CÂMARA MUNICIPAL DE BAURU
Estado de São Paulo
Diretoria de Apoio Legislativo
Serviço de Procedimentos Legislativos

PROCESSO Nº 223/20

iniciado em 30/11/2020

AUTÓGRAFO Nº 7544

LEI Nº 7429

Arquivado em 05/01/21

Pasta nº PL 238/21

ASSUNTO

Projeto de Lei nº 93/20, que autoriza o Executivo a alienar área de terreno para fins de implementação de programas habitacionais.

AUTORIA

PREFEITO MUNICIPAL

PROC. Nº 223/20
FOLHAS dois (2)

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

OF. EXE Nº 418/2.020
P. 171.239/19

Bauru, 25 de novembro de 2.020.

Ass.: Daniela às
RECEBIDO 15:56h
27/11/20

Senhor Presidente,

É o presente para enviarmos a Vossa Excelência o **Projeto de Lei nº 93/20**, que autoriza o Executivo a alienar área de terreno para fins de implementação de programas habitacionais.

Atenciosas saudações,

CLODOALDO ARMANDO GAZZETTA
PREFEITO MUNICIPAL

D.A.L.
P/ leitura no Expediente
da Sessão Ordinária do
dia 30/11/20
em, 30/11/20.
José Roberto Martins Segalla
PRESIDENTE

Excelentíssimo Senhor
JOSÉ ROBERTO MARTINS SEGALLA
DD. Presidente da Câmara Municipal
N E S T A

Anexos: *Lei Federal nº 4.591/64, Matrícula nº 132.349, Programa Nossa Casa (fls. 08/33), Resolução SH nº 59/19 (fls. 34/72)Relatório de avaliação comercial (fls. 88/109), Avaliação de imóvel (fls. 110/113).*

Publicado no Diário Oficial de Bauru
em 01/12/20 pág. 06 e 07
Diretoria de Apoio Legislativo

PROC. Nº 223/20
FOLHAS três

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

P. 171.239/19

PROJETO DE LEI Nº 93/20
Autoriza o Executivo a alienar área de terreno para fins de implementação de programas habitacionais.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAURU, nos termos do art. 51 da Lei Orgânica do Município de Bauru, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o imóvel municipal objeto da matrícula nº 132.349 do 2º Registro de Imóveis de Bauru/SP que assim se descreve e confronta: Uma área de Terras, formada por parte de uma Gleba de Terras, agora designada como área A e por uma gleba de Terras, agora designada como Área B, remanescentes do imóvel denominado Sitio Recanto São Jorge, destacadas da antiga Fazenda Vargem Limpa, atualmente anexas ao loteamento denominado Quinta da Bela Olinda, identificada como área A/B-2, nesta cidade de Bauru-SP, com área de 203.843,00 m2, com o seguinte roteiro perimétrico: inicia-se no marco 6, localizado em terras da Prefeitura Municipal de Bauru, daí segue uma distância de 106,50 metros e rumo 85º 59'43" NE até o marco 23, cravado na margem do Ribeirão Vargem Limpa; daí deflete à esquerda e segue pela margem do citado ribeirão à distância de 7,74 metros e rumo 34º22' 09" NW até marco 23-A, do marco 6 ao 23-A confronta-se com terras da Prefeitura Municipal de Bauru; daí, segue uma distância de 660,27 metros e rumo 87º36' 35" SW até o marco 23-C, daí deflete à direita e segue uma distância de 300,93 metros e rumo de 4º24' 50" SW até o marco 23-D, daí, deflete à direita e segue uma distância de 441,39 metros e rumo 85º39'49" NW até o marco 23-E, daí segue uma distância de 160,49 metros e rumo 85º40'21" NW até o marco 23-F; daí, deflete à direita e segue uma distância de 179,22 metros rumo 4º46'36" SE até o marco 23-G; daí, deflete à esquerda e segue uma distância de 155,78 metros e rumo 85º13'47" NW até o marco 23-H; confrontando do marco 23-A ao 23-H com parte da área de Terras, formada por parte de uma gleba de Terras sem benfeitorias, agora designada como à remanescentes do imóvel denominado Sítio Recanto São Jorge, destacadas da antiga Fazenda Vargem Limpa, atualmente anexas ao loteamento denominado Quinta da Bela Olinda, identificada como ÁREA A/B-1; daí deflete à direita e segue à distância de 79,88 metros e rumo 4º26'56" NE até o marco inicial 6, confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Bauru.

Parágrafo único. O imóvel a que se refere o *caput* deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Art. 2º A alienação do imóvel a que se refere o art. 1º desta Lei, dar-se-á mediante licitação nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1.993, na modalidade concorrência, por meio de incorporação imobiliária, conforme autoriza o § 1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, através da outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2.019.

§ 1º A autorização de que trata o *caput* do art. 1º inclui oferecer o imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando a produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular.

§ 2º O imóvel está avaliado pelo valor de R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) data base de agosto de 2.020, cuja avaliação se encontra em anexo.

Art. 3º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no § 1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização do imóvel para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado Incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS quatro

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Proj. de Lei nº 93/2.020

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Bauru, ...

PROC. Nº 223/20
FOLHAS cinco

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

= **EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS** =
25, novembro, 2.020

Senhor Presidente,
Nobres Vereadores,

Temos a honra de submeter à apreciação e aprovação dessa Augusta Casa, o incluso Projeto de Lei que, uma vez aprovado, irá autorizar o Poder Executivo alienar uma área de propriedade do Município de Bauru, matriculada sob o nº 132.349.

Essa alienação é vocacionada a implementar, no Município de Bauru, a expansão da oferta de unidades habitacionais para parcela da população que mais necessita dessa política pública de relevante caráter social.

O projeto a ser implementado na área matriculada sob o nº 132.349, diz respeito ao Programa Nossa Casa, uma parceria firmada entre o Município de Bauru e a Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo para a construção de 500 (quinhentas) unidades habitacionais, a serem adquiridas na modalidade "preço social". O imóvel foi avaliados pela FIPE em R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).

É inegável, portanto, que o referido programa habitacional é de extrema importância para o Município de Bauru, a fim de mitigar o déficit habitacional, principalmente para a população mais carente da cidade, cujo dever constitucional encontra-se no art. 6º, *caput*, da Constituição Federal.

Destarte, pela relevância da matéria, e preenchidos os requisitos estabelecidos no art. 17 da Lei de Licitações (Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1.993), contamos com a aprovação do projeto em questão.

Atenciosas Saudações,

CLODOALDO ARMANDO GAZZETTA
PREFEITO MUNICIPAL

SERVIÇO DE PROTOCOLO E ARQUIVOS
Encaminhar à Comissões de:
Justiça
Economia
Obras
Direito Humano
Em 30/11/20
José Roberto Martins Segalla
PREFEITO

Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

DOC. Nº 223/20
FOLHAS Veis

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

Texto compilado

(Vide Decreto nº 55.815, de 1965)
(Vide arts 1331 a 1358 da Lei nº 10.406, de 10.1.2002)
(Vide Lei nº 12.973, de 2014)

Dispõe sôbre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Mensagem de veto

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 2º O direito de que trata o § 1º dêste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETADO).

Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sôbre ela independerão do consentimento dos condôminos, (VETADO).

~~Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas.~~

Parágrafo único - A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. (Redação dada pela Lei nº 7.182, de 27.3.1984) (Vide Lei nº 7.433, de 1985)

Art. 5º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe fôr aplicável.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 3ete

Art. 6º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sôbre a mesma unidade autônoma.

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sôbre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sôbre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sôbre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Capítulo II

Da Convenção de Condomínio

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;

b) o destino das diferentes partes;

c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;

i) o quorum para os diversos tipos de votações;

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;

m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 05

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadriais externas com tonalidades ou côres diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossêgo, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV- embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se êste não a desfizer no prazo que lhe fôr estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPíTULO III

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sôbre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Capítulo IV

Do Seguro,do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo tôdas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Paràgrafo único. O seguro de que trata êste artigo será obrigatòriamente feito dentro de 120 dias, contados da

data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do impôsto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

PROC. Nº 228/20
FOLHAS nove

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sôbre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quorum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para êste fim convocada, decidirá, pelo mesmo quorum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatòriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

§ 2º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, VETADO.

§ 4º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à prazo de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a conter da citação.

§ 7º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois têrços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

~~Art. 17. Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem mais de dois têrços das quotas ideais do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.~~

~~Parágrafo único. A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se a maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.~~

Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979)

§ 1º A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979)

§ 2º Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quorum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na

forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979)

PROC. Nº
FOLHAS

§ 3º Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979)

~~Art. 18. Em caso de desapropriação parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas, ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Lei e se submeterá às da Convenção do condomínio e do Regulamento Interno. Parágrafo único.~~ (VETADO)

~~Art. 18. A desapropriação de edificações ou conjuntos de edificações abrangerá sempre a sua totalidade, com todas as suas dependências, indenizando-se os proprietários das unidades expropriadas. (Redação dada pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)~~

Art. 18. A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por fôrça de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno. (Redação dada pela Decreto-Lei nº 981, de 21.10.1969)

Capítulo V

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interêsses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, tôdas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se êle, a qualquer condômino.

Capítulo VI

Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dêle, e praticar os atos de defesa dos interêsses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;

f) prestar contas à assembléia dos condôminos.

g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio. (Alínea incluída pela Lei nº 6.434, de 15.7.1977)

PROC. Nº 228/20
FOLHAS 11

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois têrços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

Capítulo VII

Da Assembléia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos oito dias subseqüentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3º Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

~~§ 4º Nas decisões da assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não compareça. (Parágrafo incluído pela Lei nº 8.245, de 18.10.1991)~~

§ 4º Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. (Redação dada pela Lei nº 9.267, de 25.3.1996)

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interêsses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. (VETADO).

Art. 27. Se a assembléia não se reunir para exercer qualquer dos podêres que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

Título II

DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO).

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 12

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a têrmo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

~~Art. 30-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

~~§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

~~§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

~~§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

~~§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

~~§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

~~§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

~~§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão somente os valores efetivamente recebidos pela alienação. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

~~§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação: (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

~~I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

~~II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime de administração (art. 58). (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

~~§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os: (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

~~I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 13

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea "b"). (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 10. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento. (NR) (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

Art. 30-B - Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno; a averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 1º Nas hipóteses em que não seja exigível o arquivamento do memorial de incorporação, a afetação será definida, em qualquer fase da construção, em instrumento, público ou particular, de instituição de condomínio, nos termos e com as discriminações de que tratam os arts. 7º e 8º, considerando-se constituído o patrimônio de afetação mediante registro da instituição no Registro de Imóveis competente. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 2º Havendo financiamento para construção, o patrimônio de afetação poderá ser auditado por pessoa física ou jurídica legalmente habilitada, nomeada pela instituição financiadora da obra. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 3º As pessoas que, em decorrência do exercício da auditoria de que trata o § 2º deste artigo, obtiverem acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderão pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 4º O auditor nomeado pela instituição financiadora da obra deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 3º. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 5º Incumbe ao incorporador: (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista na presente Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

VII - assegurar a auditor, pessoa física ou jurídica, nomeado nos termos do § 2º, o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste parágrafo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que optantes pela tributação com base no lucro presumido. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 6º Verificada alguma das hipóteses previstas no art. 43, incisos III e VI, a Comissão de Representantes assumirá a administração da incorporação e promoverá a imediata realização de assembléia geral, a esta competindo, por dois terços dos votos dos adquirentes, deliberar sobre o prosseguimento da incorporação ou a liquidação do patrimônio de afetação, bem como sobre as condições em que se promoverá uma ou outra. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 7º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, válido mesmo depois de concluída a obra, para, em nome do incorporador, do titular do domínio e do titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação, outorgar aos adquirentes das unidades autônomas, por instrumento público ou particular, o contrato definitivo a que o incorporador e os titulares de domínio e de direitos aquisitivos sobre o imóvel, em decorrência de contratos preliminares, estiverem obrigados, podendo para esse fim transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção, imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas, outorgando referidos contratos mesmo aos adquirentes que tenham

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 14

obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, nestes casos desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 8º O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela: (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por esses pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do § 7º. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

Art. 30-C - A insolvência do incorporador não atingirá os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação de sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz da falência, realizará assembléia geral na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, por dois terços dos votos dos adquirentes, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 2º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, os quais deverão ser pagos pelos adquirentes no prazo de sessenta dias daquela deliberação. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 3º Na hipótese em que assumam a administração da obra, os adquirentes responderão solidariamente com o incorporador: (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

I - pelas obrigações previstas no § 2º, vinculadas a seu respectivo patrimônio de afetação, que tenham sido objeto de lançamento de ofício ou cujo pagamento tenha sido determinado na forma da legislação trabalhista, posteriormente àquela deliberação e até a extinção do patrimônio de afetação na forma prevista no inciso I do § 8º do art. 30-B; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

II - pelos tributos resultantes da diferença entre o custo orçado e o custo efetivo verificada até a data da decretação da falência, correspondentes a seus respectivos empreendimentos imobiliários. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 4º Cada condômino responderá individualmente pelas obrigações na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outra forma não for deliberada em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 5º As obrigações previstas nos §§ 2º e 3º serão arrecadadas à massa, sendo seus respectivos valores depositados em conta-corrente bancária específica e destinados, exclusivamente, ao pagamento de créditos privilegiados, observada a ordem de preferência estabelecida na legislação. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 6º As obrigações referidas no § 2º poderão ser pagas parceladamente, em até trinta meses, observando-se que: (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

I - as parcelas serão acrescidas de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir do primeiro dia do mês subseqüente ao do vencimento da primeira parcela até o último dia do mês anterior ao do pagamento e de um por cento no mês do pagamento; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

II - o síndico da massa falida deverá ser comunicado da opção pelo parcelamento das obrigações no prazo previsto no § 2º. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 7º Os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades imobiliárias integrantes do empreendimento, caso decidam pelo prosseguimento da obra, ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 8º Os condôminos responderão pelo saldo porventura existente entre o custo de conclusão da obra e os recursos a receber e os disponíveis na conta a que se refere o inciso V do § 5º do art. 30-B, na proporção dos

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 15

coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outra forma não for deliberada em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 9º Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o parágrafo anterior, promoverá, em público leilão, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência, não tiverem sido alienadas pelo incorporador. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 10. Na hipótese de que trata o § 9º, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 11. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 7º e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º), e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41). (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 12. No processo de venda de que trata o § 10, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros: (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso anterior, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 13. Realizada a venda, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço: (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação a que se refere o § 2º , observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

III - reembolsar a instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma não vier a ser convencionada entre as partes interessadas; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 30-A), na proporção do valor obtido na venda; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

VI - arrecadar à massa falida o saldo que porventura remanescer. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 14. Na hipótese dos §§ 2º a 6º: (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

I - os valores arrecadados à massa constituirão crédito privilegiado dos adquirentes; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

II - a extinção do patrimônio de afetação prevista no inciso I do § 8º do art. 30-B não poderá ocorrer enquanto não integralmente pagas as obrigações tributárias, trabalhistas e previdenciárias a ele vinculadas. (NR) (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

Art. 30-D - Para efeito, exclusivamente, do disposto no § 2º do art. 30-C, a vinculação das obrigações ali referidas, devidas pela pessoa jurídica, inclusive por equiparação, nos termos da legislação do imposto de renda, dar-se-á pelo rateio: (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

I - do total das obrigações da pessoa jurídica relativas ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro na proporção da receita bruta relativa a cada patrimônio de afetação em relação à receita bruta total da pessoa jurídica, considerando-se receita bruta aquela definida na legislação do imposto de renda; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

II - do total das obrigações da pessoa jurídica relativas às Contribuições para os Programas de Integração

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 16

Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) na proporção da receita bruta relativa a cada patrimônio de afetação em relação à receita bruta total da pessoa jurídica, considerando-se receita bruta aquela definida na legislação específica dessas contribuições; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 1º Na hipótese das demais obrigações trabalhistas, tributárias e previdenciárias, a vinculação dar-se-á de forma direta, abrangendo tão-somente aquelas geradas no âmbito do próprio patrimônio de afetação, na forma das respectivas legislações de regência. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 2º As demais obrigações trabalhistas, tributárias e previdenciárias comuns dos patrimônios de afetação que não possam ser individualizadas a cada patrimônio serão rateadas na proporção do respectivo custo do patrimônio de afetação em relação ao custo total dos patrimônios de afetação. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 3º As demais obrigações trabalhistas, tributárias e previdenciárias, não vinculadas exclusivamente aos patrimônios de afetação, serão rateadas na proporção da receita bruta do respectivo patrimônio em relação à receita bruta total da pessoa jurídica, considerando-se receita bruta aquela definida na legislação do imposto de renda. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 4º Na impossibilidade de adoção do critério de rateio previsto no § 2º, em relação àquelas obrigações utilizar-se-á o critério previsto no § 3º. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 5º As obrigações, as receitas brutas e os custos referidos no **caput** e §§ 1º a 3º são os correspondentes aos respectivos períodos de apuração e serão considerados acumuladamente entre a data de início do empreendimento e a data da extinção do patrimônio de afetação, nos termos do § 8º do art. 30-B, ou da decretação da falência, se houver. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 6º Para os fins do disposto neste artigo, os patrimônios de afetação equiparam-se a estabelecimentos filiais, cabendo aos órgãos encarregados pela administração dos impostos e contribuições respectivos determinar as hipóteses em que o pagamento ou o recolhimento será efetuado por estabelecimento filial. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 7º O disposto no § 6º não implica atribuir a condição de sujeito passivo ao patrimônio de afetação. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 8º O incorporador deve informar, no demonstrativo trimestral a que se refere o inciso IV do § 5º do art. 30-B, a ser entregue à Comissão de Representantes, o montante das obrigações referidas no § 2º do art. 30-C vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 9º O incorporador deve assegurar ao auditor, pessoa física ou jurídica, nomeado nos termos do § 2º do art. 30-B, bem assim à Comissão de Representantes ou à pessoa por ela designada, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 2º do art. 30-C vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação. (NR) (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

Art. 30-E - O Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nos arts. 30-C e 30-D, inclusive estabelecer obrigações acessórias destinadas ao controle do cumprimento das respectivas normas. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá estabelecer normas específicas para a abertura e a movimentação da conta-corrente bancária a que se refere o § 4º do art. 30-C. (NR) (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

Art. 30-F - Serão dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996, os litígios decorrentes de contratos de incorporação imobiliária: (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

I - obrigatoriamente, quando relativos à vinculação de obrigações de que tratam o § 2º do art. 30-C e o art. 30-D; e (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

II - facultativamente, nos demais casos. (NR) (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

Art. 30-G O disposto nos arts. 30-C e 30-D aplica-se, exclusivamente, aos empreendimentos imobiliários iniciados a partir de 5 de setembro de 2001. (NR) (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001) Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que sòmente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário dêste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 17

~~c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário dêste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Tôda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidàriamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO I-A.
DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO
(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 18

58). (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º , alínea "b"). (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, ás suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º A nomeação a que se refere o caput não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o caput deste artigo, obtiver acesso ás informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e

PROC Nº 223/20
FOLHAS 19

de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 3º Na hipótese de que tratam os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável

para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 20

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43,

constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41). (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 21

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

CAPÍTULO II
Das Obrigações e Direitos do Incorporador

Art. 32. O incorporador sòmente poderá negociar sôbre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragern de área construída;

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 22

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sôbre o terreno fôr responsável pela arrecadeção das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modêlo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acôrdo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinoo anos.

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sôbre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos. (Alínea incluída pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

~~§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata êste artigo.~~

~~§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatòriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliogràfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, tôdas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ... (VETADO) ... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

§ 8º O Oficial do Registro de Imóveis, que não observar os prazos previstos no § 6º ficará sujeito a penalidade

imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata êste artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 23

§ 9º Oficial do Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas e, g, h, l, e p dêste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 10 As plantas do projeto aprovado (alínea d dêste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 11 Até 30 de junho de 1966 se, dentro de 15 (quinze) dias de entrega ao Cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 12 O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como, de completar o registro definitivo. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

~~§ 13. Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas a, b, c, f e o deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra dos §§ 4º, 5ª e 6º do art. 26 da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

§ 13. Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas *a, b,* c, *f* e o deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra prevista nos §§ 4º, 5º e 6º do art. 26 da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo. (Vide Lei 4.864/65 que eleva para 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade de registro da incorporação)

Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea "n", do art. 32 onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

§ 2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o têrmo final do prazo da validade do registro ou, se fôr o caso, de sua revalidação.

§ 3º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatòriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis ... (VETADO) ... e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

§ 5º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do têrmo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acôrdo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32. (Vide Lei nº 4.864/65 que altera o prazo máximo concedido ao incorporador para 60 (sessenta) dias)

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 29

§ 1º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2º Quando houver prazo de carência, a obrigação sòmente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições prèviamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não concretização do empreendimento.

§ 3º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subseqüentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidàriamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sôbre êles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no caput dêste artigo.

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput dêste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sôbre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6º Ressalvado o disposto no artigo 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

I - o preço total a ser pago pelo imóvel; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

VI - as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negritado para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

PROC. Nº 243/20
FOLHAS 23

XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no **caput** deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, referidas no inciso VI do **caput** deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor). (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

Art. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos têrmos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, êstes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sôbre o total corrigido.

Art. 37. Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver ação que possa comprometê-lo, o fato será obrigatòriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação.

Art. 38. Também constará, obrigatòriamente, dos documentos de ajuste, se fôr o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve esta ocupação e quais as condições de desocupação.

Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I - a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II - a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

§ 1º Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sôbre a construção porventura existente.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sôbre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2º.

§ 4º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes fôr devido, sòmente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte de pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

§ 1º Poder-se-á estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa a construção, os efeitos da mora recairão não apenas sôbre a aquisição da parte construída, mas, também, sôbre a fração ideal de terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.

§ 2º Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sôbre a aquisição da fração ideal, mas, também, sôbre a parte construída, ainda que totalmente paga.

Art. 42. No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 26

inadimplente, com relação a construção.

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - informar obrigatòriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a êstes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se fôr o caso e se a êste couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prossequir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiàriamente os bens pessoais dêste;

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

~~VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de dois terços dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador." (NR) (Incluído pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no **caput** deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no **caput** deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, **pro rata die**, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato. (Incluído pela Lei nº 13.786, de

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 27

2018)

§ 3º A multa prevista no § 2º deste artigo, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no § 1º deste artigo, que trata da inexecução total da obrigação. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação ((VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidàriamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

Art. 45. É lícito ao incorporador recolher o impôsto do sêlo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, fôr denunciada a incorporação.

Art. 46. Quando o pagamento do impôsto sôbre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais fôr de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido impôsto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 10 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Parágrafo único. No caso de retenção pelo adquirente, êsse ficará responsável para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal, (VETADO).

Art. 47. Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do impôsto sôbre lucro imobiliário acréscimos e adicionais devidos pelo alienante e transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2º Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se fôr o caso em nome dêste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4º da Lei nº 4.357 de 16.7.64.

§ 3º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do impôsto sôbre lucro mobiliário, seus acréscimos e adicionais.

CAPíTULO III

Da Construção de Edificação em Condomínio

Seção I

Da Construção em Geral

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 1º O Projeto e o memorial descritivo das edifcações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interêsses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos êles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º As assembléias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um têrço) dos votos dos contratantes pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 28

§ 3º A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se fôr o caso.

§ 4º Na assembléia, os votos dos contratantes serão proporcionais ás respectivas frações ideais de terreno.

~~Art. 50. Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembléia especial devidamente convocada antes do início da obra, uma Comissão de Representantes, composta de 3 membros, pelo menos, escolhidos entre os contratantes, para representá-los junto ao construtor ou ao incorporador, no caso do art. 43, em tudo que interessar ao bom andamento da obra.~~

~~Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 30-A, 30-B, 30-C, e 30-D.~~ ~~(Redação dada pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F. (Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)

§ 1º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos podêres necessários para exercer tôdas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se fôr caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações dêstes.

~~§ 2º A assembléia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.~~

~~§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.~~ ~~(Redação dada pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001)~~ Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos. (Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)

§ 3º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sôbre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se êste não o aceitar.

§ 4º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades fôr igual ou inferior a 3, a totalidade dêles exercerá, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

Art. 51. Nos contratos de construção, seja qual fôr seu regime deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.

Parágrafo único. Quando o serviço público fôr explorado mediante concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessionárias no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las, ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

Art. 52. Cada contratante da construção só será imitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o construtor e o condomínio até então, o direito de retenção sôbre a respectiva unidade; no caso do art. 43, êste direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 29

I - critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II - critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no artigo 59;

III - critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

IV - modêlo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32;

V - critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2º do art. 48.

§ 1º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc);

b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidide dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de confôrto;

c) as áreas de construção.

§ 2º Para custear o serviço a ser feito pela A.B.N.T., definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr$10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional de Habitação, vinculado a êste fim, podendo o Banco adiantar a importância à A.B.N.T., se necessário.

§ 3º No contrato a ser celebrado com a A.B.N.T., estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

Art. 54 Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

§ 1º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão, qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2º Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere êste artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

Seção II

Da Construção por Empreitada

Art. 55. Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices préviamente determinados.

§ 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irreajustável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas.

§ 2º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nêle expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatóriamente no contrato.

§ 3º Nos contratos de construção por empreitada, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao Projeto e às especificações exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.

§ 4º Nos contratos de construção fixados sob regime de empreitada, reajustável, a Comissão de Representantes fiscalizará, também, o cálculo do reajustamento.

§ 5º No Contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acôrdo

com as normas do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, quando o preço estipulado fôr inferior ao mesmo.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 30

§ 6º Na forma de expressa referência, os contratos de empreitada entendem-se como sendo a preço fixo.

Art. 56. Em tôda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explìcitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

Art. 57. Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber o disposto nos itens II, III, IV, (Vetado) e VI, do art. 43.

Seção III

Da Construção por Administração

Art. 58. Nas incorporações em que a construção fôr contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I - tôdas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II - tôdas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que fôr fixada no contrato.

Art. 59. No regime de construção por administração, será obrigatório constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no inciso II, do art. 53 e a data em que se iniciará efetivamente a obra.

§ 1º Nos contratos lavrados até o término das fundações, êste montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o § 3º, do art. 54.

§ 2º Nos contratos celebrados após o término das fundações, êste montante não poderá ser inferior à última revisão efetivada na forma do artigo seguinte.

§ 3º As transferências e sub-rogações do contrato, em qualquer fase da obra, aplicar-se-á o disposto neste artigo.

Art. 60. As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o nôvo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61. A Comissão de Representantes terá podêres para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;

b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por êle solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacôrdo com o parecer técnico do construtor;

d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

e) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62. Em tôda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção, na forma dos artigos 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 31

CAPíTULO IV

Das Infrações

Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando fôr o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nêle se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não fôr liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2º Se o maior lanço obtido fôr inferior ao desembôlso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lanço apurado, ainda que inferior àquele total, (VETADO).

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4º Do preço que fôr apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, tôdas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

§ 5º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do impôsto do sêlo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com podêres necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para êste fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitir o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos podêres ad juditia, a serem substabelecidos a advogado lealmente habilitado;

§ 6º A morte, falência ou concordata do condomínio ou sua dissolução, se se tratar de sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

§ 7º Os eventuais débitos fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino sòmente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes dando ciência do fato à entidade credora.

§ 8º Independentemente das disposições dêste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

§ 9º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 32

oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 10. O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista neste artigo, estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

Art. 64. Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicamente sem os requisitos exigidos pelo § 3º do artigo 32 e pelos artigos 56 e 62, desta Lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dôbro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade.

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sôbre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sôbre a construção das edificações.

PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinqüenta vêzes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1º Incorrem na mesma pena:

I - o incorporador, o corretor e o construtor, individuais bem como os diretores ou gerentes de emprêsa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sôbre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sôbre a construção das edificações;

II - o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de emprêsa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiros, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2º O julgamento dêstes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

§ 3º Em qualquer fase do procedimento criminal objeto dêste artigo, a prisão do indicado dependerá sempre de mandado do Juízo referido no § 2º. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem préviamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;

III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus § § 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;

IV - (VETADO).

V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei;

VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

PENA - Multa de 5 a 20 vêzes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidàriamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sôbre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

CAPÍTULO V

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 67. Os contrato poderão consignar exclusivamente às cláusulas, têrmo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 33

contratos.

§ 2º Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, têrmos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbo ad verbum no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das fôlhas do competente registro.

§ 3º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatòriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, têrmos e condições referidas no § 1º dêste artigo.

§ 4º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticadamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

I - a integralidade da comissão de corretagem; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no **caput** e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, **pro rata die**; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindose, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do **caput** deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 6º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 7º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os §§ 5º ou 6º deste artigo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 8º O valor remanescente a ser pago ao adquirente nos termos do § 7º deste artigo deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 34

§ 9º Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 11. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o § 10 deste artigo. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 12. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o § 10 deste artigo sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 13. Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 14. Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo, sôbre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam constituir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes fôr aplicável.

Art. 69. O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sôbre o registro no Registro de Imóveis (VETADO).

Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143º da Independência e 76º da República.

H. CASTELLO BRANCO
Milton Soares Campos

Este texto não substitui o publicado no DOU de 21.12.1964 e retificado em 1.2.1965

*

591

PROC. Nº 223/20.
FOLHAS 35

Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1

MATRÍCULA	FOLHA
132.349	01

Bauru, 09 de janeiro de 2020.

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, formada por parte de uma Gleba de Terras, agora designada como Área A e por uma Gleba de Terras, agora designada como Área B, remanescentes do imóvel denominado Sitio Recanto São Jorge, destacadas da antiga Fazenda Vargem Limpa, atualmente anexas ao loteamento denominado **Quinta da Bela Olinda**, identificada como **Área A/B-2**, nesta cidade de **Bauru-SP**, com área de **203.843,00 m²**, com o seguinte roteiro perimétrico: inicia-se no marco 6, localizado em terras da Prefeitura Municipal de Bauru, daí segue uma distância de 106,50 metros e rumo 75°59'43 NE até o marco 23, cravado na margem do Ribeirão Vargem Limpa; daí deflete à esquerda e segue pela margem do citado ribeirão à distância de 7,74 metros e rumo 34°22'09" NW até o marco 23-A, do marco 6 ao 23-A confronta-se com terras da Prefeitura Municipal de Bauru; daí, segue uma distância de 27,49 metros e rumo 87°36'35" SW até o marco 23-B, daí segue uma distância de 660,27 metros e rumo de 85°38'14" SE até o marco 23-C, daí deflete à direita e segue uma distância de 300,93 metros e rumo de 4°24'50" SW até o marco 23-D, daí, deflete à direita e segue uma distância de 441,39 metros e rumo 85°39'49" NW até o marco 23-E, daí segue uma distância de 160,49 metros e rumo 85° 40'21" NW até o marco 23-F; daí, deflete à direita e segue uma distância de 179,22 metros e rumo 4°46'36" SE até o marco 23-G; daí, deflete à esquerda e segue uma distância de 155,78 metros e rumo 85°13'47" NW até o marco 23-H; confrontando do marco 23-A ao 23-H com parte da Area de Terras, formada por parte de uma Gleba de Terras sem benfeitorias, agora designada como Area A e por uma Gleba de Terras, sem benfeitorias, agora designada como Area B, remanescentes do imóvel denominado Sitio Recanto São Jorge, destacadas da antiga Fazenda Vargem Limpa, atualmente anexas ao loteamento denominado Quinta da Bela Olinda, identificada como ÁREA A/B-1; daí deflete à direita e segue à distância de 79,88 metros e rumo 4°26'56" NE até o marco inicial 6, confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Bauru.

CADASTRO: 4/1978/3.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE BAURU, CNPJ nº 46.137.410/0001-80, sediada em Bauru-SP, na Praça das Cerejeiras, nº 1-59, Bairro.

REGISTRO ANTERIOR: Matricula nº 132.348 de 09/01/2020, deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A presente matrícula foi elaborada mediante Certidão nº 1.027/2019, expedida aos 20/12/2019, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP. Prenotação nº 334.676 de 10/12/2019.
Selo Digital: 1126313E10000000113103202.

- segue no verso -

MATRÍCULA
132.349

FOLHA
01
VERSO

O Oficial Substituto, _____ Américo Zanetti Junior.

COPIA

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, TORNA NULO ESTE DOCUMENTO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ 05.[illegible].774/0001-95
Luis Márcio Olinto Pessoa - Oficial

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 37

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula nº 132349, a qual é composta de 3 pagina(s). Apresente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo da fé. Segundo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, foi criado nos termos da Lei nº 2.832 de 05 de janeiro de 1.937, passando a funcionar a partir de 17 de março do mesmo ano. **Bauru, 09 de janeiro de 2020. 17:18:01 Hs.** Escrevente Autorizado,

Marcos da Silva

Oficial.....:	R$	31,68
Estado.....:	R$	0,00
Ipesp.....:	R$	0,00
Reg. Civil...:	R$	0,00
Trib. Justiça:	R$	0,00
Ao Município.:	R$	0,00
Ao Min.Púb...:	R$	0,00
Total.....:	R$	31,68

Certidão de ato praticado protocolo nº 334676

Controle: 544871

Página: 0003/0003

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do Tribunal de Justiça:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1126313F100000011310420Y

COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
AA 451710
11263-1-450001-460000-1219

Em Branco
Em Branco
Em Branco
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 38

fipe

Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ESTUDO DA ESTRUTURAÇÃO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS DA OPERACIONALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS EM CURSO NA AGÊNCIA PAULISTA DE HABITAÇÃO SOCIAL

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO COMERCIAL

MUNICÍPIO DE BAURU

CÓDIGO A0020-20

SÃO PAULO

AGOSTO/2020

PJ 5300-1

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 39

ÍNDICE

1. OBJETIVO ____ 1

2. METODOLOGIA ____ 2

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL ____ 3

4. PARÂMETROS COMPARATIVOS ____ 5

5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO ____ 6

5.1 PESQUISAS ____ 6

5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA ____ 7

5.2 ANÁLISES ____ 8

5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA ____ 8

5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA ____ 9

6. AVALIAÇÃO ____ 11

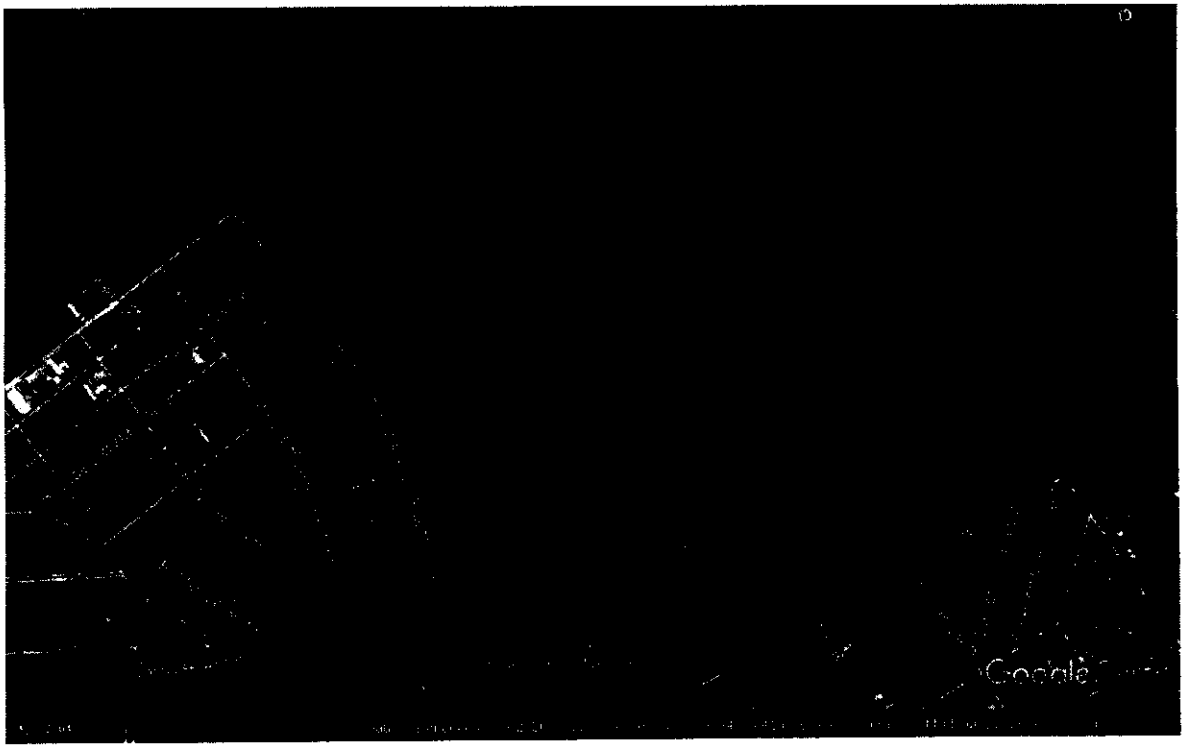
7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA ____ 11

8. CONCLUSÃO ____ 11

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 10

1. OBJETIVO

A Fipe foi contratada pela "Secretaria de Habitação do Governo do Estado de São Paulo", no âmbito do Programa Nossa Casa, para avaliar o valor de mercado, para venda, de uma gleba urbanizável, denominada Área A/B-2, situada no prolongamento da Avenida Geraldo Ribeiro Tognozzi, s/nº, Quinta da Bela Olinda/Sítio Recanto São Jorge, Município de Bauru – SP. Para apoio da avaliação, foram utilizados os seguintes documentos disponibilizados na plataforma do Programa Nossa Casa: matrícula de nº 132.349 do Registro de Imóveis de Bauru, certidão de uso e ocupação do solo, relatórios urbanístico e jurídico preliminares, plano de massa, projeto de urbanização e planta de georreferenciamento.



Fonte: Google Earth 2020

A avaliação assume que a propriedade esteja livre e desembaraçada de qualquer ônus específico, bem como de passivos ambientais, contratos de locação, hipotecas ou outros

vínculos ou deficiências de documentação que possam onerá-la. Considera, também, a exatidão da documentação fornecida, bem como das informações prestadas por terceiros.

2. METODOLOGIA

A metodologia básica adotada observa os critérios estabelecidos pela Norma Avaliatória nº 14 653/2.001-2.011 - Partes 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, consubstanciados por critérios auxiliares já consagrados pela Engenharia de Avaliações.

A Norma Técnica ABNT/NBR 14 653, em vigor, admite avaliações por métodos diretos e indiretos. Entre os diretos destaca-se, preferencialmente, o Método Comparativo de Dados de Mercado. O processo consiste na apuração dos valores através da análise do comportamento do mercado imobiliário, relativamente ao segmento enfocado, e prevê a comparação direta com outros imóveis assemelhados recentemente transacionados ou em oferta ostensiva, cujas particularidades, preços e condições gerais sejam conhecidos.

Para a perfeita aplicação do Método Comparativo, impõe-se que os atributos intrínsecos e extrínsecos que influem na formação dos preços sejam ponderados por homogeneização de forma a minimizar o grau de subjetividade da avaliação. Assim, para o procedimento de comparação entre as referências de mercado e o imóvel paradigma, sempre que necessário são adotados fatores de correção e ponderação, tais como oferta, frente, profundidade, localização, topografia etc.

Já a abordagem indireta, em especial o Método Involutivo, serve como suporte à expressão acerca do valor, pois no caso de glebas urbanizáveis o valor está diretamente relacionado aos preços de venda dos produtos imobiliários geráveis (casas, por exemplo), ainda que de forma hipotética.

A maior parte das pesquisas de interesse para a avaliação está à disposição de qualquer (esclarecido) comprador, mas não se pode exigir deste um conhecimento mais amplo do mercado imobiliário. No nosso caso, porém, além destas pesquisas temos acesso a um

grande banco-de-dados que nos fornece uma espécie de pano de fundo geral, com o qual podemos confrontar o objeto da avaliação. Neste sentido, entendemos oportuno informar:

- a equipe de avaliadores da Fipe atua no mercado imobiliário desde 1973, acumulando uma experiência conferida pela avaliação de dezenas de milhares de imóveis. Todas as pesquisas realizadas nos últimos 20 anos podem ser recuperadas e analisadas com surpreendente rapidez. É claro que à avaliação em questão, só interessam informações mais recentes, mas podemos verificar, por exemplo, de que modo o valor de terrenos em determinadas regiões, tem evoluído ao longo do tempo;
- a equipe é totalmente independente, pois observa o desempenho da indústria imobiliária, sem, contudo, participar diretamente da arena do mercado. Não competimos com corretores de imóveis ou outros especialistas de marketing imobiliário, mas sabemos identificar os profissionais que se especializam neste ou naquele tipo de imóvel (no caso, gleba urbanizável) e em determinadas regiões (no caso, Bauru-SP). Assim, para cada avaliação, e independentemente da possibilidade de estabelecer comparações diretas, são consultados diversos especialistas que opinam sobre o valor de mercado do imóvel.

Em suma: na medida em que procuramos repetir o caminho de um hipotético comprador, perseguimos uma metodologia eminentemente comparativa, ainda que certas comparações só possam ser realizadas de maneira indireta.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Sob o ponto de vista dos profissionais que participam da avaliação, o material que estamos juntando (fotografias, fichas de pesquisas de mercado...), bem como o relato verbal do autor da vistoria, são muito mais importantes do que quaisquer descrições pormenorizadas. No caso vertente, apenas as seguintes informações são consideradas como relevantes, para a avaliação do valor de mercado:

- Localização: trata-se da Área A/B-2, situada no prolongamento da Avenida Geraldo Ribeiro Tognozzi, s/nº, esquina com a Rua Lídia Alves Falcão, Quinta da Bela Olinda/Sítio Recanto São Jorge, Município de Bauru - SP. Dista, aproximadamente, 460 m da Rua Amadeu Cavalieri e 1.570 m da Avenida Doutor Marcos de Paula Rafael.

- Zoneamento: zona residencial, ZR4.

- Serviços públicos: o local dispõe de energia elétrica, telefonia convencional e linhas regulares de ônibus municipais, circulando pela Avenida Doutor Marcos de Paula Rafael.

- Logradouros: a Avenida Geraldo Ribeiro Tognozzi, que se desenvolve em continuação da Rua Amadeu Cavalieri, constituí a principal rota de penetração na região, motivo pelo qual suporta tráfego constante de veículos, nos dois sentidos. Tem, no trecho, perfil ligeiramente, pavimentação asfáltica e cerca de 22 m de largura. Já o seu prolongamento é de terra batida, em precário estado de conservação, quando não inexistente.

A Rua Lídia Alves Falcão, estritamente local, também, possui leito carroçável de terra batida e mede cerca de 12 m de largura. Encontra-se em precário estado de conservação, com trafegabilidade prejudicada.

- Vizinhança: trata-se de região em transição de paisagem urbana para rural, abrigando, no entorno, vários loteamentos residenciais, via de regra, de popular padrão, ao lado de fazendas, sítios e chácaras, merecendo especial destaque, dentro outras presenças, a do Residencial Vida Nova Bauru e da UPA Mary Dota.

- Gleba: com formato e configuração irregulares, mede cerca de 128,50 m de frente, em 3 segmentos, para o prolongamento (ainda não implantado) da Avenida Geraldo Ribeiro Tognozzi e 68,88 m para a Rua Lídia Alves Falcão, encerrando 203.843,00 m², conforme consta na matrícula do imóvel.

Apresenta relevo suave ondulado e é atravessada pelo Ribeirão Vargem Limpa.

- Desapropriações e Projetos Viários: não pudemos identificar nenhuma desapropriação ou projeto viário que possa atingir o terreno ou suas cercanias imediatas.

- Possibilidades de Aproveitamento da Gleba Face à Legislação: as diretrizes urbanísticas são aquelas indicadas na certidão de uso e ocupação solo, disponibilizada pela plataforma do Programa Nossa Casa.

- Possibilidades de Aproveitamento da Gleba Face ao Mercado: o recomendável seria efetuar um Estudo de Maior e Melhor Aproveitamento para identificar os produtos imobiliários mais adequados (tipologias de casas, dimensionamento de centros comerciais de apoio à vida cotidiana etc.), ou seja, aqueles que devem proporcionar os maiores valores agregados, em termos econômicos e financeiros, considerando praticamente todas as condicionantes, tais como: restrições e incentivos de uso e ocupação do solo, público alvo, mercado de demanda, mercado de oferta (concorrência, nos diversos segmentos), custo de capital (taxas de juros e de atratividade), poder aquisitivo das famílias, entre outros.

De qualquer forma, em princípio, a construção de um empreendimento habitacional horizontal, de padrão popular, poderia ser perfeitamente indicada para o local. Aliás, como já foi proposto pelo relatório urbanístico preliminar e pelo plano de massa, o que foi admitido como correto para efeitos de avaliação.

4. PARÂMETROS COMPARATIVOS

Procuramos pesquisar todas as informações referentes a terrenos vendidos nesta região da cidade, nos últimos anos. Percorremos os arredores do imóvel, à busca de ofertas ostensivas evidenciadas por placas ou cartazes. Examinamos detidamente os anúncios publicados em jornais e revistas. Recuperamos informações referentes às avaliações que já tivemos ocasião de realizar para imóveis assemelhados e navegamos pelas páginas da Internet, para obter dados hoje divulgados por este meio. Todas as pesquisas relevantes estão sendo anexadas sob a forma de "fichas" de "Parâmetros Comparativos".

Buscando outros indicativos, foi verificada, também, a performance do mercado de lançamento casas na região de interesse, pois, como já dito, o valor de glebas pode ser

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 45

associado ao valor de produtos imobiliários para elas adequadas. Os dados examinados constam das fichas de anexas.

E como subsídio, foram consultados profissionais que atuam nas seguintes organizações especializadas:

- Porto Imobiliária;
- Bolsa Imobiliária;
- Casa Nova Imóveis;
- Adlar Prime Imobiliária;
- Ortiz Imóveis;
- Lima Imóveis;
- Imóveis Machado;
- Santos Construções;
- Imobiliária Wilson;
- Imobiliária Gilar.

5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO

As pesquisas de mercado são geralmente analisadas com os métodos e critérios sugeridos pela "Norma NBR-14 653 – Partes 1 e 2" da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que trata das avaliações de imóveis urbanos, utilizando-se tratamento estatístico de fatores pela "Distribuição t de Student", ideal para pequenas amostras.

5.1 PESQUISAS

São apresentadas sob a forma de fichas, sendo que interessam fundamentalmente a esta avaliação as pesquisas de glebas urbanizáveis localizadas em Bauru.

Por motivos de ordem técnica, os "Parâmetros Comparativos" deveriam limitar-se a imóveis cujas áreas estivessem contidas num intervalo de 0,5 a 2,0 vezes a do objeto em avaliação. Entretanto, interessam ao processo avaliatório dados que extrapolem esse intervalo.

Ainda por razões de ordem técnica, o ideal são parâmetros obtidos no prazo máximo de um ano. É importante notar que, em certos casos, duas pesquisas podem estar "amarradas" pela expressão "Parâmetro-de-Liquidez". Isto significa que ambas referem-se ao mesmo imóvel, mas realizadas em datas diferentes (não há limite para a data mais antiga), constituindo excelentes indicadores de liquidez.

5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA

De uma amostra mais farta, foram selecionados 13 "Parâmetros Comparativos", envolvendo 7 glebas ou terrenos e 6 casas, considerados como de alguma relevância e interesse para efeitos da avaliação. As cópias das respectivas "fichas" seguem em anexo e, para uma correta interpretação delas, observe-se:

- normalmente todas registram a data da informação, a origem e o endereço do imóvel pesquisado (exceto quando envolve informação sigilosa, como por exemplo resultados de avaliações já realizadas pela própria equipe. Neste caso, a ficha é identificada como "Utilização de Sistema", podendo estar acompanhada por uma ficha "Promédio", resumo de pesquisa opinativa. Pode ocorrer, também, uma situação na qual o informante não se dispõe a identificar o endereço preciso do imóvel);

- quando possível, a pesquisa é documentada com fac-símile de anúncios, fotos de placas, endereços na internet etc.. Nem sempre, porém, existe um documento, como no caso, por exemplo, de ofertas de imóveis "em carteira" de corretores.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 49
97

5.2 ANÁLISES

A análise do material pesquisado é feita de maneira independente, segundo o tipo da informação. Dados referentes a transações comprovadas e a outras avaliações realizadas pela equipe, são acolhidos em sua plenitude. Valores "financiados" são convertidos para valores à vista. No caso de imóveis que estejam sendo oferecidos ao mercado, aplica-se um fator de elasticidade da oferta. Os pareceres dos especialistas consultados são estatisticamente tratados.

5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA

Face às peculiaridades da gleba em estudo (porte algo avantajado, posicionamento periférico ao tecido urbano em consolidação, com acesso hoje prejudicado, além da presença da APP do Ribeirão Vargem Limpa), o material comparativo disponível **não é** adequado ao processo, o que obrigou a conclusão desta parte trabalho sob certo enfoque de "Parecer Técnico", anteriormente denominado "Avaliação Expedita", conforme previsto na "Norma NBR-14 653" da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, aplicável quando não há informações suficientes para a utilização dos métodos previstos.

A norma NB-502 da ABNT, que já não mais se aplica, definia, com clareza, que "Avaliações Expeditas":

> "São aquelas que se louvam em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida nesta Norma e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor".

De qualquer forma, ele acaba por fornecer algum indicativo e permitiria avaliar a gleba em estudo entre R$ 76,74/m² e R$ 112,83/m², intervalo este julgado como referencial de limite

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 48

superior, que não deve ser alcançado, pois a maior parte dos elementos comparativos está melhor posicionada.

Já quanto à enquete opinativa, que entendemos deva ser privilegiada, os pareceres dos especialistas consultados permitiriam estimar o resultado procurado entre R$ 49,08/m² e R$ 70,92/m².

5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA

Assim sendo, julgamos prudente realizar uma criteriosa contra prova pelo Método Involutivo, desenvolvido pela estimativa de um VGV – Valor Geral de Vendas de um eventual empreendimento residencial horizontal no local, do qual são subtraídos os custos necessários à sua implantação, construção e comercialização, além do lucro do empreendedor, definindo-se uma idéia da importância que este poderia pagar pelo terreno, para executar o plano. Para tanto, foram adotados os seguintes parâmetros:

- Gleba bruta: 203.843,00 m²;
- Área líquida: 80.515,81 m² (39,5% de aproveitamento da);
- Área total construída: 22.500,00 m² (500 casas de 45 m², cada);
- Área equivalente: 19.929,23 m²;
- Preço de venda das unidades residenciais: entre R$ 130,00 mil e 140,00 mil por unidade (para estimá-lo, foi feita análise de casas populares na região de interesse, cujas fichas seguem anexas, sendo o resultado de R$ 127,90 mil a 142,33 mil. Já pela enquete opinativa, este intervalo seria de R$ 130,91 mil a 141,56 mil);
- Custo de construção: R$ 1.500,00/m² de área equivalente, tendo por base do custo unitário básico do Sinduscon – SP, publicado mensalmente - Boletim Econômico de julho/2 020, para casa de baixo padrão (R1-B), acrescido de BDI e outros ajustes;
- Custo de urbanização/infraestrutura: R$ 60,00/m² de área líquida, segundo os subsídios atualizados pelo INCC da Revista Construção Mercado, considerando: serviços de topografia, terraplenagem leve, redes de água potável e de esgoto, drenagem de águas

pluviais (galerias, guias e sarjetas), pavimentação e iluminação pública, além de outros melhoramentos, como paisagismo, área de lazer etc;

- Projetos de arquitetura e executivos completos (hidráulica, elétrica, paisagismo etc.): 4% do custo de construção;
- Despesas de comercialização, emolumentos, marketing/publicidade, montagem jurídica do empreendimento: 6% do VGV;
- Tributação de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE: 7% do VGV.

Definidos tais parâmetros, foi desenvolvida, em valores presentes, a simulação abaixo, por modelo estático, previsto na Norma NBR 14 653-1, no qual se utilizam fórmulas simplificadas e que não levam em conta o tempo de ocorrência de despesas e receitas:

- VGV (500 casas por R$ 130.000 a R$ 140.000):	65.000.000 / 70.000.000
- Tributos da SPE (7% do VGV):	(4.550.000/ 4.900.000)
- Despesas de comercialização, emolumentos etc. (6% do VGV):	(3.900.000 / 4.200.000)
- Custo de construção (19.929,23 m² por R$ 1.500/m²):	(29.893.854)
- Projetos completos (4% do custo de construção):	(1.195.754)
- Custo de urbanização (80.515,81 m² por R$ 60/m²):	(4.830.949)
- Resultado da operação imobiliária:	20.629.453 / 24.979.453
- Lucro do empreendedor (50% do resultado):	(10.314.726 / 12.489.726)
- Preço que um empreendedor poderia pagar pelo terreno (R$/m²):	50,60 / 61,27

Como se nota, o resultado da abordagem indireta, entre R$ 50,60 /m² e R$ 61,27 /m² de terreno, se sobrepõe significativamente ao da enquete opinativa de R$ 49,08/m² e R$ 70,92/m², o que denota confiabilidade ao processo avaliatório.

6. AVALIAÇÃO

Depois de criticar e tratar estatisticamente as informações consideradas relevantes, a equipe da Fipe, amparada pelas pesquisas disponibilizadas, por critérios de bom senso e com base em sua experiência, avaliou o valor de mercado, para venda, do terreno objeto do presente Laudo, em R$ 12.000.000,00, para pagamento à vista.

(IMPORTA A PRESENTE AVALIAÇÃO EM DOZE MILHÕES DE REAIS, PARA PAGAMENTO À VISTA).

7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA

Como parte integrante do presente Laudo Técnico de Avaliação, estamos anexando:

- Dossiê fotográfico;
- Fichas individualizadas dos "Parâmetros Comparativos".

8. CONCLUSÃO

A avaliação resulta da análise conjunta dos dados e informações reunidos e representa, em nosso melhor julgamento, o correto valor de mercado, para venda, deste imóvel, no presente momento. Solicitamos que qualquer dúvida ou incompreensão nos seja prontamente comunicada, através de um dos seguintes meios:

Correspondência: Av. Paulista, 2 300 - Andar Pilotis - Cep: 01310-300 - São Paulo-SP

Telefone: 011 3665 1590;

E-mail: reinaldo.fincatti@fipe.org.br

Concluída em São Paulo, dia 13 de agosto de 2 020.

Eng. Reinaldo Eduardo Nicolaci Fincatti (CREA 5060905170)

Diretor Técnico

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 52

102

F I P E



RUA AMADEU CAVALIERI
CÓDIGO A0020-20

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 53



VISTAS PARCIAIS DO TERRENO, EM 2º PLANO, TOMADAS DA RUA AMADEU CAVALIERI
CÓDIGO A0020-20



FIPE

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 54



FIPE

VISTAS PARCIAIS DO TERRENO, TOMADAS JUNTO AO PROLONGAMENTO DA AVENIDA GERALDO RIBEIRO TOGNOZZI, NOTANDO-SE A APP DO RIBEIRÃO VARGEM LIMPA

CÓDIGO A0020-20



PROC. Nº 223/20
FOLHAS 55



VISTAS DOS FUNDOS DO TERRENO, EM 2º PLANO
CÓDIGO A0020-20



FIPE

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 56



ASPECTOS DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA
CÓDIGO A0020-20



FIPE

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 57



ASPECTOS DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA, NOTANDO-SE, ABAIXO, O
CÓDIGO A0020-20



FIPE



VISTA PANORÂMICA DO TERRENO
CÓDIGO A0020-20

PROC. Nº 023/20
FOLHAS 58

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 59

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Processo: S/N **Data: 14/08/2020**

Assunto: Avaliação de imóvel

OBJETO AVALIADO

Trata-se da avaliação de uma Gleba destinada ao Edital de Licitação para construção de Loteamento Habitacional Popular, com 1.420 unidades habitacionais, solicitada pela Secretaria Municipal de Planejamento.

Para a referida análise de valor, foi atribuído o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado juntamente com o Método Involutivo, ambos segundo a NBR 14.653-2:2011 e IBAPE/SP:2017 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

PROJETO URBANÍSTICO

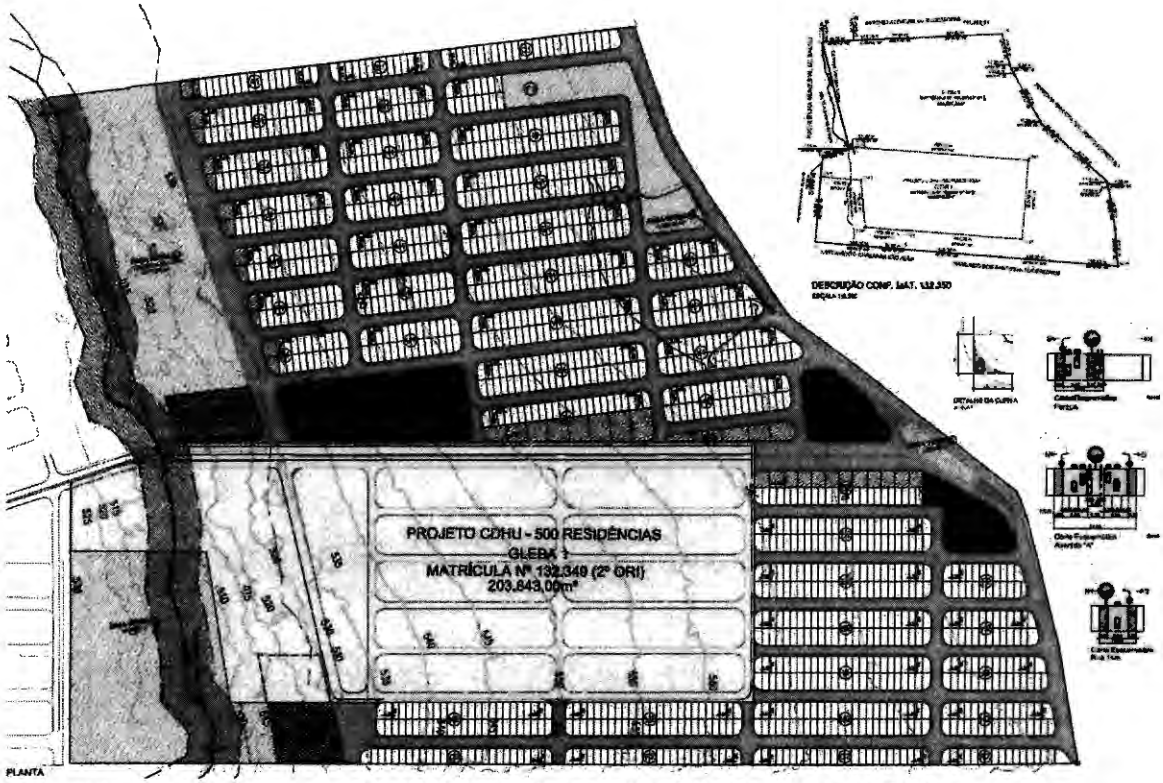


Figura 1 – Proposta urbanística. Loteamento dividido em dois títulos distintos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

AVALIAÇÃO

Item	Fonte	Bairro	Área (m²)	Valor (R$)	fo	ff	fp	fte	fto	fmp	Valor Unitário Homogeneizado (R$/m²)
1	HANISCH	JD. IVONE	126,60	78.000,00	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	554,50
2	RESIDEM	JD. IVONE	126,00	75.000,00	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	535,71
3	LIMA	JD. IVONE	125,00	75.000,00	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	540,00
4	RONDON	JD. IVONE	144,00	53.000,00	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	331,25
5	MERCÚRIO	JD. IVONE	130,00	68.000,00	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	470,77
6	RESIDEM	JD.IVONE	126,00	70.000,00	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	500,00
7	RESIDEM	JD.IVONE	1[illegible]2,50	72.000,00	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	398,77
8	RESIDEM	JD.IVONE	[illegible]	[illegible]	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	353,57
9	RESIDEM	QUINTA DA BELA OLINDA	235,50	95.000,00	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	363,06
10	RESIDEM	JD. IVONE	135,00	65.000,00	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	433,33
11	RESIDEM	JD. IVONE	136,50	65.000,00	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	428,57
12	RESIDEM	JD. IVONE	126,00	55.000,00	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	392,86

* fo - Fator Oferta de Mercado * ff - Fator Forma * fp - Fator Profundidade * fte - Fator Testada * fto - Fator Topografia * fmp - Fator Melhoramentos Públicos

Página 1

*Link das Referências Amostrais (acessados em Junho/2020):

(1) http://www.hanischimoveis.com.br/detalhes-imovel.php?num_referencia=19635
(2) https://www.residem.com.br/99523181-terreno-em-bauru-bairro-jardim-ivone.html
(3) http://www.limaimoveis.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=TE0227
(4) https://www.imoveisrondon.com.br/imovel/960242/terreno-venda-bauru-sp-jordim-ivone
(5) https://www.imoveismercurio.com.br/imovel/terreno-a-venda-130-m-por-68000-jordim-ivone-bauru-sp/TE1350-A3K
(6) https://www.residem.com.br/10044100-terreno-em-bauru-bairro-jardim-ivone.html
(7) https://www.residem.com.br/99523181-terreno-em-bauru-bairro-jardim-ivone.html
(8) https://www.residem.com.br/99511100-terreno-em-bauru-bairro-jardim-ivone.html
(9) https://www.residem.com.br/99458600-terreno-em-bauru-bairro-quinta-da-bela-olinda.html
(10) https://www.residem.com.br/10044400-terrena-em-bauru-bairro-jardim-ivone.html
(11) https://www.residem.com.br/99386000-terreno-em-bauru-bairro-jardim-ivone.html
(12) https://www.residem.com.br/99386000-terreno-em-bauru-bairro-jardim-ivone.html

- A referida gleba encontra-se em uma região afastada dos loteamentos onde se extraíram as amostras. Portanto, para a correta aplicação do Método Involutivo, aplicou-se um fator de depreciação de 20% sobre as amostras, resultando no valor unitário de R$ 353,49 por metro quadrado.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

A seguir, é demonstrado o Método Involutivo e os parâmetros utilizados para chegar ao valor unitário da Gleba:

QUADRO DE ÁREAS			
Área total	580.187,34	m²	% do total
Área verde (incluindo APP, conforme SMA-14)	86.764,64	m²	15,7700%
Área Institucional	32.736,15	m²	5,9500%
Sistema Viário - previsto	150.091,11	m²	27,280%
Demais áreas (Sistema de lazer/Retenção de Áreas Pluviais)	26.078,86	m²	4,740%
Soma (APP + AV + AI + SV)	295.670,69	m²	53,740%
Área útil a ser loteada	254.516,66	m²	46,260%

CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO		
SERVIÇO	**UNITÁRIO (R$ / 1.000 m2 área útil)**	
Serviços de Topografia	R$	8.480,82
Terraplenagem leve	R$	1.336,52
Terraplenagem média	R$	3.468,36
Terraplenagem pesada	R$	8.639,08
Rede de água potável	R$	7.994,25
Rede de esgoto	R$	18.307,99
Drenagem de águas pluviais - galerias	R$	7.252,94
Drenagem de águas pluviais - guias e sarjetas	R$	5.995,64
Pavimentação	R$	16.100,22
Rede de Iluminação Pública	R$	2.771,02
Mitigação / Contrapartida	R$	4.026,49
Custo total (R$ / 1.000 m2 área útil lotes)	R$	84.556,33
Custo total (R$ / m2 área útil lotes)	R$	84,56

Data referência: JULHO/2019 - Guia da Construção

Despesas de compra
ITBI - 2,25 %
Escritura e registro = 0,8 %

Prazos:	
Aprovação projeto	6 meses
Execução infra	6 meses
Vendas contínuas	12 meses

Comissão de venda		4%
Projetos - verba	R$	100.000,00

Resulta em valor para pagamento à vista			
Área útil total - a lotear		254.516,66	m2
Área lotes frente Avenida - profundidade 50m		-	m2
Valor unitário frente Avenida			/ m2
Lotes internos		254.516,66	m2
Valor unitário	R$	353,50	/ m2
Valor de mercado	R$	89.970.622,47	
Margem de lucro do Empreendedor		20	%
correspondente a	R$	17.994.124,49	
Impostos e Contribuições		7,00	%
correspondente a	R$	6.297.943,57	
Custo de urbanização			
unitário	R$	84,56	R$ / m2 lote
total da infra + projeto	R$	21.620.995,50	
Custo de Comercialização		4,00	%
correspondente a	R$	3.598.824,90	
Custo de Publicidade		1,00	%
correspondente a	R$	899.706,22	
Custo financeiro s/ obras infraestrutura			
prazo de 8 meses (média vendas contínuas de 17 meses - média implantação infra de 9 meses) à taxa de 1% a.m.	R$	1.791.444,46	
Juros sobre capital (terreno + despesas de compra)	R$	5.224.494,35	
Valor da gleba bruta	R$	32.543.088,97	
Área da gleba		580.187,34	m2
Valor unitário da gleba	R$	56,15	/ m2

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 62

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

CONCLUSÃO

O valor unitário calculado para a Gleba Bruta foi de R$ 59,15 por metro quadrado. Portanto, o valor determinado para a Gleba de 550.187,34 m² (Matrícula 132.350 – 2ºORI-Bauru/SP) foi de **R$ 32.543.088,97 (Trinta e dois milhões quinhentos e quarenta e três mil e oitenta e oito reais e noventa e sete centavos)**

Eng. José Wilson de Macedo Junior
CREA: 5069007965 Mat.: 32634
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 63

34

SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Resolução SH nº 59, de 24 de setembro de 2019

Estabelece o Regulamento do Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado

O Secretário de Estado da Habitação, com fundamento no Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019,

Resolve:

Artigo 1º - Aprovar o Regulamento do Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado, nos termos do Anexo I.

