

DECRETO N° 036/2022

REGULAMENTA O PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO SEM EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA, MEDIANTE A CELEBRAÇÃO DE INSTRUMENTO DE GARANTIA, NOS TERMOS DO ARTIGO 18, INCISO IV, DA LEI FEDERAL N° 6.766/1979, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, E DO ARTIGO 39, DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N° 001/2018, DE 10 DE SETEMBRO DE 2018.

A PREFEITA CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE CONDE, usando das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, o que dispõe a Lei Complementar Municipal N°001/2018 e demais legislações vigentes.

DECRETA:

Art. 1º. Este Decreto regulamenta o procedimento de aprovação de loteamento sem execução de obras de infraestrutura, mediante a celebração de instrumento de garantia - hipoteca ou apólice de seguro garantia, nos termos do artigo 18, inciso IV, da Lei Federal nº 6.766/1979, de 19 de dezembro de 1979, e do artigo 39, da Lei Complementar Municipal nº 001/2018, de 10 de setembro de 2018.

§ 1º A hipoteca, que poderá recair sobre lotes do próprio empreendimento ou sobre outros imóveis, deverá ser instrumentalizada por meio de escritura pública.

§ 2º Os lotes caucionados não poderão ser alienados até o levantamento da garantia.

§ 3º Vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado.

§ 4º Na opção de seguro garantia, deverá ser apresentada cópia autenticada da apólice.

Art. 2º. Caso pretenda realizar o registro de loteamento antes da conclusão das obras de sua implantação, o responsável pelo empreendimento deverá submeter requerimento destinado à Secretaria Municipal de Planejamento, acompanhado de cronograma físico-financeiro para a realização das obras e serviços de infraestrutura do loteamento, o qual deverá conter:

I - Relação e orçamento das obras, materiais e serviços de implantação do loteamento;

II - Indicação do momento estimado de realização das obras e serviços de implantação do loteamento, desde que compreendidas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, com exceção das obras de terraplanagem, abertura do sistema viário e assentamento da rede de drenagem pluvial, cuja realização deverá precederemente à autorização da caução;

III - a indicação de imóveis a serem hipotecados ou apólice de seguro garantia, em favor do Município de Conde, em valor suficiente para suportar os custos dos trabalhos a serem executados no loteamento, acrescidos de 50% (cinquenta por cento) do custo global das obras e serviços, a título de administração.

§ 1º O requerimento de que trata este artigo será analisado após a aprovação do projeto definitivo do loteamento, podendo ser solicitada a aplicação de tal modalidade mesmo que já tenham sido iniciadas as obras e serviços de implantação do loteamento, hipótese na qual poderá haver solicitação de complementação de documentos, a critério da municipalidade, para o atendimento das disposições previstas neste Decreto.

§ 2º A Comissão de que trata o art. 11 deste Decreto poderá elaborar formulário padronizado para a apresentação do orçamento e cronograma físico-financeiro de que tratam os incisos I e II, do caput, deste artigo.

§ 3º Na ausência dos formulários padronizados de que trata o §2º, o responsável pelo empreendimento poderá apresentar as informações exigidas neste artigo em qualquer formato, sem prejuízo da análise na forma prevista neste Decreto.

§ 4º O cronograma físico-financeiro de realização das obras e serviços de implantação do loteamento, de que trata o inciso II, do caput, deste artigo, tem seu prazo de validade iniciado na data em que ocorrer o registro do loteamento perante o Óficio de Registro de Imóveis.

Art. 3º. Recebido o requerimento, a Secretaria Municipal de Planejamento o encaminhará à Comissão de Avaliação de Garantias de Loteamentos, que emitirá parecer técnico aprovando ou rejeitando o orçamento e garantias apresentadas pelo requerente, de acordo com os requisitos estabelecidos no inciso III, do artigo 2º deste decreto.

Parágrafo único. Em caso de parecer técnico de rejeição, o empreendedor poderá apresentar novo requerimento com base neste Decreto, submetendo-o à nova análise.

