



Prefeitura do Município de São Pedro

Lei Complementar nº 198

de 26 de janeiro de 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.

THIAGO SILVERIO DA SILVA, Prefeito do Município de São Pedro, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que os cidadãos do Município de São Pedro, pelos seus representantes da Câmara Municipal, aprovam e ele sanciona e promulga a presente lei.

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, 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 consequente recebimento formal pela Prefeitura, vedada a liberação parcial da garantia.



Prefeitura do Município de São Pedro

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".

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



Prefeitura do Município de São Pedro

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 consequente 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.

§ 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;



Prefeitura do Município de São Pedro

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;

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 - clausula 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



Prefeitura do Município de São Pedro

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:

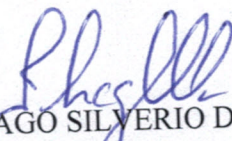
Art. 75. No caso de atraso das obras ou da não realização destas, em descumprimento ao cronograma, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, mediante: (NR)

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 da oferta de garantia prevista no Art. 73 desta lei;

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

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.


THIAGO SILVERIO DA SILVA
Prefeito

Publicado, e registrado na Secretaria de Governo da Municipalidade de São Pedro aos vinte e seis dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três.


CLAUDINEI FRANCO DE ARRUDA

Secretário de Governo



Prefeitura do Município de São Pedro

Anexo I

[local], [dia] de [mês] de [ano].

Referência: Projeto de loteamento nº [], objeto do Processo administrativo nº []

Carta de Fiança Bancária número [preencher com código de registro de controle do BANCO FIADOR], (“FIANÇA”)

1. O [preencher com razão social do Banco Fiador], com sede em [preencher com sede], inscrito no CNPJ/MF sob nº [preencher com CNPJ], (“BANCO FIADOR”).
2. Município de São Pedro, com sede na Rua Valentim Amaral, 748- Centro, São Pedro-SP, CEP 13520-000, inscrito no CNPJ/MF sob nº 46.415.998/0001-96, (“CREDOR MUNICÍPIO”).
3. O EMPREENDEDOR, [preencher com razão social/nome], com sede social em [preencher com sede social], inscrita no CNPJ/MF sob nº [preencher com CNPJ/CPF], (“AFIANÇADO EMPREENDEDOR”).
4. Pela presente FIANÇA, o BANCO FIADOR obriga-se perante o CREDOR MUNICÍPIO, no VALOR DA FIANÇA, e durante o período de VIGÊNCIA DA FIANÇA, como fiador solidário do AFIANÇADO EMPREENDEDOR no caso do AFIANÇADO EMPREENDEDOR descumprir quaisquer de suas obrigações decorrentes da lei ou das diretrizes do parcelamento ou exigências do Poder Público, nas condições e no prazo estabelecido no empreendimento (“OBRIGAÇÃO GARANTIDA”).
5. A FIANÇA terá o valor total de R\$[.] ([.]), (“VALOR DA FIANÇA”) – dobro do valor estimado para o custeio da totalidade das obras do empreendimento, em conformidade com a planilha de custos anexa, elaborada pelo órgão municipal competente.
6. A FIANÇA terá validade de 8 (oito) anos como período de vigência, contados da data [.] à data [.] inclusive ambas, (“VIGÊNCIA DA FIANÇA”).
7. O BANCO FIADOR compromete-se a efetuar os devidos pagamentos quando lhe forem exigidos no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados a partir do recebimento, pelo BANCO FIADOR, da notificação escrita pelo CREDOR MUNICÍPIO. A notificação deverá ser entregue em [inserir endereço do BANCO FIADOR].
8. O BANCO FIADOR não alegará nenhuma objeção ou oposição do AFIANÇADO EMPREENDEDOR ou por ela invocada para o fim de se escusar do cumprimento da obrigação assumida perante o CREDOR MUNICÍPIO nos termos desta FIANÇA.
9. O BANCO FIADOR obriga-se, antes de dar baixa contábil a FIANÇA, a obter da B3 e/ou do CREDOR MUNICÍPIO, a confirmação da liberação do AFIANÇADO EMPREENDEDOR em relação à OBRIGAÇÃO GARANTIDA.
10. Na hipótese do CREDOR MUNICÍPIO ingressar em juízo para demandar o cumprimento da obrigação a que se refere a presente FIANÇA, fica o BANCO FIADOR obrigado ao pagamento das despesas arbitrais, judiciais ou extrajudiciais.
11. O BANCO FIADOR declara que a presente FIANÇA está devidamente contabilizada, observando integralmente os regulamentos do Banco Central do Brasil atualmente em vigor, além de atender aos preceitos da legislação bancária aplicável.