Parágrafo único - O Regulamento identificado no caput deste artigo encontra-se disponível no sítio eletrônico www.nossacasa.sp.gov.br.

Artigo 2º - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

FLÁVIO AMARY

Secretário da Habitação

SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I

REGULAMENTO DO PROGRAMA NOSSA CASA

MODELO DE FOMENTO HABITACIONAL POR APOIO TÉCNICO CONVENIADO

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I – DAS FASES DO MODELO DE FOMENTO HABITACIONAL POR APOIO TÉCNICO CONVENIADO

Artigo 1º – No modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado, a Secretaria da Habitação ("SH"), além da concessão de subsídios, concederá orientação, estudo e apoio técnicos aos Municípios interessados para implantação de empreendimentos, pela iniciativa privada, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo único – Nos casos de empreendimentos desenvolvidos em imóveis estaduais, serão aplicadas as disposições deste Regulamento, no que couber.

Artigo 2º - O Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado, será desenvolvido em 8 (oito) fases:

I. **Fase de Adesão.** Nesta fase, a SH divulgará o Programa NOSSA CASA para adesão dos interessados, com a realização das providências necessárias para assinatura do Termo de Adesão.

II. **Fase da Análise Preliminar**. Nesta fase, a SH providenciará a análise preliminar dos imóveis indicados pelos Municípios, no âmbito jurídico e urbanístico, para verificar o potencial de viabilidade de eventual empreendimento imobiliário privado no respectivo imóvel.

III. **Fase de Estruturação.** Nesta fase, a SH providenciará o apoio técnico para eventual saneamento das pendências identificadas nos imóveis preliminarmente selecionados e conveniados, tudo por meio da ação direta do Município.

Paralelamente, a SH providenciará o processo de avaliação comercial do respectivo imóvel e de estimativa dos preços de mercado das futuras unidades a serem construídas.

Ainda nesta fase, o Município deverá adotar em tempo hábil as providências legais no que tange à autorização legislativa para alienação do imóvel e participação no Programa NOSSA CASA.

IV. **Fase de Divulgação ("Vitrine de Terrenos")**. Nesta fase, os imóveis serão disponibilizados, em ambiente digital providenciado pela SH ("Vitrine de Terrenos"), para as empresas manifestarem interesse na promoção de incorporação imobiliária no local, observando os parâmetros fixados para o preço social, conforme definido no artigo 20, número mínimo de unidades a preço social e a área privativa mínima destas unidades.

V. **Fase de Licitação**. Nesta fase, será selecionado o incorporador-construtor que será responsável pela incorporação imobiliária do empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64. A SH oferecerá o apoio técnico para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório.

VI. **Fase de Incorporação.** Nesta fase, o incorporador-construtor vencedor deverá adotar todas as providências necessárias para viabilizar o empreendimento imobiliário nos termos previstos no Edital de Licitação. Também, nesta fase, o empreendimento em desenvolvimento ficará disponível na "Vitrine de Empreendimentos" para que as famílias possam se cadastrar para participação no sorteio ordenatório, visando a aquisição de unidades a preço social, desde que atendam todas as condições relacionadas à demanda pública, nos termos do artigo 29 deste Regulamento.

VII. **Fase de Seleção de Demanda.** Nesta fase serão selecionadas as famílias da demanda pública que terão a oportunidade de adquirir unidades a preço social. Sempre que o número de interessados da demanda pública for superior às unidades sociais disponíveis, a seleção será realizada por meio de sorteios ordenatórios específicos para cada categoria, conforme artigo 32 deste Regulamento.

VIII. **Fase de Concessão de Subsídio.** Durante esta fase, as famílias aprovadas pelo agente financeiro deverão firmar contratos de aquisição das unidades sociais e do respectivo financiamento imobiliário.

As demais unidades do empreendimento, que não foram determinadas como unidades a preço social, serão comercializadas livremente pela empresa, constituindo a demanda privada.

As famílias que se enquadrem, também, nos critérios estabelecidos pelo Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – CGFPHIS, sejam da demanda pública ou da demanda privada, farão jus ao recebimento do subsídio pecuniário estadual, nos termos previstos nas Deliberações Normativas do CGFPHIS correspondentes.

CAPÍTULO II – DAS ATRIBUIÇÕES

Artigo 3º – As seguintes atribuições específicas, entre outras que se fizerem necessárias, caberão à SH, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado, além daquelas previstas na Resolução SH nº 54/2019:

I. Gestão dos Termos de Adesão e Convênios firmados com os Municípios, em função da participação no Programa NOSSA CASA;

II. Análise técnica preliminar do potencial de viabilidade dos imóveis indicados para participação no Programa NOSSA CASA;

III. Estudo, orientação e apoio técnico ao Município destinados à análise e regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel apresentado, bem como à resolução de eventuais passivos ambientais, tornando o imóvel apto a ser disponibilizado na "Vitrine de Terrenos" para viabilização de uma potencial incorporação imobiliária, por meio do Programa NOSSA CASA, articulado com o Programa Minha Casa Minha Vida, seu sucessor ou similar;

IV. Determinação dos parâmetros e supressões de restrições urbanísticas a serem sugeridas para cada Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA;

V. Avaliação comercial dos imóveis;

VI. Realização de enquete opinativa sobre o valor de mercado das futuras unidades habitacionais projetadas;

VII. Determinação do número mínimo de unidades habitacionais a serem ofertadas pelo preço social e da área privativa mínima das mesmas, com anuência do respectivo Município;

VIII. Estudo, apoio e orientação técnicos ao Município para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a escolha e contratação do incorporador-construtor;

IX. Apoio e orientação técnica ao Município para acompanhamento do processo de preparação e formalização da incorporação imobiliária a ser realizado pelo incorporador-construtor;

X. Apoio técnico ao Município na realização do sorteio ordenatório da demanda pública;

XI. Apoio técnico ao Município para acompanhamento do desenvolvimento do Programa NOSSA CASA até o registro do Memorial de Incorporação do respectivo empreendimento; e

XII. Apresentação dos comprovantes de despesas referentes às ações de apoio técnico, no caso de denúncia unilateral ou rescisão por infração legal ou descumprimento por parte do Município.

Artigo 4º - As seguintes atribuições serão de responsabilidade dos Municípios participantes do Programa:

I. Indicação de potencial imóvel que esteja regular, ou seja passível de regularização, e tenha vocação urbanística e comercial para participar do Programa NOSSA CASA;

II. Adequação do arcabouço urbanístico legal do respectivo imóvel, caso aplicável, nos termos deste Regulamento e/ou de deliberação do Grupo Técnico Executivo de Inteligência Imobiliária da SH ("GTI");

III. Obtenção de autorização legal para alienação do bem público e para a concessão de hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel ao agente financeiro como garantia ao financiamento para a construção do empreendimento, mediante uma contra-garantia do incorporador-construtor, se for o caso;

IV. Adoção das providências necessárias a eventual regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel, bem como ambiental, se for necessária, de acordo com a orientação, estudo e apoio técnicos fornecidos pela SH;

V. Indicação da demanda pública prioritária, conforme definido no artigo 29 deste Regulamento;

VI. Convocação das famílias integrantes da demanda pública, de acordo com a classificação resultante do sorteio ordenatório, para apresentação da documentação necessária para análise de crédito do agente financeiro;

VII. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SH, bem como adoção das medidas necessárias para implantar as providências apontadas pela SH, visando o desenvolvimento das ações previstas no Convênio e respectivo Plano de Trabalho, conforme modelo constante do Anexo C;

VIII. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SH, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e o bom desenvolvimento do Programa NOSSA CASA, nos termos deste Regulamento;

IX. Promoção do procedimento licitatório para contratação do incorporador-construtor e homologação do vencedor;

X. Celebração do contrato de mandato de incorporação imobiliária na forma prevista na Lei Federal nº 4.591/1964 ("Lei de Incorporação Imobiliária"), com o vencedor da licitação, incluindo a autorização para representação nos futuros contratos a serem celebrados com os adquirentes, nos termos do edital;

XI. Designação de servidores/representantes para acompanhar a execução do Programa e para interlocução com a SH, por meio de seus servidores ou de terceirizados; e

XII. Autorização para a SH, por meio de seus servidores ou de terceirizados, obter informações e realizar inspeções e vistorias nos imóveis indicados, durante todo o período de desenvolvimento do Programa NOSSA CASA, facilitando ao máximo as atribuições da SH previstas no presente Regulamento; e

XIII. Pagamento da totalidade dos encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas ou qualquer outro custo necessário à regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel selecionado, bem como eventual custo de regularização de passivo ambiental.

Parágrafo único – Nos casos de empreendimentos em imóveis estaduais, além das atribuições previstas no artigo 3º, a SH assumirá as responsabilidades indicadas nos incisos II, III, IV, V, VI, IX, X e XIII deste artigo.

Artigo 5º – Os incorporadores-construtores selecionados para a realização dos empreendimentos imobiliários no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado terão como principais atribuições:

I. Desenvolvimento de todos os projetos arquitetônicos e complementares para a construção do respectivo empreendimento imobiliário;

II. Obtenção prévia dos alvarás e licenças necessárias para viabilização do empreendimento perante todos os órgãos competentes;

III. Execução completa do contrato de mandato de incorporação imobiliária celebrado com o Município, na forma das obrigações contidas no edital de licitação e respectivo Termo de Referência, bem como na Lei de Incorporação Imobiliária;

IV. Execução da infraestrutura não incidente que irá abastecer o empreendimento, incluindo o desenvolvimento dos projetos e os custos de obra, com finalização prévia a entrega do empreendimento;

V. Obtenção do registro da incorporação imobiliária;

VI. Atendimento a todos os normativos do Programa Minha Casa Minha Vida – ou seu sucessor ou similar – para tornar-se apto a operar no respectivo programa;

VII. Obtenção de financiamento para a construção e para os futuros adquirentes aptos a participar do Programa Minha Casa Minha Vida – ou seu sucessor ou similar – no montante adequado à demanda do empreendimento, com atendimento de todas as exigências emanadas pelo agente financeiro até a conclusão completa do empreendimento e de sua comercialização;

VIII. Realização do respectivo lançamento imobiliário, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o registro da incorporação e a formalização da disponibilização de financiamento imobiliário, bem como desenvolvimento dos trabalhos preparatórios para comercialização das unidades sociais;

IX. Celebração dos Contratos de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa Minha Vida/FGTS com o agente financeiro, o titular do imóvel e os adquirentes das unidades habitacionais;

X. Realização por completo do empreendimento imobiliário, no prazo previsto e conforme projetos aprovados, bem como responsabilização pelas garantias correspondentes, na forma da lei;

XI. Vigilância e proteção quanto à segurança e integridade do imóvel, sob suas custas, como se de sua propriedade fosse, a partir da data de recebimento da posse precária do mesmo, até a entrega final do empreendimento aos adquirentes e ao condomínio instituído; e

XII. Assunção de toda e qualquer responsabilidade, civil, fiscal, trabalhista, criminal ou outras de qualquer espécie, decorrente direta ou indiretamente da realização da incorporação imobiliária, isentando o Poder Público na hipótese de arguição de solidariedade ou subsidiariedade, em qualquer esfera, seja administrativa ou judicial.

TÍTULO II – PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I – DA FASE DE ADESÃO

Artigo 6º - Os Municípios interessados em participar do Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado, deverão demonstrar seu interesse por meio da assinatura de Termo de Adesão, conforme modelo disponível no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA e constante do Anexo II ao Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

Artigo 7º - O Termo de Adesão, devidamente assinado por representante do Município interessado, deverá ser encaminhado eletronicamente, acompanhado das principais legislações urbanísticas do respectivo Município, incluindo, mas não limitado a:

I. Plano Diretor Estratégico, se houver;
II. Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei de Zoneamento);
III. Legislação específica acerca de habitação de interesse social, se houver; e
IV. Quaisquer outros atos normativos pertinentes ao tema que interfiram no processo de aprovação de edificações no Município.

Artigo 8º – As áreas ou terrenos (os "Imóveis"), com as seguintes características poderão ser elegíveis para participação no Programa NOSSA CASA:

I. Ser de propriedade ou estar na posse do Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA;
II. Estar livre e desimpedido de qualquer ocupação ou ameaça;
III. Ter vocação urbanística e comercial para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário residencial, nos termos do Programa NOSSA CASA;

IV. Estar localizado em área urbana ou área de expansão urbana, conforme determinado na legislação municipal;

V. Ter dimensão apropriada para implantação de empreendimento imobiliário residencial horizontal ou vertical;

VI. Ser passível de regularização jurídico-fundiária, na hipótese de existência de alguma inconformidade;

VII. Estar livre de passivos ambientais de especial dificuldade de regularização; e

VIII. Estar livre e desimpedido de ônus, responsabilidades e litígios que possam inviabilizar o empreendimento.

Parágrafo 1º - O Anexo A a este Regulamento estabelece com maiores detalhes as diretrizes para a viabilidade de indicação de Imóveis.

Parágrafo 2º - No caso em que o Município tiver apenas a posse do Imóvel, a propriedade plena deverá estar consolidada até o final da Fase de Estruturação.

Artigo 9º - Após a assinatura do Termo de Adesão, o Município deverá encaminhar os seguintes documentos correspondentes ao Imóvel pretendido para análise preliminar da SH:

I. Ficha técnica do Imóvel devidamente preenchida, conforme formulário disponibilizado digitalmente no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA;

II. Declaração de inexistência – ou existência – de demanda judicial, conforme modelo apresentado no Anexo B e disponibilizado digitalmente no sítio eletrônico do Programa Nossa Casa;

III. Certidão de objeto e pé referente à demanda judicial existente, se for o caso;

IV. Documento que comprove a titularidade ou posse do Imóvel (matrícula, transcrição, escritura ou decreto de desapropriação);

V. Certidão Municipal de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo, emitida nos termos da legislação local correspondente; e

VI. Levantamento planialtimétrico do Imóvel.

Artigo 10 - Da posse dos documentos indicados no artigo 9 deste Regulamento e após visita ao local de representante da SH, o GTI se reunirá para uma verificação prévia do Imóvel apresentado e poderá autorizar o início da Fase Preliminar, que contempla os procedimentos necessários para a elaboração das avaliações jurídica e urbanística preliminares do Imóvel.

CAPÍTULO II – DA FASE PRELIMINAR

Artigo 11 - A SH providenciará as avaliações jurídica e urbanística preliminares, com o intuito de subsidiar a decisão do GTI acerca da inclusão do Imóvel no Programa NOSSA CASA, com a consequente assinatura do Convênio, conforme artigo 13 deste Regulamento.

Artigo 12 - Em seguida à conclusão das análises previstas na Fase Preliminar, o GTI se reunirá para a emissão de relatório de seleção preliminar ou para rejeição do Imóvel apresentado, com base na avaliação dos seguintes elementos:

I. Com relação ao relatório jurídico preliminar:
   a. Regularidade da titularidade do Imóvel e a conformidade de sua documentação;
   b. Regularidade na descrição do perímetro do Imóvel;
   c. Verificação de apontamento na CETESB de eventual existência de passivos ambientais; e
   d. Verificação de eventual existência de ações reivindicatórias.

II. Com relação ao relatório urbanístico preliminar:
   a. Parâmetros urbanísticos constantes da legislação municipal;
   b. Verificação de eventual existência de restrições urbanísticas previstas na legislação municipal ou estadual aplicáveis àquele Imóvel; e
   c. Potencial estimado de viabilidade comercial para a produção de habitações de interesse social no imóvel.

Parágrafo 1º – Caso seja constatada alguma pendência insolúvel, de alta complexidade de resolução ou que demande alto montante de recursos ou prazo muito extenso para seu saneamento, o GTI poderá rejeitar a inclusão daquele Imóvel no Programa NOSSA CASA.

Parágrafo 2º - Na hipótese do Imóvel ser rejeitado pelo GTI, o Município poderá, a seu exclusivo critério e se possível for, providenciar a correção dos pontos indicados como óbice ao prosseguimento deste no Programa e, em seguida, reapresentá-lo para análise ou, ainda, apresentar novo Imóvel.

CAPÍTULO III – DA FASE DE ESTRUTURAÇÃO

Seção I - do Termo de Convênio

Artigo 13 - Após a seleção do Imóvel pelo GTI, nos termos do artigo 12 deste Regulamento, será celebrado Termo de Convênio previsto no Anexo I do Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com as especificações e providências a serem adotadas pelo Município para viabilizar a execução do empreendimento pretendido, com o apoio, orientação e estudo técnicos da SH, conforme Plano de Trabalho constante do Anexo C a este Regulamento.

Seção II - das Providências para Estruturação

Artigo 14 – A partir dos apontamentos levantados sobre o Imóvel na Fase Preliminar, o Município, com apoio da SH, deverá adotar as providências necessárias para tornar o respectivo Imóvel apto a ser incluído na "Vitrine de Terrenos".

Parágrafo 1º - Entre as providências que podem se fazer necessárias, a depender do relatório preliminar gerado pelo GTI, incluem-se as seguintes:

I. Obtenção de autorização legal para alienação do bem;

II. Obtenção de autorização para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o Imóvel a favor do agente financeiro, desde que haja contra-garantia do futuro incorporador-construtor selecionado por licitação;

III. Adequação dos parâmetros urbanísticos, com eventual supressão de restrições, conforme artigo 17 deste Regulamento;

IV. Aprovação de procedimento de licenciamento expedito, nos termos do artigo 18 deste Regulamento;

V. Saneamento de eventuais questões jurídico-imobiliárias;

VI. Saneamento de eventuais questões fundiárias;

VII. Atualização na matrícula de eventuais contenciosos já transitados em julgado;

VIII. Saneamento de eventuais questões ambientais;

IX. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de água e de coleta de esgoto ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente;

X. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de energia elétrica ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente; e

XI. Obtenção de declaração do órgão competente da Prefeitura acerca da viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares.

Parágrafo 2º - O rol indicado no artigo 14 deste Regulamento não é exaustivo e outras providências poderão ser exigidas, de acordo com as peculiaridades de cada Imóvel, e desde que devidamente justificadas no relatório de seleção preliminar.

Parágrafo 3º - A SH oferecerá apoio, orientação e estudos técnicos para que o Município consiga atender às providências necessárias ao longo de todo o processo.

Artigo 15 - Paralelamente à adoção das providências mencionadas no artigo 14 deste Regulamento, a SH realizará estudos técnicos para determinar as potencialidades do Imóvel e avaliá-lo comercialmente.

Parágrafo único - Para identificação do valor mercadológico do Imóvel e da estimativa do valor comercial das unidades habitacionais previstas para serem produzidas, a SH providenciará o(s) respectivo(s) laudos junto à(s) empresa(s) avaliadora(s).

Artigo 16 - De posse do relatório jurídico que atesta a adoção satisfatória das providências por parte do Município, incluindo as providências legislativas necessárias, bem como do relatório urbanístico e de potencial de viabilidade comercial produzido pela SH, o GTI se reunirá para verificar a ocorrência de algum óbice à continuidade do processo.

Parágrafo único - Caso seja viável prosseguir, será determinado pelo GTI, com anuência do Município, o número mínimo das unidades sociais a serem ofertadas pela empresa vencedora da licitação, bem como a área mínima privativa de tais unidades.

