PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/95

A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Artigo 1º)- Os loteadores poderão solicitar diretrizes para execução de projeto de loteamento fechado, - observadas as seguintes condições:

I - ser enquadrado como zona estritamente residencial;

II - ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;

III - a área do loteamento não poderá ser superior a 200.000 metros quadrados;

IV - a manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água e esgoto sanitário;

V - a concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas a lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;

VI - os agentes públicos terão livre acesso a área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;

VII - submeter previamente à aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos na Lei Complementar nº 007/93, de 1º de julho de 1.993.

Artigo 2º)- Aprovado o loteamento, a concessão do direito real de uso de suas vias de circulação e áreas públicas, será pleiteada pela associação formada pelos proprietários dos imóveis alí existentes.

§ 1º - A participação dessa associação é compulsória e dela fazendo parte um representante de cada imóvel - do loteamento.

§ 2º - A outorga da concessão depende de anuência da Prefeitura, baseada em parecer da Secretaria Municipal de Planejamento, em razão da localização da área, com relação às diretrizes viárias e urbanísticas do Município.

Artigo 3º)- Para os fins previstos no Artigo 2º, fica o Poder Executivo autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar a concessão de direito real de uso das áreas públicas referidas no Artigo 1º.

Artigo 4º)- Deverá constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que faça pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos Incisos IV e V do Artigo 1º e sua participação da associação referida no Artigo 5º.

Artigo 5º)- Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituída, à qual será feita a concessão referida no Artigo 2º.

Artigo 6º)- Os projetos de loteamento fechado obedecerão as normas da Lei Complementar nº 007/93, de 1º de julho de 1.993 e suas alterações posteriores, relativas a loteamento.

Artigo 7º)- O descumprimento, pela concessionária, das disposições que regem a concessão, sujeitará a infratora a cassação da mesma.

Artigo 8º)- A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuidas nesta Lei Complementar e na Lei Complementar nº 007/93 de 1º de julho de 1.993 e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas

as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, - sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Artigo 9º)- Os loteamentos existentes antes da vigência desta Lei Complementar e, desde que atendam as - exigências nela previstas, poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado.

Artigo 10)- Esta Lei Complementar entrará em - vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições - em contrário.

Pirassununga, 09 de agosto de 1.995.

- FAUSTO VICTORELLI -
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

- J U S T I F I C A T I V A -

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Excelentíssimos Senhores Vereadores:

Visa este projeto de Lei Complementar dotar Pirassununga de recursos legais, para normatizar os chamados loteamentos fechados.

Loteamento fechado caracteriza-se com a permissão de entrada só aos moradores e as pessoas por eles autorizadas e uso exclusivo das áreas públicas existentes.O mestre Ely Lopes Meirelles assim se manifesta: "essas modalidades merecem prosperar" (Dir.Municipal Brasileiro, 6a. ed.,- pg.415).

A conservação e manutenção dos equipamentos urbanos, por conta dos proprietários dos imóveis, é condição de especial interesse à Administração Municipal, dispensada que fica desses encargos. Cabe-lhe apenas a incumbência de fiscalizar.

A norma legal é indispensável,a fim de assegurar direitos e obrigações às partes. O projeto prevê a reversibilidade da situação, em face das obrigações impostas aos beneficiários. Descumpridas estas, pode o Poder Executivo cassar a concessão, voltando o conjunto de habitações a ter as características normais, isto é, perdem o direito de exclusividade de uso das áreas públicas.

Portanto, a conceituação de loteamento fechado dá-se apenas a nível administrativo, ou seja, é uma condição que se consumará posteriormente ao seu registro imobiliário. É indispensável, todavia, que a legislação municipal dê garantias ao empreendedor, para projetar a obra com as características especiais, mais em especial o enclausuramento do loteamento, caracterizado com uma única entrada, construção de portão e guarita de controle de veículos e - transeuntes, etc. Não há, necessariamente, que ser titula-

(titula)-do de "Loteamento Fechado".

Prevê ainda o projeto que os loteamento já existentes anteriormente a Lei Complementar, possam pleitear essa classificação, desde que atendam as exigências impostas.

Assim, esperamos contar com o beneplácito dos nobres senhores Vereadores para aprovação do Projeto de Lei Complementar.