Prefeitura do Município de São Pedro

12. O BANCO FIADOR declara que os signatários deste instrumento, e seus eventuais sucessores, estão autorizados a prestar a FIANÇA e o VALOR DA FIANÇA em nome do BANCO FIADOR e em sua responsabilidade.

13. O BANCO FIADOR declara que seu capital social integralizado é de R\$ [preencher com capital social do Banco Fiador em algarismos numéricos] ([preencher com capital social do Banco Fiador por extenso]), estando autorizado pelo Banco Central do Brasil e por seu Estatuto Social a expedir fianças e que o VALOR DA FIANÇA se encontra dentro dos limites que lhe são autorizados pelo Banco Central do Brasil.

14. O BANCO FIADOR e a AFIANÇADO EMPREENDEDOR expressamente renunciam os direitos previstos nos artigos nos 827, 835, 837, 838 e 839 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro) e art. 794 da Lei nº 13.105, 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

15. O BANCO FIADOR declara expressamente conhecer e aceitar os termos, disposições e condições na Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, do Município de São Pedro-SP.

16. O foro para toda e qualquer ação ou execução desta FIANÇA será, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado, o da Comarca de São Pedro-SP em relação a matéria de competência da Justiça Estadual e o da Comarca de Piracicaba em relação a matéria de competência da Justiça Federal.

17. Os termos que não tenham sido expressamente definidos neste documento terão os significados a eles atribuídos na Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, do Município de São Pedro-SP.

Assinaturas dos representantes legais do Banco Fiador com firmas reconhecidas.

[Nomes dos representantes legais do Banco Fiador] [Razão Social do Banco Fiador]

Testemunhas:

Nome:

Nome:

R.G.:

R.G.:



Prefeitura do Município de São Pedro

Anexo II

[local], [dia] de [mês] de [ano].

Referência: Projeto de loteamento nº [], objeto do Processo administrativo nº []

Termo de confissão de dívida

1. O **EMPREENDEDOR**, [preencher com razão social/nome], com sede social em [preencher com sede social], inscrita no CNPJ/MF sob nº [preencher com CNPJ/CPF], (1) **CONFESSA**, nos termos do inciso I do Art. 212 e do Art. 214 do Código Civil, que os custos para a execução integral do loteamento discriminado no cabeçalho do presente termo é de R\$ (discriminar o valor), comprometendo-se a pagar referida quantia ao Município de São Pedro, com sede na Rua Valentim Amaral, 748- Centro, São Pedro-SP, CEP 13520-000, inscrito no CNPJ/MF sob nº 46.415.998/0001-96 caso não tenha concluído o empreendimento no prazo estipulado no referido processo administrativo ou o tenha realizado em desconformidade com o cronograma previsto ou tenha descumprido exigências legais do Poder Público. (2) Declara, outrossim, que a presente confissão de dívida restará aperfeiçoada com a emissão do laudo técnico fundamentado, apontando as irregularidades na execução da obra, quantificando os gastos necessários para o custeio dos reparos necessários das obras ou para a finalização do empreendimento. (3) Por fim, nos termos do *caput* do Art. 221 do Código Civil, o **EMPREENDEDOR** reconhece para todos os efeitos legais que o laudo técnico fundamentado de que trata o item "(2)" da presente confissão de dívida constitui-se, na forma do §§ 3º e 4º do Art. 373 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), prova pré-constituída da dívida em face do afiançado e da instituição financeira emissora da carta de fiança, presumindo-se sua liquidez e exigibilidade, viabilizando o acionamento do fiador nos termos do inciso IV do Art. 779 do Código de Processo Civil.

Assinaturas dos representantes legais do Banco Fiador com firmas reconhecidas.

[Nomes dos representantes legais do Banco Fiador] [Razão Social do Banco Fiador]

Testemunhas:

Nome:

Nome:

R.G.:

R.G.: