrizes urbanísticas da Prefeitura Municipal de São Pedro. (NR)

§ 1º O Parcelamento do Solo para fins urbanos somente será permitido nas Zonas Urbanas, de Interesse de Expansão Urbana e Especial de Interesse Social conforme o disposto na lei de delimitação do macrozoneamento territorial do Município, mediante licença de implantação municipal, tendo como prioridade a ocupação dos vazios urbanos.

§ 2º Excepcionalmente nos projetos de loteamento com fins sociais a serem implantados em locais indicados como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) de que tratam os Arts. 67 e 126, caput e Parágrafo único desta lei, cuja execução esteja garantida pela modalidade prevista no Art. 73-A desta lei, a aprovação do projeto para fins do registro imobiliário e início da comercialização dos lotes observará o disposto na Lei Federal nº 6.766/79,



Câmara Municipal de São Pedro

Estado de São Paulo

mantendo-se a garantia de execução da totalidade das obras e equipamentos na sua integralidade conforme o cronograma inicial aprovado e até a comprovação da conclusão de todas as fase de execução do parcelamento e do cumprimento das exigências impostas pelo Poder Público com conseguinte recebimento formal pela Prefeitura, vedada a liberação parcial da garantia.

Art. 2º O Art. 9º da Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, passa a vigorar com a seguinte redação

Art. 9º Durante as obras do parcelamento é obrigatório manter, em local bem visível, placa de, no mínimo, 3,00 m (três metros) x 9,00 m (nove metros), informando: nomes, títulos, registros, endereços dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução do parcelamento, bem como nome do empreendimento e sua área total, número total de seus lotes e do respectivo alvará de licença para início do plano de loteamento, e, em especial, a advertência sobre a proibição de comercialização de lotes daquele empreendimento, nos termos do inciso I do Parágrafo único do Art. 50 da Lei Federal nº 6.766/79. (NR)

§ 1º Na placa de que trata o caput deste artigo, encimando os requisitos elencados e em letras de maior destaque, deverá haver os seguintes dizeres: “PARCELAMENTO DO SOLO EM OBRAS COM LICENÇA DE IMPLANTAÇÃO - SEM APROVAÇÃO E DESPROVIDO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - NÃO AUTORIZADO COMERCIALIZAÇÃO DE LOTES E EDIFICAÇÕES”.

§ 2º Verificada a condição prevista no § 2º do Art. 4º desta lei, e uma vez efetivado o registro do loteamento de interesse social junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, observado o rito dos Arts. 18 e 19 da Lei Federal nº 6.766/79, poderá haver a substituição da placa de que trata o caput deste artigo por placa com o acréscimo dos seguintes dizeres: “LOTEAMENTO COM FINS SOCIAIS EM OBRAS COM LICENÇA DE IMPLANTAÇÃO - COM APROVAÇÃO DE PROJETO E REGISTRO IMOBILIÁRIO - AUTORIZADA COMERCIALIZAÇÃO DE LOTES E EDIFICAÇÕES”.



Câmara Municipal de São Pedro

Estado de São Paulo

Art. 3º Fica acrescido o § 3º ao Art. 13 da Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, com a seguinte redação:

Art.13.....(NR)

(...)

§ 3º Excepcionalmente nos projetos de loteamento com fins sociais a serem implantados em locais indicados como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) de que tratam os Arts. 67 e 126, caput e Parágrafo único desta lei, cuja execução esteja garantida pela modalidade prevista no Art. 73-A desta lei, a aprovação do projeto para fins do registro imobiliário e início da comercialização dos lotes observará o disposto na Lei Federal nº 6.766/79, mantendo-se a garantia de execução da totalidade das obras e equipamentos na sua integralidade conforme o cronograma inicial aprovado e até a comprovação da conclusão de todas as fase de execução do parcelamento e do cumprimento das exigências impostas pelo Poder Público com conseguinte recebimento formal pela Prefeitura, vedada a liberação parcial da garantia.