Artigo 17 - O Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA deverá observar preferencialmente os parâmetros urbanísticos mínimos abaixo indicados, os quais terão impacto na avaliação dos terrenos pelo GTI para a viabilização comercial dos empreendimentos:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	VALORES/CONDIÇÕES
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	6
TAXA DE OCUPAÇÃO	50%
GABARITO	Sem restrição. O número de elevadores deve ser dimensionado por tráfego e Corpo de Bombeiros
GABARITO SEM ELEVADORES	Térreo + 4
ÁREA PRIVATIVA MÍNIMA ACEITÁVEL DA UH – 2 DORMITÓRIOS	36m²
DENSIDADE HABITACIONAL	7m² por unidade habitacional
VAGAS	Sem obrigatoriedade
ÁREA PERMEÁVEL	10%
ÁREAS COMUNS	Não computáveis no coeficiente de aproveitamento
ÁREAS COMUNS DE LAZER	2,5m² por UH
OUTORGA ONEROSA	Isenção

Parágrafo 1º - A critério exclusivo do GTI, o atendimento de um ou mais dos parâmetros indicados na tabela acima poderá ser dispensado, desde que o Município comprove a real impossibilidade de adequação de tal(is) parâmetro(s) em sua legislação.

Parágrafo 2º - Com o intuito de assegurar o máximo aproveitamento econômico do Imóvel indicado, o GTI poderá, no relatório de seleção preliminar, apontar a necessidade de adequação de outros pontos eventualmente existentes na legislação municipal.

Artigo 18 - O Município deverá assegurar que o licenciamento de construção de habitação de interesse social para empreendimentos viabilizados no âmbito do Programa NOSSA CASA será

analisado em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 30 (trinta) dias, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo pela empresa vencedora da licitação, salvo situações específicas justificáveis ou exigência de licenciamento junto ao Graprohab.

Artigo 19 - Caso seja de interesse do Município, poderão ser concedidos aos empreendimentos viabilizados no âmbito do Programa NOSSA CASA outros tipos de benefícios, tais como isenções fiscais e tributárias ou subsídios financeiros adicionais aos adquirentes.

Seção III - das Unidades Sociais

Artigo 20 - As unidades sociais são aquelas oferecidas a preço social, que corresponde a um valor reduzido em relação ao preço comercial médio estimado das unidades habitacionais semelhantes àquelas a serem produzidas naquele empreendimento.

Parágrafo 1º - O preço social será determinado com base nos valores indicados no artigo 21 deste Regulamento.

Parágrafo 2º – A reunião do GTI para discutir os parâmetros das unidades sociais deverá contar com a participação de representante autorizado do Município, com o objetivo de obter deste a anuência sobre o número mínimo de unidades sociais a serem oferecidas e sua respectiva área privativa.

Parágrafo 3º – Na impossibilidade de presença física ou por conferência virtual do representante autorizado, a anuência necessária poderá ser formalizada por documento específico emitido pelo Município.

Artigo 21 - Os valores do preço social variam de acordo com a localização do empreendimento, conforme tabela abaixo:

Recortes territoriais	**Valor do preço social**
Município de São Paulo	R$ 130.000,00

Municípios das Regiões Metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista, de Sorocaba, do Vale do Paraíba e de Ribeirão Preto, com população maior ou igual a 100 mil habitantes	R$ 120.000,00
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes	R$ 110.000,00
Municípios com população menor que 250 mil habitantes	R$ 100.000,00

Artigo 22 - As unidades sociais serão totalmente destinadas à demanda pública, conforme definida no artigo 29 deste Regulamento.

Parágrafo único - As demais unidades do empreendimento destinadas à demanda privada serão comercializadas livremente pela respectiva empresa vencedora, nas condições de mercado, no momento de seu interesse e observados os limites de preço de venda estabelecidos para cada Município nas normativas vigentes do Programa Minha Casa Minha Vida ou qualquer outro que vier a substituí-lo.

CAPÍTULO IV - DA FASE DE DIVULGAÇÃO

Artigo 23 - O Imóvel aprovado pelo GTI será disponibilizado na "Vitrine de Terrenos", no ambiente digital do Programa NOSSA CASA, com informações relativas ao preço social, número mínimo de unidades sociais pretendido e respectiva área privativa mínima, para divulgação às empresas privadas para manifestação de interesse na realização de empreendimento habitacional no respectivo Imóvel.

Parágrafo único – Na "Vitrine de Terrenos", conjuntamente com a imagem e localização de cada Imóvel, as empresas poderão obter informações do levantamento planialtimétrico da área e da certidão da matrícula atualizada de cada Imóvel.

Artigo 24 - A empresa que desejar manifestar seu interesse em qualquer Imóvel disponível na "Vitrine de Terrenos" deverá, previamente, se cadastrar no ambiente digital do Programa NOSSA CASA, fornecendo os seguintes dados:

I. Razão social e nome fantasia;

II. CNPJ ativo perante a Receita Federal;

III. Local da sede;

IV. Capital social;

V. Patrimônio líquido; e

VI. Dados de contato.

Parágrafo único - Além dos dados acima, a empresa deverá informar se já operou anteriormente no Programa Minha Casa Minha Vida e se concluiu algum empreendimento no âmbito de referido programa, bem como indicar sua atual classificação de risco de crédito junto à área competente da Caixa Econômica Federal (Geric) e o respectivo prazo de validade.

Artigo 25 - No momento em que determinado Imóvel tiver recebido demonstração de interesse por empresas privadas, o GTI será convocado para deliberar acerca do eventual encaminhamento de referido Imóvel para licitação.

Parágrafo 1º - O GTI poderá optar pelas seguintes opções:

I. manter o Imóvel na "Vitrine de Terrenos" por período adicional para aguardar novas manifestações de interesse; ou

II. prosseguir com a licitação do Imóvel, providenciando duas novas avaliações comerciais do mesmo, realizadas por empresas distintas.

Parágrafo 2º - Na hipótese de decidir-se por dar prosseguimento à licitação do Imóvel, a determinação do GTI deverá ser devidamente justificada em relatório baseado na análise do potencial mercadológico, no histórico de interesse do Imóvel durante sua oferta na "Vitrine de Terrenos" e no interesse do respectivo Município no prosseguimento à licitação.

Parágrafo 3º - A reunião do GTI mencionada no caput deste artigo para deliberação do encaminhamento de determinado Imóvel para licitação deverá contar com a participação de representante autorizado do Município com o objetivo de obter deste a anuência sobre as condições de licitação propostas pelo GTI.

Artigo 26 - Caso algum Imóvel permaneça por 12 (doze) meses na "Vitrine de Terrenos", sem que o GTI tenha deliberado pelo seu encaminhamento à licitação, o Município poderá solicitar a retirada do Imóvel da "Vitrine de Terrenos", com a consequente denúncia do Convênio, sem que isso acarrete a necessidade de ressarcimento prevista no Convênio.

CAPÍTULO V – DA FASE DE LICITAÇÃO

Artigo 27 - O processo de habilitação das empresas interessadas e a seleção e homologação da empresa vencedora do certame licitatório para produção das unidades habitacionais de interesse social no respectivo Imóvel, contará com apoio e orientação técnicos da SH, tanto para a fase interna como externa, conforme Manual a ser oportunamente editado.

Parágrafo único – A licitação selecionará a empresa que ofertar o maior número de unidades sociais. Em caso de empate, o critério para seleção do vencedor será a maior metragem privativa proposta. Caso estes critérios ainda não sejam suficientes para determinar a proposta vencedora, será realizado sorteio.

CAPÍTULO VI – DA FASE DE INCORPORAÇÃO

Artigo 28 - O acompanhamento, pelo Município, do processo de desenvolvimento de incorporação imobiliária via mandato pelo incorporador-construtor para a produção das unidades habitacionais de interesse social contará com apoio e orientação técnicos da SH, até a obtenção das respectivas aprovações do projeto e do financiamento imobiliário, incluindo a etapa de registro do memorial de incorporação.

CAPÍTULO VII - DA FASE DE SELEÇÃO DE DEMANDA

Artigo 29 - A demanda apta à aquisição das unidades habitacionais produzidas no âmbito do Programa NOSSA CASA será dividida em:

I. **Demanda pública**: famílias com renda bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos federais, limitadas àquelas que se habilitarem à aquisição das unidades sociais, oriundas das seguintes fontes:
   (i) Demanda prioritária - aquela indicada pelo Município, dentre as famílias beneficiárias de auxilio-aluguel; e
   (ii) Demanda cadastrada no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA.

II. **Demanda privada**: famílias de renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos vigentes no Estado de São Paulo, em observância à Lei Estadual

nº 12.801/2008, que adquirirem as unidades livremente com a empresa selecionada.

Parágrafo 1º – O cadastro de demanda no sítio eletrônico que será considerado na realização do sorteio ordenatório será aquele formalizado entre a data da inclusão do projeto na "Vitrine de Empreendimentos" até 10 (dez) dias anteriores à data agendada para o sorteio, excluída a data do sorteio.

Parágrafo 2º – A renda familiar será aquela apurada pelo agente financeiro, de acordo com as regras do programa habitacional de financiamento. Caso seja constatada renda superior ao limite estabelecido no inciso I deste artigo, a família perderá automaticamente o direito à aquisição da unidade social.

Artigo 30 - As unidades sociais serão oferecidas à demanda pública, observadas as categorias abaixo determinadas:

I. 10% (dez por cento) para a demanda prioritária, indicada na alínea (i), inciso I do artigo 29 deste Regulamento.
II. 3% (três por cento) para idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 10.741/2003;
III. 7% (sete por cento) para pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001; e
IV. 4% (quatro por cento) para policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária, conforme determinação da Lei Estadual nº 11.023/2011.

Parágrafo 1º – As famílias que se enquadrarem nas categorias indicadas nos incisos acima poderão se cadastrar apenas em uma delas, ainda que satisfaçam os requisitos de dois ou mais grupos.

Parágrafo 2º - As unidades sociais restantes serão destinadas à demanda pública geral cadastrada no ambiente virtual do Programa NOSSA CASA, observado o disposto no inciso I e no parágrafo primeiro do artigo 29.

Artigo 31 - As famílias mencionadas na alínea (i), inciso I do artigo 29 deste Regulamento serão indicadas pelo Município, em até 60 (sessenta) dias contados a partir da data de adjudicação da licitação correspondente.

Parágrafo 1º - A listagem das famílias indicadas deverá ser acompanhada de comprovação de atendimento de cada família no programa de auxílio-aluguel em data anterior à adjudicação da licitação.

Parágrafo 2º – Aquelas famílias que não tiverem comprovada a condição indicada no parágrafo anterior não serão consideradas para fins do sorteio ordenatório.

Artigo 32 - Caso o número de interessados cadastrados como demanda pública seja superior à quantidade de unidades sociais disponíveis para aquele empreendimento, a seleção dos candidatos à aquisição das unidades será realizada mediante sorteio ordenatório organizado pelo Município, com o apoio da SH na disponibilização de ferramenta digital.

Parágrafo único - Após a realização do sorteio, a SH encaminhará ao Município e ao incorporador-construtor a lista com a ordem de classificação das famílias cadastradas, para que seja procedida a convocação, em até 05 (cinco) dias úteis, para análise da documentação junto ao agente financeiro.

Artigo 33 - A demanda pública será convocada pelo Município, em parceria com o incorporador-construtor, para apresentação da documentação necessária à análise para habilitação à obtenção de financiamento, conforme a ordenação resultante de sorteio mencionado no artigo 32 deste Regulamento.

Parágrafo 1º – A família convocada terá 10 (dez) dias, contados da data de recebimento da convocação, para apresentação da documentação hábil e completa, visando a aprovação do financiamento. Na hipótese de alguma pendência ser apontada pelo agente financeiro ou por seu preposto, será concedido prazo improrrogável de 10 (dez) dias para o respectivo atendimento definitivo, a contar da data da comunicação da pendência.

Parágrafo 2º - Caso a pendência não tenha sido saneada após o decurso do prazo adicional, haverá a desclassificação automática da família e a consequente perda do direito à aquisição da unidade social.

Artigo 34 – As famílias cadastradas como demanda pública que não forem contempladas com a oportunidade de obter uma unidade social terão prioridade na aquisição das unidades a preço de mercado, enquanto houver estoque destas unidades, fazendo jus aos subsídios estaduais previstos no programas do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social.

Artigo 35 - A forma de composição da renda familiar, bem como os demais critérios de enquadramento para a demanda do Programa NOSSA CASA serão aqueles estabelecidos pelo respectivo agente financeiro, bem como os previstos no regramento do programa habitacional de financiamento das unidades.

CAPÍTULO VIII - DA FASE DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIO

Artigo 36 - As famílias que adquirirem unidades habitacionais no âmbito do Programa NOSSA CASA e que satisfaçam os critérios de enquadramento estabelecidos para os programas habitacionais estaduais vinculados ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), poderão fazer jus aos subsídios previstos nas deliberações normativas do Conselho Gestor do FPHIS (CGFPHIS).

SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO A

DIRETRIZES PARA A VIABILIDADE DE TERRENOS

1. INTRODUÇÃO

O presente documento apresenta às Prefeituras informações sobre as diretrizes, requisitos técnicos-comerciais e os documentos necessários, quando da escolha de áreas ou terrenos, para fins de indicação dos mesmos ao Programa NOSSA CASA, visando a futura construção de empreendimento habitacional (horizontal ou vertical).

Vale ressaltar que os projetos a serem viabilizados no âmbito do Programa serão desenvolvidos pela Iniciativa Privada (empresas Incorporadoras-Construtoras), sendo que parte das unidades será oferecida à demanda pública e parte comercializada diretamente para o mercado imobiliário (demanda privada), portanto é fundamental que a localização seja realmente atrativa, para dar liquidez a comercialização e justificar os investimentos privados no empreendimento.

2. CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS/TERRENOS:

2.1. Recomendáveis

a) Áreas que ocupem, prioritariamente, os vazios urbanos inseridos em regiões com redes de infraestrutura implantadas (de água, esgoto e energia elétrica), existindo comércio básico, centros de emprego, equipamentos públicos implantados (creches, escolas de educação infantil e de ensino fundamental e atendimento básico de saúde) e transporte urbano;

b) Áreas cujo potencial de aproveitamento seja compatível com as condições de infraestrutura existentes, ou seja, em regiões com capacidade para atender ao incremento populacional ou onde esteja garantida, no planejamento das concessionárias, a expansão das redes de eletricidade, água e esgoto e os demais sistemas de infraestrutura urbana;

c) Áreas cuja localização esteja adequada às diretrizes físico-territoriais de desenvolvimento urbano do Município;

d) Áreas que comportem um alto índice de aproveitamento, ou seja, grande porcentagem de área passível de ocupação com edificações, respeitando as especificidades físico-regionais, para ganho de escala nos empreendimentos;

e) Áreas cujo porte e características físicas permitam que a guarda, manutenção e preservação de setores não edificáveis fiquem sob responsabilidade dos próprios moradores;

f) Áreas que possuam acessibilidade física e jurídica (confrontação com sistema viário implantado e incorporado ao patrimônio público);

g) Áreas que possibilitem o acesso de pedestres, com ou sem deficiência, bem como de veículos automotivos, evitando a exigência de soluções arquitetônicas onerosas para tal fim.

2.2. Impeditivas

a) Áreas com passivo ambiental consignado na CETESB;

b) Áreas rurais, isto é, fora do perímetro urbano ou de expansão urbana definidos em Lei Municipal para implantação de empreendimentos habitacionais. No caso de áreas rurais, estas terão que ser previamente transformadas em áreas urbanas ou de expansão;

c) Áreas cujo posicionamento possua barreiras físicas que impossibilitem ou restrinjam a acessibilidade (rodovias, ferrovias, cursos d'água);

d) Áreas sob concessão de lavras;

e) Áreas com cabeceiras de drenagem, de reserva florestal ou áreas naturais de interesse de preservação (matas nativas, áreas tombadas e outros);

f) Áreas sujeitas a relevantes movimentações de terra, tais como: encostas instáveis, anfiteatros naturais, pedreiras, etc.;

g) Áreas alagadiças ou de várzeas, com solos de baixa capacidade de suporte de fundações (solos orgânicos, solos moles, etc.); e

h) Áreas com afloramento rochoso (presença de blocos e matacões).

2.3. Sob consulta:

Áreas próximas de estações de tratamento de esgoto, matadouros, indústrias, pedreiras ou que contenham indícios de contaminação no solo do terreno ou entorno, odores e ruídos incômodos, que deverão ser consultadas à CETESB;

3. EXIGÊNCIA DE LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL:

3.1. O levantamento deverá ser executado pelo Município conforme NBR 13.133/1994 (versão corrigida 1996).

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 85

56

SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO B

MODELO DA DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DEMANDA JUDICIAL

Declaro, para fins de atendimento da Resolução SH n° 59/2019, que estabelece o Regulamento do Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado, que a área indicada no endereço abaixo se encontra desocupada e sobre ela não incide qualquer tipo de ônus ou gravame, bem como inexiste qualquer demanda judicial referente a tal área em curso.

Endereço da área:

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 86

SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

MODELO DA DECLARAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE DEMANDA JUDICIAL

Declaro para fins de atendimento da Resolução SH n° 59/2019, que estabelece o Regulamento do Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado, que a área indicada no endereço abaixo se encontra desocupada e sobre ela não incide qualquer tipo de ônus ou gravame.

A demanda judicial existente e sua situação atualizada está descrita na certidão de objeto e pé anexa, expedida pelo juízo por onde tramita a ação.

Endereço da Área:

SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO C

MODELO DE PLANO DE TRABALHO

I. Identificação do ente conveniado

1. Dados básicos do Município (incluir dados)

Município:

Endereço da sede:

CEP:

2. Identificação do responsável legal do Município (incluir dados)

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

CEP:

Município:

Telefones:

E-mail:

3. Identificação do responsável pelo Convênio no Município (incluir dados)

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

CEP:

Município:

Telefones:

E-mail:

II. Identificação da unidade administrativa responsável pela gestão do Convênio na SH

Este Convênio será coordenado pela Agência Paulista de Habitação Social – Casa Paulista.

III. Justificativa

(indicar as razões que embasam a atuação naquele no local, evidenciando a existência de demanda a ser indicada como demanda prioritária. Incluir, também, a demonstração de que o terreno em questão tem potencial habitacional, com vocação para atender a demanda da política habitacional de interesse social, de acordo com o resultado da análise urbanística preliminar)

IV. Descrição do Projeto

1. Denominação do Projeto:

(incluir a denominação do projeto, respeitada a seguinte estrutura de infarmação: Empreendimento Vertical/Horizontal – Endereço – Município)

2. Descrição da realidade social a ser transformada

A celebração do Convênio tem como objetivo primordial atender as necessidades habitacionais da região (*especificar as necessidades do Município. Deve-se considerar como necessidades habitacionais a serem enfrentadas por meio deste programa o déficit habitacional da região. Entende-se que o programa pode auxiliar no enfretamento de todos os componentes do déficit - habitações precárias; adensamento excessivo; coabitação familiar; e ônus excessivo de aluguel. É necessário descrever as questões habitacionais da cidade, tois como o presenço de favelos ou a existêncio de famílias em auxílio-oluguel)*, por meio da produção de unidades para aquisição, transformando áreas públicas ociosas em empreendimentos residenciais ou lotes, com parte da produção (unidades sociais) dirigida ao atendimento de demanda pública (famílias com renda até 3 (três) salários-mínimos) e o restante para famílias de até 10 (dez) salários-mínimos vigentes no Estado de São Paulo, nos termos da Lei Estadual nº 12.801/2008.

3. Descrição do Projeto

(incluir a descrição do tipo de empreendimento a ser viabilizado, conforme estudos técnicos desenvolvidos pela SH/CASA PAULISTA)

4. Objetivos

(a) Objetivo Geral

Promover a cooperação recíproca entre os partícipes, por meio de orientação, estudo e apoio técnicos da SH, visando a promoção de empreendimentos de habitação de interesse social, pela iniciativa privada, no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419/2019.

(b) Objetivos Específicos

A orientação, estudo e apoio técnicos fornecidos pela SH ao Município têm os seguintes objetivos específicos:

i. Obtenção de autorização para alienação do bem e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel a favor do agente financeiro;

ii. Adequação dos parâmetros urbanísticos:

   a. *(incluir os parâmetros mínimos sugeridos aos Municípios, quando for o caso, conforme estabelecido na Resolução do Programa e, se houver, incluir alterações específicas adicionais constatadas na análise preliminar da SH)*

iii. Aprovação de processo de licenciamento expedito;

iv. Saneamento das questões fundiárias:

   a. *(se houver, incluir as questões fundiárias específicas a serem ajustadas, tais como (i) atualização ou correção da matrícula, (ii) retificação administrativa, (iii) desmembramento de área, (iv) apuração de área remanescente, e (v) baixa de contencioso)*

v. Saneamento das questões ambientais:

   o. *(se houver, incluir a liquidação da infroção ambientol específica)*

vi. Determinação dos parâmetros das unidades sociais;

vii. Disponibilização de terreno na "Vitrine de Terrenos";

viii. Realização de processo licitatório;

ix. Incorporação imobiliária; e

x. Seleção da demanda pública a ser atendida.

5. Metodologia

Para viabilizar o atendimento dos objetivos geral e específicos deste Convênio, pretende-se, entre os partícipes:

i. Realizar a troca de informações e documentos, por meio do ambiente digital;

ii. Conceder orientações diretas por meio de contatos telefônicos;

iii. Reuniões presenciais, caso necessário;

iv. Elaborar cartilhas e manuais a serem disponibilizados por meio digital, nos quais estarão explicitados planos de providências a serem adotados, bem como diretrizes e orientações para os titulares dos imóveis cumprirem suas atribuições;

v. Elaborar e entregar todos os estudos necessários para embasar as principais decisões acerca da viabilidade do empreendimento;

vi. Acompanhar de forma presencial o processo de licitação, quando ocorrido na sede da SH;

vii. Disponibilização de ambiente digital para o Programa NOSSA CASA, incluindo ferramentas para (a) cadastramento dos Municípios e das empresas privadas; (b) registro de interesse das famílias em participar do Programa NOSSA CASA; (c) ambiente para exposição dos imóveis ("Vitrine de Terrenos") e para manifestação prévia de interesse das empresas privadas; e (d) ambiente para exposição dos empreendimentos ("Vitrine de Empreendimentos") e cadastramento das famílias interessadas no respectivo empreendimento; e

viii. Monitorar o andamento das metas, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH ou por averiguação direta da Casa Paulista, conforme o caso.