Sem mais, reiteramos os mais altos protestos de estima e consideração.

- FAUSTO VICTORELLI -
Prefeito Municipal

PI,AGOS,08,95.

CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Tel. (0195) 61-2681 - FAX 61-2811
ESTADO DE SÃO PAULO

AUTÓGRAFO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 021
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/95

A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Artigo 1º)- Os loteadores poderão solicitar diretrizes para execução de projeto de loteamento fechado, - observadas as seguintes condições:

I - ser enquadrado como zona estritamente residencial;

II - ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;

III - a área do loteamento não poderá ser superior a 200.000 metros quadrados;

IV - a manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotos sanitários, coleta de lixo e asfalto.

V - a concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas a lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;

VI - os agentes públicos terão livre acesso a área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;

VII - submeter previamente à aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos na Lei Complementar nº 007/93, de 1º de julho de 1.993.

Artigo 2º)- Aprovado o loteamento, a concessão do direito real de uso de suas vias de circulação e áreas públicas, será pleiteada pela associação formada pelos proprietários dos imóveis alí existentes ou pelo proprietário do loteamento.

§ 1º - A participação dessa associação é compulsória e dela fazendo parte um representante de cada imóvel - do loteamento.

§ 2º - A outorga da concessão depende de anuência da Prefeitura, baseada em parecer da Secretaria Municipal de Planejamento, em razão da localização da área, com relação às diretrizes viárias e urbanísticas do Município.

Artigo 3º)- Para os fins previstos no Artigo 2º, fica o Poder Executivo autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar a concessão de direito real de uso das áreas públicas referidas no Artigo 1º.

Artigo 4º)- Deverá constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que faça pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos Incisos IV e V do Artigo 1º e sua participação da associação referida no Artigo 5º ou no Artigo 6º.

Artigo 5º)- Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituída, à qual será feita a concessão referida no Artigo 2º.

Artigo 6º)- Os projetos de loteamento fechado obedecerão as normas da Lei Complementar nº 007/93, de 1º de julho de 1.993 e suas alterações posteriores, relativas a loteamento.

Artigo 7º)- O descumprimento, pela concessionária, das disposições que regem a concessão, sujeitará a infratora a cassação da mesma.

Artigo 8º)- A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuidas nesta Lei Complementar e na Lei Complementar nº 007/93 de 1º de julho de 1.993 e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas

as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, - sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Artigo 9º)- Os loteamentos existentes antes da vigência desta Lei Complementar e, desde que atendam as - exigências nela previstas, poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado.

Artigo 10)- Esta Lei Complementar entrará em - vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições - em contrário.

Pirassununga, 29 de Novembro de 1995.

Hamilton Campolina
Vice-Presidente no exercício da
Presidência

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/95

A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Artigo 1º)- Os loteadores poderão solicitar diretrizes para execução de projeto de loteamento fechado, - observadas as seguintes condições:

I - ser enquadrado como zona estritamente residencial;

II - ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;

III - a área do loteamento não poderá ser superior a 200.000 metros quadrados;

IV - a manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água e esgoto sanitário;

V - a concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas a lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;

VI - os agentes públicos terão livre acesso a área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;

VII - submeter previamente à aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos na Lei Complementar nº 007/93, de 1º de julho de 1.993.

Artigo 2º)- Aprovado o loteamento, a concessão do direito real de uso de suas vias de circulação e áreas públicas, será pleiteada pela associação formada pelos proprietários dos imóveis alí existentes.

§ 1º - A participação dessa associação é compulsória e dela fazendo parte um representante de cada imóvel - do loteamento.

§ 2º - A outorga da concessão depende de anuência da Prefeitura, baseada em parecer da Secretaria Municipal de Planejamento, em razão da localização da área, com relação às diretrizes viárias e urbanísticas do Município.

Artigo 3º)- Para os fins previstos no Artigo 2º, fica o Poder Executivo autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar a concessão de direito real de uso das áreas públicas referidas no Artigo 1º.

Artigo 4º)- Deverá constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que faça pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos Incisos IV e V do Artigo 1º e sua participação da associação referida no Artigo 5º.

Artigo 5º)- Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituída, à qual será feita a concessão referida no Artigo 2º.