Art. 4º Fica acrescido o Art. 73-A à Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, com a seguinte redação:

Art. 73-A. Excepcionalmente em relação aos projetos de loteamento com fins sociais a serem implantados em locais indicados como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) de que tratam os Arts. 67 e 126, caput e Parágrafo único desta lei, com o fim de assegurar a execução das obras, a conclusão de todas as fases de execução do parcelamento do solo e o cumprimento das exigências impostas pelo Poder Público, admitir-se-á a modalidade de garantia fidejussória, por meio de Carta de Fiança Bancária em benefício único e exclusivo da Municipalidade, em valor superior em 100% (cem por cento) do valor estimando para o custeio da totalidade das obras do empreendimento, em conformidade com a planilha de custos a ser elaborada pelo órgão municipal competente. (NR)

§ 1º Para que produza efeitos em relação a terceiros, a garantia de que trata o caput deste artigo deverá ser formalizada através de Registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Pedro-SP, nos termos do item 3º do Art. 129, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.



Câmara Municipal de São Pedro

Estado de São Paulo

§ 2º A obrigação principal a ser objeto da garantia prevista neste artigo constituir-se-á pela assinatura de instrumento de confissão de dívida pelo empreendedor conforme Anexo II da presente lei, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do Art. 784 do Código de Processo Civil.

§ 3º A carta de fiança bancária deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - cláusula de atualização de seu valor por índice de atualização que reflita a variação no custo das obras e serviços, de modo a ser suficiente para suportar possíveis gastos do Município em caso de inadimplemento do devedor afiançado;

II - cláusula de renúncia ao benefício de ordem instituído pelo Art. 827 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), por parte da instituição financeira fiadora;

III - cláusula estabelecendo prazo de validade de no mínimo 08 (oito) anos ou até a extinção das obrigações do afiançado devedor, o que ocorrer primeiro, devendo constar, neste caso, expressa renúncia, por parte da instituição financeira fiadora, aos termos do Art. 835 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 (Código Civil);

IV - cláusula de renúncia, por parte da instituição financeira fiadora, do estipulado no inciso I do Art. 838 do Código Civil;

V - indique o empreendedor como afiançado;

VI - as obrigações da carta de fiança bancária sejam exclusivamente perante o Município de São Pedro;

VII - a instituição financeira fiadora observe as vedações do Conselho Monetário Nacional quanto aos limites de endividamento e diversificação do risco;

VIII - a Carta de Fiança Bancária seja entregue presencialmente em sua forma física original;

IX - a Carta de Fiança Bancária tenha as firmas dos representantes legais da Instituição Fiadora reconhecidas;



Câmara Municipal de São Pedro

Estado de São Paulo

X - a Carta de Fiança Bancária tenha a assinatura do cônjuge do empreendedor afiançado e de duas testemunhas, reconhecidas por autenticidade;

XI - não sejam acrescentadas cláusulas que eximam o empreendedor ou a instituição financeira fiadora de suas responsabilidades;

XII - cláusula expressa prevendo o prazo de 10 (dez) dias úteis para pagamento da fiança pelo Banco Fiador, contados a partir do recebimento, pelo Banco Fiador, da notificação escrita encaminhada pelo Credor/Beneficiário Município exigindo o pagamento da fiança (Obrigação garantida).

XIII - observar o modelo de carta de fiança constante no Anexo I a esta lei, que dela faz parte integrante.

§ 4º O subscritor da carta de fiança bancária deverá comprovar poderes para atendimento às exigências contidas nos incisos II a IV do § 3º deste artigo.

§ 5º Para comprovação dos poderes dos signatários da garantia, o empreendedor deverá providenciar os seguintes documentos da emissora da carta de fiança: Estatuto Social/Contrato social vigente, Atas de Eleição da diretoria vigente; e procurações para validação, nas quais deverá constar explicitamente a autorização para assinatura/emissão de cartas de fiança.

Art. 5º O Art. 75 da Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 75. No caso de atraso das obras ou da não realização destas, em descumprimento ao cronograma, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, mediante: (NR)

I - averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em seu nome, com conseguinte alienação do imóvel através de leilão público, observado, sobretudo, o procedimento disposto no CAPÍTULO II da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações, na hipótese de oferta de garantia prevista no Art. 73 desta lei;

II - o recebimento do valor integral da fiança bancária, na hipótese de oferta de garantia prevista no Art. 73-A desta lei.



Câmara Municipal de São Pedro

Estado de São Paulo

Art. 6º A Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013 passa a vigorar acrescida dos Anexos I e II, que são partes integrantes da presente de lei.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Pedro, 25 de janeiro de 2023.

Adilson de Jesus
Presidente da Câmara

Elias Candeias
1º Secretário