6. Metas

Têm-se como metas a serem cumpridas para se alcançar os objetivos da cooperação técnica aqui estabelecida, as seguintes ações, organizadas de acordo com os objetivos específicos mencionados no item 4 acima:

i. Obtenção de autorização para alienação do bem e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sabre o imóvel a favor do agente financeiro

SH/CASA PAULISTA

a. Elaboração de minuta de lei.

MUNICÍPIO

a. Aprovação da lei perante a Câmara Municipal.

ii. Adequação dos parâmetros urbanísticos e construtivos

SH/CASA PAULISTA

a. Elaboração de minuta da normativa correspondente com as adequações necessárias.

MUNICÍPIO

a. Aprovação da normativa correspondente.

iii. Aprovação de processo de licenciamento expedito

MUNICÍPIO

a. Aprovação da normativa correspondente; e
b. Implantação do sistema de aprovação expedito.

iv. Saneamento das questões fundiárias (se houver)

MUNICÍPIO

a. Atualização da matrícula para torná-la apta ao registro do memorial de incorporação imobiliária residencial.

v. Soneamento das questões ambientais (se houver)

MUNICÍPIO

a. Quitação e/ou regularização dos autos de infração.

vi. Determinação dos parâmetros das unidades sociais

SH/CASA PAULISTA

a. Avaliação do Imóvel municipal;
b. Realização de enquete opinativa[1] sobre o valor de mercado das unidades projetadas; e
c. Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial.

vii. Disponibilização de terreno na "Vitrine de Terrenos"

SH/CASA PAULISTA

a. Disponibilização de ambiente digital para exposição dos terrenos públicos e manifestação prévia de interesse dos agentes privados; e
b. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de empresas.

[1] A enquete opinativa é uma metodologia utilizada por empresas de avaliação, por meio da qual se consulta a opinião de profissionais do mercado imobiliário reunidos em grupo específico, a fim de alcançar consenso acerca do valor de comercialização de determinado Imóvel.

viii. Realização de processo licitatório

SH/CASA PAULISTA

a. Disponibilização de ambiente digital para apoio na operacionalização das licitações para seleção do incorporador-construtor; e
b. Estudo apoio e orientação técnicos para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a contratação do incorporador-construtor.

MUNICÍPIO

a. Promover os atos preparatórios e de divulgação relativos ao processo licitatório; e
b. Promover os atos decisórios relativos ao procedimento licitatório para contratação do incorporador construtor.

ix. Incorporação imobiliária.

SH/CASA PAULISTA

a. Preparação da minuta do contrato de mandato de incorporação imobiliária; e
b. Acompanhamento do processo de aprovação do financiamento imobiliário e do processo de registro do memorial de incorporação.

MUNICÍPIO

a. Celebrar contrato de mandato de incorporação imobiliária na forma da Lei de Incorporação Imobiliária; e
b. Aprovar o projeto arquitetônico.

x. *Seleção da demanda pública a ser atendida*

SH/CASA PAULISTA

a. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de famílias interessadas em participar do Programa Nossa Casa.

MUNICÍPIO

a. Indicação da demanda pública prioritária, nos termos das normas do Programa; e
b. Realização do sorteio classificatório para seleção da demanda pública.

7. Prazo de execução

O prazo de execução deste Plano de Trabalho é de até *(incluir previsão, conforme onálise preliminar da SH/Casa Paulista)* meses, podendo ser prorrogado.

8. Indicadores de resultados

Os indicadores de resultados equivalem aos objetivos específicos constantes do item 4 deste plano de trabalho e devem ser aferidos por intermédio de relatórios mensais que certificarão o atingimento das metas quantitativas (cumpriu/não cumpriu) e qualitativas (atendeu/não atendeu).

9. Fases de Execução

A partir da assinatura do Convênio, haverá as seguintes fases de execução do Plano de Trabalho, a saber:

A.) Fase de Estruturação

Esta fase inicia-se com a assinatura do Convênio, a partir do qual os terrenos selecionados serão estudados e, eventualmente, saneados em suas pendências jurídico-imobiliárias e fundiárias, além de passivo ambiental eventualmente apontado, por meio da ação direta do Município, com apoio técnico da SH.

Paralelamente, será providenciado o processo de avaliação comercial e de estimativa dos preços de mercado, em conjunto com as providências legais da Prefeitura, no que tange à liberação para alienação do bem e adequação dos parâmetros urbanísticos e supressão de restrições. A partir destas providências, o GTI analisará e confirmará o potencial de viabilidade comercial do empreendimento, bem como certificará a observância dos parâmetros técnicos previamente fixados no Regulamento do Programa, além de determinar o número mínimo de unidades sociais a serem ofertadas e sua metragem privativa mínima.

Os objetivos específicos a serem atingidos nesta fase são aqueles descritos no item 4 deste plano de trabalho, subitens i. a vi.

Prazo de execução: *(incluir prazo, conforme análise preliminar da SH/Casa Paulista. Previsão média de execução de 3 meses)*

B.) Fase de Divulgação ("Vitrine de Terrenos")

Após a conclusão da Fase de Estruturação, os terrenos serão disponibilizados, em ambiente digital providenciado pela SH, para as empresas manifestarem interesse na promoção de um empreendimento imobiliário no local.

O objetivo específico a ser alcançado nesta fase é aquele indicado no item 4 deste plano

de trabalho, subitem vii. Não há, ao longo desta fase, a necessidade de nenhuma ação específica do Município.

Prazo de execução: *(incluir prazo, conforme análise preliminar da SH/Casa Paulista. Previsão média de execução de 3 meses)*

C.) Fase de Licitação

Nesta fase será selecionado o incorporador-construtor que será responsável pela incorporação do empreendimento, com apoio da SH ao Município para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, mencionado no item 4 deste plano de trabalho, subitem viii. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução: 3 (três) meses

D.) Fase de Incorporação

Durante esta fase, o incorporador-construtor adotará todas as providências necessárias para viabilizar o empreendimento e a respectiva incorporação imobiliária e recursos de financiamento, sob o acompanhamento da SH e com apoio técnico ao Município.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, mencionado no item 4 deste plano de trabalho, subitem ix. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução: 6 (seis) meses

E.) Fase de Seleção de Demanda

Nesta fase, as unidades serão ofertadas a preço social aos beneficiários de cotas legais e regulamentares[2] e aos cadastrados como demanda pública. Sempre que o número de interessados for superior às unidades disponíveis, a seleção será realizada por sorteios

[2] Neste ponto, cumpre esclarecer que a minuta de decreto do Programa "NOSSA CASA" prevê a não aplicação do Decreto nº 62.113, de 19 de julho de 2016, considerando que o Programa tem modelagem de comercialização diferente da prevista naquele decreto governamental (por meio de incorporação imobiliária pela iniciativa privada), razão pela qual a manutenção de suas disposições poderiam ocasionar discussões administrativas e/ou judiciais a respeito da hierarquização do público-alvo e do alcance das cotas ali mencionadas – por exemplo, eventual alegação de que as cotas aplicam-se a todas as unidades habitacionais, inclusive aquelas destinadas à livre comercialização. Dessa forma, optou-se por regular eventuais cotas regulamentares – já que as legais estão previamente definidas – via resolução (Regulamento do Programa "NOSSA CASA").

específicos para cada categoria (policiais militares, idosos, pessoas com deficiência, demais interessados da demanda pública etc.). Toda a demanda, seja pública ou privada, fará a aquisição das unidades diretamente com o incorporador-construtor, por meio da contratação de financiamento junto ao agente financeiro, caso enquadre-se nos critérios do programa e seja aprovada pelo agente financeiro.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, mencionado no item 4 deste plano de trabalho, subitem x. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução: 2 (dois) meses

10. Monitoramento e Avaliação

No que tange às providências a serem adotadas pelo Município, o monitoramento e avaliação do andamento das metas serão realizados pela Casa Paulista, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH, constando relato das ações realizadas naquele mês, ou por averiguação direta da Casa Paulista, conforme o caso.

V. Recursos Físicos

As ações de responsabilidade de cada partícipe serão realizadas em suas respectivas instalações, com seus próprios equipamentos e materiais disponíveis. Não serão exigidos quaisquer recursos físicos adicionais ou extraordinários ao andamento regular de órgão da Administração.

VI. Recursos Humanos

O apoio técnico concedido pela SH aos titulares do Imóvel será providenciado pela Casa Paulista, diretamente e/ou por empresa contratada especializada nos serviços que se fizerem necessários.

O Município deverá nomear ao menos um representante, que concentrará toda a troca de informações necessárias, devendo o mesmo estar ciente de todas as ações que envolvam o Programa e o respectivo Convênio e providenciar o pronto atendimento das solicitações e dúvidas a ele dirigidas.

VII. Previsão de Custeio

O custeio do apoio técnico a ser prestado pela SH/CASA PAULISTA onerará o orçamento vigente, no Programa 2505 - Fomento à habitação de interesse social. A SH obriga-se a juntar aos autos do Convênio a comprovação das despesas relacionadas às ações de apoio técnico prestadas ao Município.

(incluir as fontes de receita que custearão as despesas do Município)

VIII. Itens de despesa
(adequar conforme o caso)

Itens de despesa	Especificações técnicas	Valor do item
Saneamento das questões jurídico-imobiliárias e fundiárias, ambientais e preparação das minutas de projetos de lei	Preparação das minutas dos projetos de lei e *(incluir as questões jurídico-imobiliárias, fundiárias e ambientais que precisarão ser saneadas, tais como atualização e/ou correção da matrícula do Imável, retificação administrativa da matrícula, desmembramento de área, apuração de área remanescente e baixa de contencioso)*	R$ [__]
Preparação da minuta de edital e apoio nas fases interna e externa da licitação	Elaboração do edital, termo de referência e demais documentos necessários ao processo licitatório, bem como assessoramento ao Município quanto as suas dúvidas e no que mais for necessário durante a licitação	R$ [__]
Preparação da minuta do mandato de incorporação e análise e acompanhamento do memorial de incorporação imobiliária	Elaboração da minuta do mandato de incorporação, auxílio técnico na redação da minuta do memorial de incorporação imobiliária e acompanhamento das etapas da incorporação até a assinatura do contrato de financiamento	R$ [__]
Avaliação comercial e estimativa de preço de unidade referência	Realização de avaliação comercial do Imóvel e de enquete opinativa sobre o valor de mercado das unidades referências	R$ [__]
Estudo expedito de viabilidade comercial	Projeção dos parâmetros comerciais do empreendimento para identificação do potencial de sua viabilidade	R$ [__]

IX. Cronograma de Execução

(elaborar o cronograma, de acordo com o caso específico, observados os prazos abaixo como estimotivos, considerondo que existem vorióveis externas, como prazo de cartórios e de entidades financeiras, que não se submetem oo controle dos partícipes)

Fases e Metas	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*	*13*	*14*	*15*	*16*	*17*
ESTRUTURAÇÃO	x	x	x														
Elaboração de minuta de lei para obtenção de autorização para alienação do bem	x																
Aprovação da lei autorizativa da alienação do bem perante a Câmara Municipal	x	x	x														
Elaboração de minuta da normativa com as adequações urbanísticas necessárias	x																
Aprovação da normativa correspondente	x	x	x														
Elaboração de minuta da normativa correspondente ao processo de licenciamento expedito	x																
Aprovação da normativa correspondente ao processo de licenciamento	x	x	x														

PROC. Nº 123/20
FOLHAS 97

SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Implantação do sistema de aprovação expedito			x														
Atualização da matrícula para torná-la apta ao registro do memorial de incorporação imobiliária residencial	x	x	x														
Quitação e/ou regularização dos autos de infração ambiental	x	x	x														
Avaliação do Imóvel municipal	x																
Realização de enquete opinativa sobre o valor de mercado das unidades projetadas	x																
Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial		x	x														
DIVULGAÇÃO				**x**	**x**	**x**											
Disponibilização de ambiente digital para exposição dos terrenos públicos e manifestação prévia de interesse dos agentes privados				x	x	x											
Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de empresas				x	x	x											

PROC. Nº 123/20
FOLHAS 98

69

SECRETARIA DA HABITAÇÃO

LICITAÇÃO							**x**	**x**	**x**								
Disponibilização de ambiente digital para apaio na operacionalização das licitações para seleção do incorporador-construtor							x	x	x								
Estudo apoio e orientação técnicos para a realização das fases interna e externa do procedimenta licitatório visando a contratação do incorporador-construtor							x	x	x								
Promover os atos preparatórios e de divulgação relativos ao processo licitatório							x	x									
Promover os atos decisórios relativos ao procedimento licitatório para contratação do incorporador construtor									x								
INCORPORAÇÃO										**x**	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**		
Preparação da minuta do contrato de mandato de incorporação imobiliária										x							
Aprovação do projeto arquitetônico										x	x						
Acompanhamento do processo de aprovação do financiamento imobiliário e												x	x	x	x		

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 99

88/10

do processo de registro do memorial de incorporação																	
Celebrar contrato de mandato de incorporação imobiliário na forma da Lei de Incorporação Imobiliária										x							
SELEÇÃO DE DEMANDA																x	x
Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de famílias interessadas em participar do Programa Nossa Casa																x	x
Indicação da demanda pública prioritária, nos termos das normas do Programa	x																
Realização do sorteio classificatário para seleção da demanda pública																	x

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 100

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 101

Já existe um usuário cadastrado para este município.

Cadastro de Acesso

DADOS DO USUÁRIO

Município *

BAURU

Nome completo *

ALCIMAR LUCIANE MAZIERO MONDILLO

CPF *

21386173860

E-mail *

alcimarmondillo@bauru.sp.gov.br

Senha *

Confirmar senha *

Telefone de contato *

1432351001

VOLTAR

FINALIZAR CADASTRO

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 102

74

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

À SEPLAN

ILUSTRE SECRETÁRIA,

Questiono - antes de exarar minuta ou parecer - se a área onde seria implantado o projeto habitacional já foi desmembrada, considerando que não há essa informação no processo, apesar da menção à matrícula de fls. 06 e 07.

Também questiona qual área vai ser destinada especificamente para o Programa NOSSA CASA.

Bauru, 16 de março de 2020.

Flávio Renato Almeida Reyes
Procurador do Município

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 103

Já existe um usuário cadastrado para este município.

Cadastro de Acesso

DADOS DO USUÁRIO

Município *

BAURU

Nome completo *

ALCIMAR LUCIANE MAZIERO MONDILLO

CPF *

21386173860

E-mail *

alcimarmondillo@bauru.sp.gov.br

Senha *

Confirmar senha *

Telefone de contato *

1432351001

VOLTAR

FINALIZAR CADASTRO

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 104

PROC. Nº 123/20
FOLHAS 105

79

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

À SEPLAN

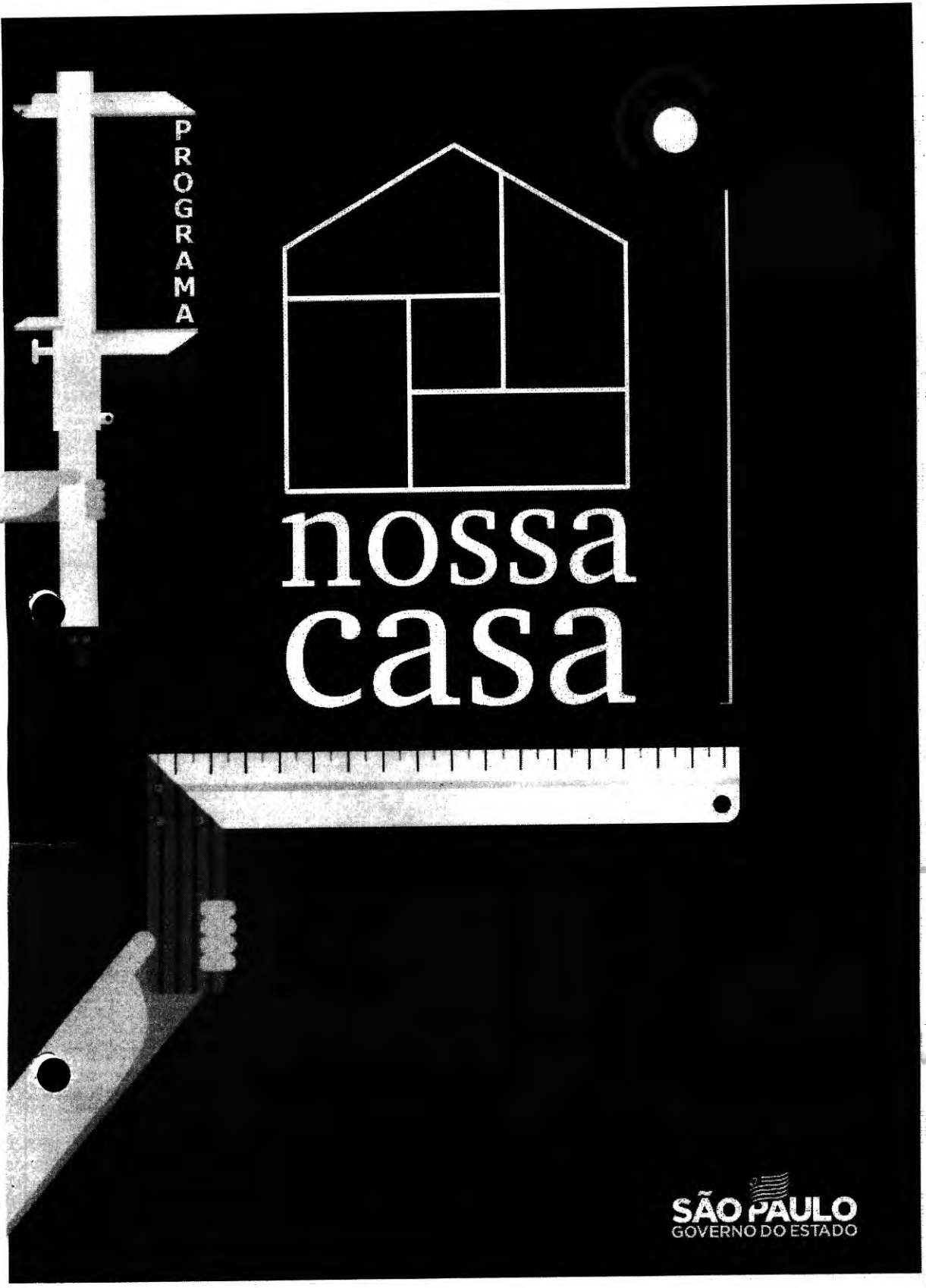
ILUSTRE SECRETÁRIA,

Questiono - antes de exarar minuta ou parecer - se a área onde seria implantado o projeto habitacional já foi desmembrada, considerando que não há essa informação no processo, apesar da menção à matrícula de fls. 06 e 07.

Também questiona qual área vai ser destinada especificamente para o Programa NOSSA CASA.

Bauru, 16 de março de 2020.

Flávio Renato Almeida Reyes
Procurador do Município



PROC. Nº 623/10
FOLHAS 106

08

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 107

09
06

CARTILHA DE ORIENTAÇÃO AOS MUNICÍPIOS

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 108

10

Sumário

1. Como vai funcionar o Programa, no Modelo Preço Social?
PÁGINA 05

2. Atribuições dos municípios
PÁGINA 09

3. Público-Alvo
PÁGINA 11

4. Unidades Sociais
PÁGINA 14

5. Orientações para adesão ao programa
PÁGINA 15

6. Orientações para indicação de terrenos
PÁGINA 17

7. Providências a serem adotadas pelos municípios
PÁGINA 19

8. Vitrine de Terrenos
PÁGINA 23

9. Estudos e apoio técnicos do Estado
PÁGINA 24

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 109

Apresentação

O programa NOSSA CASA é uma iniciativa do Governo do Estado de São Paulo, através da Secretaria de Habitação, para ofertar 60 mil novas moradias de interesse social em todo o Estado, investindo mais de **R$ 1 bilhão** em subsídios para as famílias que mais precisam.

Empreendimentos com suporte do Programa NOSSA CASA poderão ser viabilizados em terrenos públicos dos Municípios ou do Estado, em terrenos da CDHU e em terrenos privados, tanto de Entidades como de Empresas.

A técnica de fomento utilizada pela Secretaria da Habitação poderá variar, portanto, conforme a titularidade do terreno ou o estágio de desenvolvimento em que o empreendimento se encontre. Os modelos são denominados de NOSSA CASA - PREÇO SOCIAL (Modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado), NOSSA CASA - CDHU e NOSSA CASA – APOIO (Modelo de Fomento Habitacional por Subsídios).

1. Como vai funcionar o programa, no Modelo Preço Social?

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 110

Os Municípios irão oferecer seus melhores terrenos, para que empresas construtoras interessadas possam desenvolver empreendimentos de habitações de interesse social.