Art. 4º. Na aprovação das garantias, a Comissão de Avaliação se manifestará por meio de resolução:

I - Pelo deferimento, em decisão fundamentada, do requerimento apresentado pelo empreendedor, de forma condicionada à celebração de instrumento de garantia para a execução das obras relacionadas à implantação do loteamento;

II - Pela solicitação de complementação das informações prestadas, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de arquivamento do requerimento formulado;

III - Indeferimento do requerimento.

Parágrafo único. Ocorrendo o arquivamento referido no inciso II, o empreendedor poderá apresentar novo requerimento com base neste Decreto, submetendo-o à nova análise.

Art. 5º. Após a execução das obras de terraplanagem, abertura do sistema viário e assentamento da rede de drenagem pluvial, atestadas por meio de certidões emitidas pelos órgãos e entidades competentes, será firmado o Termo de Compromisso, nos termos do Anexo I deste Decreto.

Parágrafo único. Para assinatura do Termo de Compromisso deverá ser apresentada cópia autenticada da apólice de seguro garantia ou escritura pública de hipoteca.

Art. 6º. Após a assinatura do Termo de Compromisso será emitida Certidão de aprovação do loteamento sem execução das obras de infraestrutura, na qual também constarão as informações acerca do cronograma físico-financeiro de obras e das garantias aprovadas pela municipalidade.

Parágrafo único. Para fins de registro, os efeitos da Certidão de Aprovação do loteamento sem execução das obras de infraestrutura, ficam condicionados à formalização do instrumento de garantia.

Art. 7º. A caução será objeto de registro na matrícula dos lotes.

Parágrafo único. Os lotes que forem caucionados devem ter sua matrícula aberta por ocasião do registro do loteamento.

Art. 8º. O responsável pelo empreendimento informará a Secretaria Municipal de Planejamento acerca da conclusão das obras e serviços destinados à implantação do loteamento.

Parágrafo único. Uma vez constatado que as obras e serviços foram integralmente realizados de acordo com o projeto aprovado, a Secretaria Municipal de Planejamento expedirá Termo de Verificação e Aceitação das Obras (TVO), a fim de que se promova a baixa da garantia junto ao Ofício de Registro de Imóveis ou outros órgãos competentes.

Art. 9º. Ocorrendo atraso na execução das obras de infraestrutura urbana, aludidas no cronograma físico-financeiros de obras, o(a) loteador(a) será notificado formalmente, para que dentro 30 dias, regularize o cumprimento do cronograma.

§ 1º Não sendo atendida a notificação, será executada a caução e o município executará as obras de infraestrutura por meio da Secretaria Municipal de Obras, ficando o empreendedor responsável pelo resarcimento ao Município das despesas relativas à conclusão do loteamento.

§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo a SEPLAN notificará o respectivo órgão de classe acerca do descumprimento do cronograma pelos responsáveis técnicos do empreendimento.

Art. 10. Ainda que não se trate de lote objeto de caução, as construções sobre os lotes somente serão liberadas após a conclusão definitiva do empreendimento devidamente certificada.

Parágrafo único. No contrato de venda de lotes deverá constar a informação de que as construções no loteamento somente serão liberadas após a conclusão definitiva do empreendimento.

Art. 11. Fica constituída a Comissão de Avaliação de Garantias de Loteamentos, que será composta por 03 (três) servidores públicos municipais com qualificação técnica na área, designados por Portaria, sendo:

- I - 01 (um) da Secretaria Municipal de Planejamento, que será o Presidente;
- II - 01 (um) da Secretaria Municipal de Obras;
- III - 01 (um) da Secretaria de Fazenda.

Art. 12. Compete a Comissão, em parecer técnico fundamentado, analisar se a garantia apresentada pelo requerente atende aos requisitos estabelecidos no inciso III, do artigo 2º deste decreto.

Parágrafo único. Quando entender necessário para viabilizar a análise, a Comissão poderá solicitar ao empreendedor a juntada de outros documentos, além daqueles previstos neste decreto.

Art. 13. As disposições deste Decreto se aplicam a novos procedimentos de aprovação de loteamento, bem como àqueles que já tramitam perante o Município.

Art. 14. Faz parte integrante deste decreto o Anexo I, que trata de modelo de TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DAS OBRAS E SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURAS DO LOTEAMENTO.

Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Conde, 21 de julho de 2022.

KARLA PIMENTEL
Prefeita de Conde