Artigo 6º)- Os projetos de loteamento fechado obedecerão as normas da Lei Complementar nº 007/93, de 1º de julho de 1.993 e suas alterações posteriores, relativas a loteamento.

Artigo 7º)- O descumprimento, pela concessionária, das disposições que regem a concessão, sujeitará a infratora a cassação da mesma.

Artigo 8º)- A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuidas nesta Lei Complementar e na Lei Complementar nº 007/93 de 1º de julho de 1.993 e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas

as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, - sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Artigo 9º)- Os loteamentos existentes antes da vigência desta Lei Complementar e, desde que atendam as - exigências nela previstas, poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado.

Artigo 10)- Esta Lei Complementar entrará em - vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições - em contrário.

Pirassununga, 09 de agosto de 1.995.

- FAUSTO VICTORELLI -
Prefeito Municipal

À Comissão de Justiça, Legislação e Redação para dar parecer.
Sala das Sessões da C. M. de Pirassununga, 15 de 08 de 1995
Presidente

À Comissão de Finanças, Orçamento e Lavoura, para dar parecer.
Sala das Sessões, da C. M. de Pirassununga, 15 de 08 de 1995
Presidente

À Comissão de Educação, Obras e Serviços Públicos para dar parecer.
Sala das Sessões, 15 de 08 de 1995
(Presidente)

Retirado da pauta ante
a ausência de parecer'
das respectivas Comissões.
Pi., 14.11.95

Presidente

Aprov[illegible]
Sa[illegible]
Pir[illegible] 21 [illegible] 11 do 19 95

28 11 95

- J U S T I F I C A T I V A -

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Excelentíssimos Senhores Vereadores:

Visa este projeto de Lei Complementar dotar Pirassununga de recursos legais, para normatizar os chamados loteamentos fechados.

Loteamento fechado caracteriza-se com a permissão de entrada só aos moradores e as pessoas por eles autorizadas e uso exclusivo das áreas públicas existentes.O mestre Ely Lopes Meirelles assim se manifesta: "essas modalidades merecem prosperar" (Dir.Municipal Brasileiro, 6a. ed.,- pg.415).

A conservação e manutenção dos equipamentos urbanos, por conta dos proprietários dos imóveis, é condição de especial interesse à Administração Municipal, dispensada que fica desses encargos. Cabe-lhe apenas a incumbência de fiscalizar.

A norma legal é indispensável,a fim de assegurar direitos e obrigações às partes. O projeto prevê a reversibilidade da situação, em face das obrigações impostas aos beneficiários. Descumpridas estas, pode o Poder Executivo cassar a concessão, voltando o conjunto de habitações a ter as características normais, isto é, perdem o direito de exclusividade de uso das áreas públicas.

Portanto, a conceituação de loteamento fechado dá-se apenas a nível administrativo, ou seja, é uma condição que se consumará posteriormente ao seu registro imobiliário. É indispensável, todavia, que a legislação municipal dê garantias ao empreendedor, para projetar a obra com as características especiais, mais em especial o enclausuramento do loteamento, caracterizado com uma única entrada, construção de portão e guarita de controle de veículos e - transeuntes, etc. Não há, necessariamente, que ser titula-

(titula)-do de "Loteamento Fechado".

Prevê ainda o projeto que os loteamento já existentes anteriormente a Lei Complementar, possam pleitear essa classificação, desde que atendam as exigências impostas.

Assim, esperamos contar com o beneplácito dos nobres senhores Vereadores para aprovação do Projeto de - Lei Complementar.

Sem mais, reiteramos os mais altos protestos de estima e consideração.

- FAUSTO VICTORELLI -
Prefeito Municipal

PI,AGOS,08,95.

CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Tel. (0195) 61-2681 - FAX 61-2811
ESTADO DE SÃO PAULO

EMENDA Nº

APROVADO
Providencie-se a respeito
Sala das Sessões 21 de 11 de 95

Ao Projeto de Lei Complementar nº 03/95

Autoria: Executivo Municipal

Dá-se ao inciso IV do artigo 1º, a seguinte redação:

"Artigo 1º) - .....

IV - a manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotos sanitários, coleta de lixo e asfalto."

....."

Sala das Sessões, 14 de novembro de 1995.