Para a execução do programa NOSSA CASA, a SH concederá orientação, estudo e apoio técnicos aos municípios para implementação dos empreendimentos, em terrenos públicos, pela iniciativa privada.

O programa NOSSA CASA será desenvolvido em 8 fases:

I. Adesão

Compreende a divulgação do programa NOSSA CASA para os municípios e a realização dos procedimentos necessários para assinatura do Termo de Adesão.

II. Análise Preliminar

Esta fase inicia-se com a indicação de terreno(s) pelo município. A SH conduzirá análise preliminar do(s) terreno(s) indicado(s) e avaliará o potencial de viabilidade de eventual empreendimento naquele imóvel e sua consequente inclusão no programa NOSSA CASA, por meio da assinatura de Convênio específico

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 111

13

III. Estruturação

Esta fase inicia-se com a assinatura do Convênio, a partir do qual os terrenos selecionados serão estudados e eventualmente, saneados em suas pendências jurídico-imobiliárias e fundiárias, além de passivo ambiental eventualmente apontado, por meio da ação direta do município, com o apoio técnico da SH.

Paralelamente, será providenciado o processo de avaliação comercial do respectivo terreno e de estimativa dos preços de mercado das futuras unidades a serem construídas, junto com as providências legais da Prefeitura, no que tange à liberação para alienação do bem e adequação dos parâmetros urbanísticos e supressão de restrições. A partir destas providências, a SH analisará e confirmará o potencial de viabilidade comercial do empreendimento e certificará a observância dos parâmetros técnicos previamente fixados no regulamento, além de determinar o respectivo preço social , o número mínimo de unidades sociais a serem ofertadas e a sua área privativa mínima.

IV. Divulgação

A partir da conclusão da fase de estruturação, os terrenos serão disponibilizados, em ambiente digital providenciado pela SH, para as empresas manifestarem interesse na promoção de um empreendimento imobiliário no local, observando os parâmetros fixados para o preço social, número mínimo de unidades sociais e sua área privativa mínima.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 112

V. Licitação

O incorporador-construtor que deverá se responsabilizar pela incorporação imobiliária do empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64. A SH oferecerá o apoio técnico ao município para a realização das fases do procedimento licitatório, na modalidade concorrência.

VI. Incorporação

O incorporador-construtor adotará todas as providências necessárias para viabilizar o empreendimento, nos termos do edital, formalizando a respectiva incorporação imobiliária e o contrato de financiamento para a produção e para os adquirentes, sob o acompanhamento da SH, com apoio técnico ao Município.

Também, nesta fase, o empreendimento em desenvolvimento ficará disponível na "Vitrine de Empreendimentos" para que as famílias possam se cadastrar para participação no sorteio ordenatório, visando a aquisição de unidades a preço social, desde que atendam todas as condições relacionadas à demanda pública.

VII. Seleção de Demanda

Nesta fase serão selecionadas as famílias da demanda pública que terão a oportunidade de adquirir unidades a preço social. Sempre que o número de interessados da demanda pública for superior às unidades sociais disponíveis, a seleção será realizada por meio de sorteios ordenatórios, específicos para cada cota conforme determinado no item "Público-Alvo".

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 113

VIII. Fase de Concessão de Subsídio

Durante esta fase, as famílias aprovadas pelo agente financeiro deverão firmar contratos de aquisição das unidades sociais e do respectivo financiamento imobiliário.

As demais unidades do empreendimento, que não foram determinadas como unidades a preço social, serão comercializadas livremente pela empresa, constituindo a demanda privada.

As famílias que se enquadrem, também, nos critérios estabelecidos pelo Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – CGFPHIS, sejam da demanda pública ou da demanda privada, farão jus ao recebimento do subsídio pecuniário estadual, nos termos previstos nas Deliberações Normativas do CGFPHIS correspondentes.

2. Atribuições dos municípios

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 114

As responsabilidades dos Municípios no programa NOSSA CASA, no Modelo Preço Social são:

I. Indicar potenciais imóveis públicos que estejam regulares ou sejam passíveis de regularização e tenham vocação urbanística e comercial para participar do programa NOSSA CASA, no Modelo Preço Social;

II. Realizar levantamento planialtimétrico dos terrenos a serem apresentados à SH;

III. Adequar o arcabouço legal urbanístico do respectivo terreno, nos termos do regulamento do programa;

IV. Obter autorização para alienação do bem público e para a concessão de hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel ao agente financeiro como garantia ao financiamento para a construção do empreendimento, mediante uma contra-garantia do incorporador-construtor, se for o caso;

V. Adotar as providências necessárias à eventual regularização jurídico-imobiliária e fundiária do terreno e, eventualmente, ambiental, de acordo com a orientação, estudo e apoio técnicos fornecidos pela SH;

VI. Indicar a demanda pública prioritária, conforme definido no item "Público-Alvo" desta cartilha;

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 115

VII. Convocar as famílias, de acordo com a ordenação resultante do sorteio ordenatório, para apresentação da documentação necessária para análise do agente financeiro;

VIII. Fornecer informações e documentos, bem como adotar as providências apontadas pela SH visando o desenvolvimento das ações previstas no Convênio e respectivo plano de trabalho;

IX. Promover o procedimento licitatório para contratação da empresa incorporadora;

X. Celebrar contrato de mandato de incorporação imobiliária na forma prevista na Lei Federal nº 4.591/1964; e

XI. Assumir a totalidade dos encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas ou qualquer outro custo necessário à regularização jurídica-, imobiliária e fundiária do terreno selecionado e eventual custo de regularização de passivo ambiental.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 116

3. Público-Alvo

Os empreendimentos viabilizados no âmbito do programa NOSSA CASA, no Modelo Preço Social, serão destinados à habitação de interesse social, com prioridade para famílias com renda de até R$ 2.994,00 em consonância com a política habitacional de interesse social estabelecida pela Lei Estadual nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008.

As famílias que poderão adquirir as unidades habitacionais produzidas no âmbito do programa serão divididas entre demanda pública e demanda privada, conforme abaixo:

a) Demanda pública: famílias com renda bruta mensal de até R$2.994,00, limitadas àquelas que se habilitarem à aquisição das unidades sociais, oriundas das seguintes fontes:

(i) Demanda prioritária - aquela indicada pelo Poder Público, dentre as famílias beneficiárias de auxílio-aluguel;

(ii) Demanda cadastrada no site do programa.

b) Demanda privada: famílias com renda bruta mensal de até 10 (dez) salários mínimos vigentes no Estado de São Paulo que adquiram as unidades livremente com a empresa selecionada.

Na demanda pública serão respeitadas as cotas determinadas pela legislação e as porcentagens indicadas abaixo:

19

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 117

I. 3% (três por cento) para idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 0.741/2003;

II. 7% (sete por cento) para pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001;

III. 4% (quatro por cento) para policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária, conforme determinação da Lei Estadual nº 11.023/2011; e

IV. 10% (dez por cento) para a demanda prioritária, indicada no item a.(i) acima.

Observações importantes

- A demanda pública, tanto a demanda prioritária como a demanda cadastrada no ambiente digital, será classificada por meio de sorteio ordenatório.

- As famílias serão convocadas para apresentação de documentação necessária à análise para obtenção de financiamento, conforme a ordenação resultante deste sorteio.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 118

A forma de composição da renda familiar, bem como os demais critérios de enquadramento para a demanda serão aqueles previstos no regulamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), bem como no regramento do agente financeiro que irá financiar as unidades.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 119

4. Unidades Sociais

As unidades sociais são aquelas que serão vendidas pela Construtora a **preço social** e somente para as famílias sorteadas entre as cadastradas como demanda pública no Programa.

O **preço social** terá um desconto significativo em relação ao preço normal de mercado, o que facilitará a aquisição destas unidades sociais, pelas famílias que mais necessitam.

A SH, em conjunto com o Município, determinará, além do valor do preço social, o número mínimo de unidades sociais e a sua área mínima privativa que deverá ser disponibilizado pela empresa à demanda pública.

De todo modo, o número final destas unidades sociais em cada empreendimento será definido por meio do processo de licitação para seleção da empresa incorporadora que ofertar o maior número de unidades sociais para o respectivo terreno.

As demais unidades do empreendimento serão comercializadas livremente pela empresa vencedora pelo valor e condições de mercado.

5. Orientações para adesão ao programa

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 120

Termo de Adesão

Os municípios interessados em participar do programa NOSSA CASA, no Modelo Preço Social, deverão demonstrar seu interesse por meio da assinatura de Termo de Adesão, conforme modelo disponível no site do programa.

O Termo de Adesão devidamente assinado por representante da Prefeitura Municipal deverá ser encaminhado eletronicamente, acompanhado das principais legislações urbanísticas da cidade, conforme abaixo:

I. Plano Diretor Estratégico, se houver;

II. Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei de Zoneamento);

III. Legislação específica acerca de HIS, se houver; e

IV. Quaisquer outros atos normativos pertinentes ao tema que interfiram no processo de aprovação de edificações no município.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 121

Terrenos

O município poderá, a partir de então, o(s) terreno(s) em que pretende viabilizar o(s) empreendimento(s) no Programa NOSSA CASA, para a SH realizar avaliações jurídica e urbanística preliminares, a fim de verificar se o(s) mesmo(s) apresenta(m) condições mínimas para o prosseguimento dos estudos.

Convênio

Após a seleção do terreno pela SH, será celebrado com o município Termo de Convênio com as especificações e providências a serem adotadas pelo município para viabilizar a execução do empreendimento pretendido no respectivo terreno.

A minuta-padrão do Termo de Convênio que será assinado pode ser encontrada no Anexo I ao Decreto de criação do Programa NOSSA CASA ou solicitada diretamente junto a SH.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 122

6. Orientações para indicação do(s) terreno(s)

Características básicas de terrenos elegíveis ao programa

Imóveis públicos, com as seguintes características, poderão ser elegíveis para participação no programa **NOSSA CASA** :

I. Ser de propriedade ou estar na posse do ente interessado em participar do programa NOSSA CASA;

II. Estar localizado em área urbana ou área de expansão urbana, conforme determinado na legislação municipal;

III. Ter dimensão apropriada para implementação de empreendimento residencial horizontal ou vertical;

IV. Ter vocação urbanística e comercial para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário residencial, nos termos do programa NOSSA CASA

V. Ser passível de regularização jurídico-fundiária, na hipótese de existência de alguma inconformidade;

VI. Estar livre e desimpedido de qualquer ocupação;

VII. Estar livre de passivos ambientais de especial dificuldade de regularização; e

VIII. Estar livre e desimpedido de ônus, responsabilidades e litígios que possam inviabilizar o empreendimento.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 123

25

Documentação necessária

Após a assinatura do Termo de Adesão, o município interessado deverá encaminhar digitalmente, através do site do programa, os seguintes documentos correspondentes ao imóvel pretendido para análise preliminar da SH:

I. Ficha Técnica (preenchida online);
II. Declaração de Inexistência – ou Existência – de Demanda Judicial, conforme modelo disponibilizado digitalmente no sítio eletrônico do Programa Nossa Casa;
III. Certidão de objeto e pé referente à demanda judicial existente, se for o caso;
IV. Documento de Titularidade (Matrícula ou Transcrição ou Escritura ou Decreto de Desapropriação);
V. Certidão de Uso e Ocupação do Solo;
VI. Levantamento Planialtimétrico Cadastral;

A SH providenciará as avaliações jurídica e urbanística preliminares dos documentos recebidos, com o intuito de subsidiar a decisão relacionada ao terreno no programa NOSSA CASA, com a consequente assinatura do Convênio.

Caso o terreno não seja aceito, a Prefeitura Municipal poderá, a seu exclusivo critério e se possível for, providenciar a correção dos pontos indicados pela SH como óbice ao prosseguimento do terreno no programa e, em seguida, reapresentá-lo para análise ou, ainda, apresentar novo(s) terreno(s) para realização de nova análise preliminar.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 124

7. Providências a serem adotadas pelos municípios

No relatório de Análise Preliminar serão detalhadas as providências necessárias a serem adotadas pelo município, a fim de que o imóvel possa estar apto a ser incluído na "Vitrine de Terrenos".

Entre as providências que podem se fazer necessárias, a depender da análise preliminar da SH, incluem-se as seguintes:

I. Obtenção de autorização legal para alienação do bem;

II. Obtenção de autorização para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o Imóvel a favor do agente financeiro, desde que haja contra-garantia do futuro incorporador-construtor selecionado por licitação;

III. Adequação legal dos parâmetros urbanísticos, com eventual supressão de restrições;

IV. Aprovação de procedimento de licenciamento expedito;

V. Saneamento de eventuais questões jurídico-imobiliárias;

VI. Saneamento de eventuais questões fundiárias;

VII. Atualização na matrícula de eventuais contenciosos já transitados em julgado;

VIII. Saneamento de eventuais questões fundiárias;

IX. Saneamento de eventuais questões ambientais;

X. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de água e de coleta de esgoto ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente;

XI. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de energia elétrica ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente; e

XII. Obtenção de declaração do órgão competente da Prefeitura acerca da viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares.

Outras providências poderão ser exigidas, de acordo com as peculiaridades territoriais de cada município e desde que devidamente apontadas no relatório de Análise Preliminar.

A SH oferecerá apoio e assessoria técnica para que a Prefeitura Municipal consiga atender às providências necessárias ao longo de todo este processo.

Parâmetros Urbanísticos

O Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA deverá observar preferencialmente os parâmetros urbanísticos mínimos abaixo indicados, os quais terão impacto na avaliação dos terrenos pelo GTI para a viabilização comercial dos empreendimentos:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	VALORES/CONDIÇÕES
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	6
TAXA DE OCUPAÇÃO	50%
GABARITO	Sem restrição. O número de elevadores deve ser dimensionado por tráfego e Corpo de Bombeiros
GABARITO SEM ELEVADORES	Térreo + 4
ÁREA ÚTIL MÍNIMA ACEITÁVEL DA UH - 2D	36m²
DENSIDADE HABITACIONAL	7m² por unidade habitacional
VAGAS	Sem obrigatoriedade
ÁREA PERMEÁVEL	10%
ÁREAS COMUNS	Não computáveis no coeficiente de aproveitamento
ÁREAS COMUNS DE LAZER	2,5m² por UH
OUTORGA ONEROSA	Isenção

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 126

A critério exclusivo do GTI, o atendimento de um ou mais dos parâmetros indicados na tabela acima poderá ser dispensado, desde que o Município comprove a real impossibilidade de adequação de tal(is) parâmetro(s) em sua legislação.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 127

Com o intuito de assegurar o máximo aproveitamento econômico do terreno indicado, a SH poderá, no relatório de Análise Preliminar, indicar a necessidade de adequação de outros pontos eventualmente existentes na legislação municipal.

Licenciamento expedito

O município deverá assegurar que o licenciamento de construção de habitação de interesse social para empreendimentos viabilizados no âmbito do programa NOSSA CASA deverá ser analisado em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 30 (trinta) dias, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo pela empresa vencedora da licitação, salvo situações específicas justificáveis.

Outros incentivos

Caso seja de interesse no município, poderão ser concedidos aos empreendimentos viabilizados no âmbito do programa NOSSA CASA, outros tipos de benefícios, tais como isenções fiscais e tributárias ou subsídios financeiros adicionais aos adquirentes.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 128

8 . Vitrine dos Terrenos

Os imóveis aprovados pela SH serão disponibilizados na "Vitrine de Terrenos", no ambiente digital do programa NOSSA CASA, para divulgação às empresas para manifestação de interesse.

No momento em que determinado imóvel tiver recebido manifestação de interesse, a critério da SH, será deliberado acerca do encaminhamento de referido imóvel para licitação. É possível que se decida por manter o imóvel na "Vitrine de Terrenos" por período adicional ou prosseguir com a licitação do imóvel. Esta decisão deverá ser devidamente justificada em relatório baseado em critérios técnicos de análise, a partir dos estudos e relatórios previamente desenvolvidos.

Caso algum terreno permaneça por 24 (vinte e quatro) meses na "Vitrine de Terrenos", sem que se tenha deliberado pelo seu encaminhamento à licitação, o município poderá, mediante justificativa, solicitar a retirada do terreno da "Vitrine de Terrenos", com a consequente denúncia do Convênio, sem que isso acarrete a necessidade de ressarcimento prevista no Convênio.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 129

9. Estudo e apoio técnico do Estado

A SH, diretamente ou por terceiros, oferecerá orientações, estudos e apoio técnicos ao longo de todo o processo para que a Prefeitura Municipal consiga viabilizar os empreendimentos habitacionais a serem produzidos pela iniciativa privada.

Durante a Fase de Estruturação, a SH acompanhará a Prefeitura na adoção das providências necessárias para regularização jurídico-imobiliária, fundiária e ambiental do terreno, conforme indicado acima, de modo a torná-lo apto para realização do empreendimento pelo incorporador-construtor.

Paralelamente ao apoio na execução das providências indicadas, a SH realizará estudos técnicos específicos para determinar as potencialidades do terreno e avaliá-lo comercialmente. Para identificação do valor mercadológico do terreno e da estimativa do valor comercial das unidades habitacionais previstas para serem produzidas, a SH providenciará o(s) respectivo(s) laudos junto à(s) empresa(s) avaliadora(s) habilitada(s).

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 130

De posse do relatório jurídico que atesta a adoção satisfatória das providências por parte do município, incluindo as providências legislativas necessárias, bem como do relatório urbanístico e de viabilidade comercial produzido pela SH, a equipe técnica da Secretaria, em conjunto com o Município, definirá o prosseguimento da viabilização do terreno e determinará o preço social das unidades destinadas à demanda pública, conforme definido acima, e o número mínimo dessas unidades a serem ofertadas pela empresa vencedora da licitação.

A SH também oferecerá aos municípios apoio e orientação técnicos na realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a contratação do incorporador-construtor. Após a conclusão da licitação, a SH acompanhará o município e o incorporador-construtor durante o processo de aprovação do financiamento imobiliário e de registro do memorial de incorporação.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 131

SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
ESTADO DE RESPEITO

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 132

COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

Nomeio Relator do presente processo o Vereador:

Marcos Antonio de Souza

Em 01 de dezembro de 2020.

ALEXSSANDRO BUSSOLA
Presidente

Câmara Municipal de Bauru
Praça D. Pedro II, 1-50 - Centro - CEP 17015-230 - Fone: (14) 3235-0600

BAURU
CORAÇÃO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

PARECER DO RELATOR

A presente matéria é legal e constitucional, nada obstando sua normal tramitação por esta Casa de Leis.

Quanto ao mérito e oportunidade desta proposição, caberá ao Egrégio Plenário a sempre sábia e soberana decisão final.

É o parecer.

Sala das Reuniões, em
01 de dezembro de 2020.

MARCOS ANTONIO DE SOUZA
Relator

COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

PARECER FINAL

A Comissão de Justiça, Legislação e Redação, hoje reunida, acata o parecer exarado pelo nobre relator da matéria, tendo em vista a legalidade e constitucionalidade da proposta apresentada.

Opinando pela normal tramitação da mesma por esta Casa, deixamos ao escrutínio do Egrégio Plenário a soberana decisão final.

É o nosso parecer.

Sala de Reuniões, em
01 de dezembro de 2020.

ALEXSSANDRO BUSSOLA
Presidente

MARCOS ANTONIO DE SOUZA
Relator

BENEDITO ROBERTO MEIRA
Membro

LUIZ CARLOS RODRIGUES BARBOSA
Membro

NATALINO DAVI DA SILVA
Membro

* vide fls. 145

PROC. Nº 223 / 20
FOLHA 135

BAURU
CORAÇÃO DE SÃO PAULO

Senhor Presidente da Comissão de Justiça, Legislação e Redação:

Solicitamos seja oficiado o Senhor Prefeito Municipal para que encaminhe parecer da Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos referente ao Projeto de Lei nº 93/20.
Bauru, 01 de dezembro de 2020.

BENEDITO ROBERTO MEIRA
Membro

Senhor Presidente da Câmara Municipal:

Tendo em vista a manifestação do Senhor Relator da matéria, solicitamos encaminhamento de ofício ao Senhor Prefeito Municipal.
Bauru, de dezembro de 2020.

ALEXSSANDRO BUSSOLA
Presidente da Comissão de Justiça, Legislação e Redação

À
Diretoria de Apoio Legislativo:

Encaminhe-se ofício ao Senhor Prefeito Municipal, conforme solicitação.
Bauru, 02 de dezembro de 2020.

JOSÉ ROBERTO MARTINS SEGALLA
Presidente

Atendido o despacho supra. Segue cópia do ofício.
Bauru, 02 de dezembro de 2020.

Ronaldo José Schiavone

RONALDO JOSÉ SCHIAVONE
Diretor de Apoio Legislativo

Câmara Municipal de Bauru
Praça D. Pedro II, 1-50 - Centro - CEP 17015-230 - Fone: (14) 3235-0600

BAURU
CORAÇÃO DE SÃO PAULO

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 136

Of.DAL.SPL.PM. 292/2020

Bauru, 02 de dezembro de 2020.

Senhor Prefeito:

Em anexo, estamos encaminhando manifestação da Comissão de Justiça, Legislação e Redação sobre o Projeto de Lei nº 93/20, que autoriza o Executivo a alienar área de terreno para fins de implementação de programas habitacionais, processado sob nº 223/20, a fim de que Vossa Excelência tome as providências necessárias para atender ao requerido pela Comissão.

No aguardo da mais breve resposta, subscrevemo-nos apresentando nossos renovados protestos de consideração.