Hamilton Campolina
Vereador

CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Tel. (0195) 61-2681 - FAX 61-2811
ESTADO DE SÃO PAULO

EMENDA Nº

Ao Projeto de Lei Complementar nº 03/95

Autoria: Executivo Municipal

Dá-se ao artigo 2º, a seguinte redação:

"Artigo 2º) - Aprovado o loteamento, a concessão do direito real de uso de suas vias de circulação e áreas públicas, será pleiteada pela associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou pelo proprietário do loteamento."

Sala das Sessões, 14 de Novembro de 1995.

Hamilton Campolina
Vereador

CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Tel. (0195) 61-2681 - FAX 61-2811
ESTADO DE SÃO PAULO

EMENDA Nº 1 - 21/11/95

Ao Projeto de Lei Complementar nº 03/95

Autoria: Executivo Municipal

No artigo 4º, após a palavra "Artigo 5º."

ACRESCENTAR:

"Artigo 5º ou no Artigo 6º".

Sala das Sessões, 14 de Novembro de 1995

Hamilton Campolina
Vereador

CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Tel. (0195) 61-2681 - FAX 61-2811
ESTADO DE SÃO PAULO

PARECER Nº

COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

Esta Comissão, examinando o Projeto de Lei Complementar nº 03/95, de autoria do Executivo Municipal, ' que visa dotar Pirassununga de recursos legais, para normatizar os chamados loteamentos fechados, nada tem a opor quanto seu aspecto legal e constitucional.

Sala das Comissões, 15/AGOSTO/1995.

Nelson Pagoti
Presidente

Sebastião Angelo Tognolli
Relator

Jorge Luis Lourenço
Membro

CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Tel. (0195) 61-2681 - FAX 61-2811
ESTADO DE SÃO PAULO

PARECER Nº

COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E LAVOURA

Esta Comissão, examinando o Projeto de Lei Complementar nº 03/95, de autoria do Executivo Municipal, que visa dotar Pirassununga de recursos legais, para normatizar os chamados loteamentos fechados, nada tem a objetar quanto o seu aspecto financeiro.

Sala das Comissões, 15/AGOSTO/1995.

Hamilton Campolina
Presidente

Edson Sidney Vick
Relator

Jorge Luis Lourenço
Membro

CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Tel. (0195) 61-2681 - FAX 61-2811
ESTADO DE SÃO PAULO

PARECER Nº

COMISSÃO DE URBANISMO, OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

Esta Comissão, examinando o Projeto de Lei Complementar nº 03/95, de autoria do Executivo Municipal, que visa dotar Pirassununga de recursos legais, para normatizar os chamados loteamentos fechados, nada tem a opor quanto seu aspecto urbanístico.

Sala das Comissões, 15/AGOSTO/1995.

Edson Sidney Vick
Presidente

Hamilton Campolina
Relator

José Isidoro de Oliveira
Membro

Projeto de Lei Complementar nº 03/95

Artigo 1º) - Os loteadores poderão solicitar diretrizes para execução de projeto de loteamento fechado, observadas as seguintes condições:

I - Ser enquadrado como extritamente residencial;
II - ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;
III - a área do loteamento não poderá ser superior a 200.000 metros quadrados;
IV - a manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionáriosm, com exceção das redes de água e esgoto sant'rio;
V - a concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas a lavratura, registr e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;
VI - os agentes públicos terão livre acesso a área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;
VII - submeter previamente à aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos na Lei Complementar nº 007/93, de 1º de julho de 1.993.

Artigo 2º) - aprovado o loteamento, a concessão do direito real de uso de suas vias de circulação e áreas públicas será pleiteada pela associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou pelo proprietário do Loteamento.

Paragrafo 1º - a participação dessa associação é compulsória e dela fazendo parte um representante de cada imóvel do loteamento.

Paragrafo 2º - a outorga da concessão depende de anuência da Prefeitura, baseada em parecer da Secretaria Municipal de Planejamento, em razão da localização da área, com relação às diretrizes viárias e Urbanísticas do Município.

Artigo 4º) - Deverá constar do contrato-padrão de vendas, clausulas que faça pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos incisos IV e V do Artigo 1º e sua participação da associação referida no Artigo 5º ou no Artigo 6º.