JOSÉ ROBERTO MARTINS SEGALLA
Presidente

Excelentíssimo Senhor
CLODOALDO ARMANDO GAZZETTA
Prefeito Municipal de Bauru
NESTA

Ofício PM 93/20 Protocolo 1114
fls. 8 verso no dia 03/12/2020
DIEGO MATHEUS CARVALHO KANASHIRO
Chefe do Serviço de Procedimentos Legislativos

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 137

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
GABINETE DO PREFEITO

Bauru, 09 de dezembro de 2020.

OF GP 1879/20

Excelentíssimo Senhor
José Roberto Martins Segalla
Presidente da Câmara Municipal

Câmara Municipal de Bauru
Diretoria de Apoio Legislativo
09 DEZ. 2020
ENTRADA
Hora 16.210 (a)

Senhor Presidente,

Em atenção ao Of. DAL. SPL.PM. nº 292/20, da Comissão de Justiça, Legislação e Redação, protocolado nesta Prefeitura junto ao processo nº 171239/19, referente ao Projeto de Lei 93/20, segue anexo parecer jurídicos conforme solicitado (fls. 75/77, 81 Vº, 82, 82 Vº E 115).

Atenciosamente;

Clodoaldo Armando Gazzetta
Prefeito Municipal

ILUSTRE DIRETORA DA PPI

O Governo do Estado de São Paulo e o Município pretendem firmar uma parceria no campo da habitação popular, através do "Programa NOSSA CASA". Esse programa consiste, de for resumida, no seguinte esquema: o Município destina uma área para o projeto habitacional, promove a licitação para contratar uma incorporadora (que ficará incumbida de construir as unidades habitacionais), e, posteriormente, seleciona as famílias a serem contempladas. Ao Estado cabe a obrigação de subsidiar a aquisição dos imóveis pelas famílias, de forma que não haverá subsídio PARA A OBRA, e sim para a aquisição de cada unidade habitacional.

Preliminarmente, o projeto previa 1900 casas para sem implantado n imóvel do Município. Como houve uma diminuição para apenas 500 casas e a área inicial era – aparentemente – muito extensa para o empreendimento, decidiu-se desmembrar a gleba, de modo a comportar com exatidão o projeto das 500 casas. Na área remanescente, houve um acordo informal, o qual aguarda uma "confirmação de possível inclusão na modalidade APOIO (ainda não lançada pelo Estado) ou, caso não se confirme, em concorrência a ser lançada diretamente pelo município, ficando o estado de apoiar o certame" (fls. 02).

Assim, vieram os autos a pedido da Secretaria de Planejamento para que seja avaliada a viabilidade de adaptar a minuta de projeto de lei (fls. 3 e 4) para já contemplar o projeto para as duas áreas.

Entendo que não há necessidade nem possibilidade de alteração da minuta.

Explico.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 139

76

Houve o desmembramento da gleba original, com a abertura de uma nova matrícula de nº 132.349, área onde se abrigará o Programa NOSSA CASA e a construção de 500 unidades habitacionais. Nesse caso, entendo que a minuta de fls. 3/4 seja suficiente, sendo necessário apenas completar com os dados que lá mesmo são mencionados (descrição do imóvel, matrícula, medições etc).

Para a área remanescente, onde se abrigará um possível projeto em parceria com Estado de São Paulo, entendo que não há – por ora – o que fazer. Isso porque ainda não há um projeto específico e delimitado a ser efetivamente levado à cabo pelas partes. Conforme mencionado pela própria Secretária do Planejamento, o Município se encontra no aguardo de uma POSSÍVEL inclusão na modalidade apoio (o qual ainda nem sequer foi lançado pelo Estado). A Secretária ainda informa que, caso o projeto APOIO não seja concretizado, é possível que o Município lance um edital de concorrência próprio, subsidiado pelo Estado. De qualquer maneira, não há nada definido.

No meu entender, seria temerário que o Município editasse uma lei para a implantação de um projeto que ainda não existe, e nem se sabe ao certo como será feito.

Por esse motivo, o mais correto seria elaborar um projeto de lei para contemplar o Programa NOSSA CASA relativo às 500 casas já mencionadas, tudo na conformidade da minuta de fls. 3/4. Posteriormente, quando houver um projeto concreto, aí sim teríamos a possibilidade de um novo projeto de lei para a implantação de novo programa habitacional na área remanescente.

Cabe esclarecer que não se pode afirmar se os questionamentos da Ilustre Secretária do Planejamento ainda se subsistem (diante do desmembramento já mencionado), mas ainda assim fiz essa rápida explanação para afastar qualquer dúvida.

Todavia, ainda resta atender o despacho da Ilustre Diretora de Departamento da Procuradoria Geral. O despacho de fls. 05 dispõe o seguinte:

> "Por solicitação do Senhor Prefeito, solicito orientações jurídicas para que o imóvel matrícula nº 132.349, registrado junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, de propriedade do Município, seja destinado ao Programa Nossa Casa, do Governo do Estado de São Paulo".

Nesse ponto, entendo que se faz necessário tão somente a autorização legislativa para que o Município alienе as unidades habitacionais. A respeito disso, a minuta do projeto de lei especifica claramente a destinação. Veja:

> Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, por meio de incorporação imobiliária, via mandato a incorporador-construtor, mediante licitação na modalidade concorrência, o imóvel municipal referido no artigo 1º desta Lei, para produção de unidades residenciais no âmbito do programa NOSSA CASA, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

Afora a autorização legislativa, não vislumbro outros requisitos para a destinação do imóvel ao citado programa habitacional, exceto, é claro, o convênio a ser firmado junto ao Governo do Estado. Nesse sentido, segundo informações da Nobre Secretária de Planejamento, resta tão somente ser editada lei autorizativa.

Nas informações de fls. 74, verso, consignou-se que:

> "(...) toda a documentação obrigatória para a fase de assinatura c/ o governo do Estado já foi encaminhada e recebemos a confirmação oral do engenheiro responsável Luiz Eduardo de Oliveira Camargo de que estão OK para a assinatura do Convênio. Restará apenas, como medida complementar, a lei autorizativa".

Em resumo, entendo que resta apenas a edição de autorização legislativa. É como me manifesto.

Bauru, 30 de março de 2020.

Flávio Renato Almeida Reyes

Procurador do Município.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 141

Ao Procurador Flavio Reyes
Secretaria de Negocios Jurídicos,

Conforme reunião realizada com a coordenação do Programa Nossa Casa, da Secretaria de Estado de Habitação, ficou estabelecido quanto à necessidade de confirmação da minuta final e ajustes para contemplar, além das 500 UH, as outras 1420 a ser promovidas por procedimento específico do município.
O assessor jurídico da FIPE, que assessora o Estado ficou de enviar modelo atualizado de minuta, para providências (Dr. Tácito). Envia-se o processo para complementação e confecção da minuta final.

Arqtª. Leticia Rocco Kirchner
Secretária Municipal
Secretaria de Planejamento
28/9/20

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 142

PROCESSO ADMINISTRATIVO 171.239/2019

Ilustre Secretária do Planejamento

Questiono se as 1400 unidades habitacionais serão construídas na gleba matriculada sob o nº 132.349 ou em outra gleba. Necessário indicar a gleba para constar no projeto de lei.

Nesse ponto, entendo necessário que seja definida minimamente qual será o projeto a ser aplicado para a construção dessas 1400 casas, pois há que se fazer constar do processo administrativo a justificativa do interesse público na alienação e também como se dará a alienação. É certo que não há necessidade de um detalhamento muito aprofundado sobre esse novo projeto, todavia necessário que informações e detalhamentos mínimos.

Ainda não recebi a minuta atualizada por parte do Dr. Tácito. Se puder me enviar o contato ou passar meu contato a ele, fico agradecido.

Bauru, 30 de setembro de 2020.

Flávio Renato Almeida Reyes

Procurador do Município

Ao Procurador Flávio Reyes

Informo que as 1420 moradias serão construídas em gleba com matrícula própria, de nº 132.350, com 550.187,34m².
Tanto as 500 casas a ser construída pelo Nossa Casa, quantos as 1420 a serem feitas diretamente pelo município constam já classificadas como EHIS - Empreendimento Habitacional de Interesse Social, nos termos da lei 5766/09, por meio do Decreto 14.996/2020. Os detalhes quanto à licitação das 1420 casas constam do processo administrativo nº 28.918/2019 o qual está em tramitação na SMJ, para adequação e republicação do edital.

Arqtº. Leticia Rocco Kirchner
Secretária Municipal
Secretaria de Planejamento
21/10/20

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 143

115

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 171.239/2019

Ilustre Diretora da Procuradoria do Patrimônio Imobiliário

Trata-se de processo administrativo em que foi requisitado à Procuradoria Jurídica a confecção de minuta de projeto de lei permissiva de alienação de dois imóveis de propriedade do Município de Bauru. Tais alienações serão feitas para a implantação de projetos habitacionais.

O processo voltou a esta Procuradoria para analisar a possibilidade de apresentação separada de projetos.

A regularidade do convênio "Programa Nossa Casa" já foi analisada anteriormente por esta Procuradoria, inclusive com reunião onde se fizeram presentes a SEPLAN, Jurídico e a Secretaria Estadual de São Paulo.

Em virtude da urgência com relação ao referido programa, peço o retorno dos autos posteriormente para a minuta relativa ao outro projeto habitacional.

Bauru, 27 de novembro de 2020

Flávio Renato Almeida Reyes
Procurador do Município

À
Diretoria de Apoio Legislativo:

O presente processo estava aguardando informações solicitadas pelo Vereador Benedito Roberto Meira, membro da Comissão de Justiça, Legislação e Redação. Recebidas as informações, o vereador solicitou prazo regimental. O processo foi retirado da Pauta.
Bauru, 15de dezembro de 2020.

ALEXSSANDRO BUSSOLA
Presidente

Publicação da Pauta no
Diário Oficial de Bauru
Dia 19/12/20 às fls. 45

DIRETORIA DE APOIO LEGISLATIVO

Câmara Municipal de Bauru
Praça D. Pedro II, 1-50 - Centro - CEP 17015-230 - Fone: (14) 3235-0600

BAURU
CORAÇÃO DE SÃO PAULO

À
Diretoria de Apoio Legislativo:

O presente processo foi encaminhado para análise e parecer das Comissões conforme registrado em Ata das Sessões Ordinária e Extraordinária realizadas no dia 22 de dezembro de 2020.
Tendo em vista a aprovação do presente projeto, em Primeira e Segunda Discussões, providenciar o encaminhamento do Autógrafo ao Senhor Chefe do Executivo. Após a publicação da lei, arquive-se.
Bauru, 22 de dezembro de 2020.

ALEXSSANDRO BUSSOLA
Presidente

Atendido o despacho supra, segue Autógrafo e Ofício, aguardando-se a publicação da Lei para posterior arquivo.
Bauru, 22 de dezembro de 2020.

Ronaldo José Schiavone
RONALDO JOSÉ SCHIAVONE
Diretor de Apoio Legislativo

Câmara Municipal de Bauru
Praça D. Pedro II, 1-50 - Centro - CEP 17015-230 - Fone: (14) 3235-0600
BAURU CORAÇÃO DE SÃO PAULO

AUTÓGRAFO Nº 7544

De 22 de dezembro de 2020

Autoriza o Executivo a alienar área de terreno para fins de implementação de programas habitacionais.

A CÂMARA MUNICIPAL DE BAURU, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, DECRETA:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o imóvel municipal objeto da matrícula nº 132.349 do 2º Registro de Imóveis de Bauru/SP que assim se descreve e confronta: Uma área de Terras, formada por parte de uma Gleba de Terras, agora designada como área A e por uma gleba de Terras, agora designada como Área B, remanescentes do imóvel denominado Sitio Recanto São Jorge, destacadas da antiga Fazenda Vargem Limpa, atualmente anexas ao loteamento denominado Quinta da Bela Olinda, identificada como área A/B-2, nesta cidade de Bauru-SP, com área de 203.843,00 m2, com o seguinte roteiro perimétrico: inicia-se no marco 6, localizado em terras da Prefeitura Municipal de Bauru, daí segue uma distância de 106,50 metros e rumo 85º 59'43" NE até o marco 23, cravado na margem do Ribeirão Vargem Limpa; daí deflete á esquerda e segue pela margem do citado ribeirão à distância de 7,74 metros e rumo 34º22' 09" NW até marco 23-A, do marco 6 ao 23-A confronta-se com terras da Prefeitura Municipal de Bauru; daí, segue uma distância de 660,27 metros e rumo 87º36' 35" SW até o marco 23-C, daí deflete à direita e segue uma distância de 300,93 metros e rumo de 4º24' 50" SW até o marco 23-D, daí, deflete à direita e segue uma distância de 441,39 metros e rumo 85º39'49" NW até o marco 23-E, daí segue uma distância de 160,49 metros e rumo 85º40'21" NW até o marco 23-F; daí, deflete à direita e segue uma distância de 179,22 metros rumo 4º46'36" SE até o marco 23-G; daí, deflete á esquerda e segue uma distância de 155,78 metros e rumo 85º13'47" NW até o marco 23-H; confrontando do marco 23-A ao 23-H com parte da área de Terras, formada por parte de uma gleba de Terras sem benfeitorias, agora designada como à remanescentes do imóvel denominado Sítio Recanto São Jorge, destacadas da antiga Fazenda Vargem Limpa, atualmente anexas ao loteamento denominado Quinta da Bela Olinda, identificada como ÁREA A/ B-1; daí deflete à direita e segue à distância de 79,88 metros e rumo 4º26'56" NE até o marco inicial 6, confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Bauru.

Parágrafo único. O imóvel a que se refere o *caput* deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Art. 2º A alienação do imóvel a que se refere o art. 1º desta Lei, dar-se-á mediante licitação nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1.993, na modalidade concorrência, por meio de incorporação imobiliária, conforme autoriza o § 1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, através da outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2.019.

§ 1º A autorização de que trata o *caput* do art. 1º inclui oferecer o imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto á Caixa Econômica Federal, visando a produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular.

§ 2º O imóvel está avaliado pelo valor de R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) data base de agosto de 2.020, cuja avaliação se encontra em anexo.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 147

BAURU
CORAÇÃO DE SÃO PAULO

Art. 3º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no § 1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização do imóvel para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado Incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Bauru, 22 de dezembro de 2020.

ALEXSSANDRO BUSSOLA
Presidente

FÁBIO SARTORI MANFRINATO
1° Secretário

Projeto de iniciativa do
PODER EXECUTIVO

Registrado na Diretoria de Apoio Legislativo, na mesma data.

Ronaldo José Schiavone
RONALDO JOSÉ SCHIAVONE
Diretor de Apoio Legislativo

Of.DAL.SPL.PM. 313/2020

Bauru, 22 de dezembro de 2020.

Senhor Prefeito:

Estamos encaminhando a Vossa Excelência, através do presente, os **Autógrafos** abaixo descritos, referentes aos projetos aprovados em Sessões Extraordinárias levadas a efeito por esta Casa de Leis no dia 22 de dezembro de 2020:

Autógrafo nº	**Referente ao Projeto de Lei**
7538	de autoria desse Executivo, que autoriza o Poder Executivo a efetivas, mediante Termo de Colaboração, repasse de recursos públicos municipais para as Organizações da Sociedade Civil do setor privado que especifica;
7539	de autoria desse Executivo, que autoriza o Poder Executivo a efetivar, mediante Termo de Convênio, repasse de recursos públicos para as entidades do setor privado que especifica (Bom Pastor e Esquadrão da Vida);
7540	de autoria desse Executivo, que autoriza o Executivo a transferir uma área de terreno da Empresa MAIS MÍDIA DIGITAL SUPRIMENTOS E COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA para a Empresa V GARCIA;
7541	de autoria desse Executivo, que autoriza o Executivo a doar 01 (uma) área de terreno á Empresa MARKA VEÍCULOS LTDA;
7542	de autoria deste Legislativo, que reconhece a Atividade Religiosa como essencial para a população de Bauru em tempos de crises ocasionadas por situações de calamidade pública, de emergência, de epidemia, de pandemia, de moléstias contagiosas ou catástrofes naturais;
7543	de autoria desse Executivo, que acrescenta o inciso III do artigo 18 da Lei nº 5999, de 30 de novembro de 2010;
7544	de autoria desse Executivo, que autoriza o Executivo a alienar área de terreno para fins de implementação de programas habitacionais;
7545	de autoria desse Executivo, que altera as redações do art. 2º e do parágrafo único do art. 4º, ambos da Lei nº 7178, de 04 de janeiro de 2019, bem como do art. 95 da Lei nº 4362, de 12 de janeiro de 1999;

Nada mais havendo para o momento, aproveitamos o ensejo para renovar os protestos de distinção e apreço.

ALEXSSANDRO BUSSOLA
Presidente

Excelentíssimo Senhor
CLODOALDO ARMANDO GAZZETTA
Prefeito Municipal de Bauru
N E S T A

Ofício 313/20 Protocolo PM4
pág. 81 v no dia 23/12/20
DIEGO MATHEUS CARVALHO KANASHIRO
Chefe do Serviço de Procedimentos Legislativos

PROC. Nº 223/22
FOLHAS 149

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

OF. EXE Nº 491/2.020
P. 171.239/19

Bauru, 23 de dezembro de 2.020.

Senhor Presidente,

É o presente para enviarmos a Vossa Excelência a **Lei Municipal nº 7.429/20**, que autoriza o Executivo a alienar área de terreno para fins de implementação de programas habitacionais.

Atenciosas saudações,

CLODOALDO ARMANDO GAZZETTA
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor
ALEXSSANDRO BUSSOLA
DD. Presidente da Câmara Municipal
N E S T A

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 150

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

P. 171.239/19

LEI Nº 7.429, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2.020
Autoriza o Executivo a alienar área de terreno para fins de implementação de programas habitacionais.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAURU, nos termos do art. 51 da Lei Orgânica do Município de Bauru, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o imóvel municipal objeto da matrícula nº 132.349 do 2º Registro de Imóveis de Bauru/SP que assim se descreve e confronta: Uma área de Terras, formada por parte de uma Gleba de Terras, agora designada como área A e por uma gleba de Terras, agora designada como Área B, remanescentes do imóvel denominado Sitio Recanto São Jorge, destacadas da antiga Fazenda Vargem Limpa, atualmente anexas ao loteamento denominado Quinta da Bela Olinda, identificada como área A/B-2, nesta cidade de Bauru-SP, com área de 203.843,00 m2, com o seguinte roteiro perimétrico: inicia-se no marco 6, localizado em terras da Prefeitura Municipal de Bauru, daí segue uma distância de 106,50 metros e rumo 85º 59'43" NE até o marco 23, cravado na margem do Ribeirão Vargem Limpa; daí deflete à esquerda e segue pela margem do citado ribeirão à distância de 7,74 metros e rumo 34º22' 09" NW até marco 23-A, do marco 6 ao 23-A confronta-se com terras da Prefeitura Municipal de Bauru; daí, segue uma distância de 660,27 metros e rumo 87º36' 35" SW até o marco 23-C, daí deflete à direita e segue uma distância de 300,93 metros e rumo de 4º24' 50" SW até o marco 23-D, daí, deflete à direita e segue uma distância de 441,39 metros e rumo 85º39'49" NW até o marco 23-E, daí segue uma distância de 160,49 metros e rumo 85º40'21" NW até o marco 23-F; daí, deflete à direita e segue uma distância de 179,22 metros rumo 4º46'36" SE até o marco 23-G; daí, deflete à esquerda e segue uma distância de 155,78 metros e rumo 85º13'47" NW até o marco 23-H; confrontando do marco 23-A ao 23-H com parte da área de Terras, formada por parte de uma gleba de Terras sem benfeitorias, agora designada como à remanescentes do imóvel denominado Sítio Recanto São Jorge, destacadas da antiga Fazenda Vargem Limpa, atualmente anexas ao loteamento denominado Quinta da Bela Olinda, identificada como ÁREA A/B-1; daí deflete à direita e segue à distância de 79,88 metros e rumo 4º26'56" NE até o marco inicial 6, confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Bauru.

Parágrafo único. O imóvel a que se refere o *caput* deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Art. 2º A alienação do imóvel a que se refere o art. 1º desta Lei, dar-se-á mediante licitação nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1.993, na modalidade concorrência, por meio de incorporação imobiliária, conforme autoriza o § 1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, através da outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2.019.

§ 1º A autorização de que trata o *caput* do art. 1º inclui oferecer o imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando a produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular.

§ 2º O imóvel está avaliado pelo valor de R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) data base de agosto de 2.020, cuja avaliação se encontra em anexo.

Art. 3º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no § 1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização do imóvel para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado Incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

PROC. Nº 223/20
FOLHAS 151

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 7.429/2.020

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Bauru, 23 de dezembro de 2.020.

CLODOALDO ARMANDO GAZZETTA
PREFEITO MUNICIPAL

ANTONIO CARLOS GARMS
SECRETÁRIO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

LETÍCIA ROCCO KIRCHNER
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO

Projeto de iniciativa do
PODER EXECUTIVO

Registrada no Departamento de Comunicação e Documentação da Prefeitura, na mesma data.

DANILO ALTAFIM PINHEIRO
DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE COMUNICAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO

Publicado no Diário Oficial de Bauru
em 24/12/20 pág 108 e 109
Diretoria de Apoio Legislativo

Cumpridas as exigências legais encaminha-se o presente processo ao Serviço de Microfilmagem e Arquivo
Bauru 05/01/20
Diretoria de Apoio Legislativo