Artigo 5º) - Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituida, à qual será feita a concessão referida no Artigo 2º

Artigo 6º) No caso de Loteamentos novos, após aprovado pela Prefeitura, e devidamente registrado o loteamento, o propritário terá um prazo de até 2 (dois) anos para constituir a referida associação citada no Artigo 5º.

Artigo 7º) - Os projetos de loteamento fechado obedecerão as normas da Lei Complementar nº 007/93 de 1º julho de 1993 e suas alterações posteriores, relativas a loteamento.

Atigo 8º) - o descumprimento, pela concessionária, das disposições que regem a concessão, sujeitará a infratora a cassação da mesma.

Artigo 9º) - A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei Complementar e na Complementar mº 007/93 de 1º Julho de 1.993 e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que

Projeto de Lei Complementar n° 03/95

Artigo 1°) - Os loteadores poderão solicitar diretrizes para execução de projeto de loteamento fechado, observadas as seguintes condições:

I - Ser enquadrado como extritamente residencial;
II - ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;
III - a área do loteamento não poderá ser superior a 200.000 metros quadrados;
IV - a manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionáriosm, com exceção das redes de água e esgoto sant'rio; COBERTURA DE AREIA E ASFALTO.
V - a concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas a lavratura, registr e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;
VI - os agentes públicos terão livre acesso a área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;
VII - submeter previamente à aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos na Lei Complementar n° 007/93, de 1° de julho de 1.993.

Artigo 2°) - aprovado o loteamento, a concessão do direito real de uso de suas vias de circulação e áreas públicas será pleiteada pela associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou pelo proprietário do Loteamento.

Paragrafo 1° - a participação dessa associação é compulsória e dela fazendo parte um representante de cada imóvel do loteamento.

Paragrafo 2° - a outorga da concessão depende de anuência da Prefeitura, baseada em parecer da Secretaria Municipal de Planejamento, em razão da localização da área, com relação às diretrizes viárias e Urbanísticas do Município.

Artigo 4°) - Deverá constar do contrato-padrão de vendas, clausulas que faça pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos incisos IV e V do Artigo 1° e sua participação da associação referida no Artigo 5° ou no Artigo 6°.

Artigo 5°) - Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituida, à qual será feita a concessão referida no Artigo 2°

Artigo 6°) No caso de Loteamentos novos, após aprovado pela Prefeitura, e devidamente registrado o loteamento, o propritário terá um prazo de até 2 (dois) anos para constituir a referida associação citada no Artigo 5°.

Artigo 7°) - Os projetos de loteamento fechado obedecerão as normas da Lei Complementar n° 007/93 de 1° julho de 1993 e suas alterações posteriores, relativas a loteamento.

Atigo 8°) - o descumprimento, pela concessionária, das disposições que regem a concessão, sujeitará a infratora a cassação da mesma.

Artigo 9°) - A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei Complementar e na Complementar m° 007/93 de 1° Julho de 1.993 e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que

necessárias, sem direito de retenção e imdependentemente de qualquer pagamento indenização, seja a que título for.

Artigo 10°) - Os loteamentos existentes antes da vigência desta Lei Complementar e, desde que atendam as exigências nela previstas, poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado.

Artigo 11°) - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

[illegible] são [illegible] de [illegible] de [illegible] ao [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]

[illegible] Muni[illegible] torna[illegible] preocupação [illegible] estão aqui levan[illegible] que a [illegible] Projeto [illegible] em efeito [illegible] legislação [illegible] cooperativos [illegible] espécie de [illegible]

Com essa providência [illegible] Município se res[illegible] o loteamento em condomínio ou [illegible] unidades [illegible] os [illegible] sujeitar a algumas [illegible] permanecerão [illegible]

[illegible] adaptação na [illegible] propõe ser expedido [illegible] deve [illegible] mente [illegible] específico [illegible]

[illegible]

§ 2.º Nos casos de aeródromos públicos não diretamente administrados pelo Ministério da Aeronáutica, a locação de áreas dependerá de prévia autorização do Ministério da Aeronáutica.

Art. 13. O Poder Executivo, por proposta do Ministério da Aeronáutica, baixará, no prazo de trinta (30) dias, a contar da data de vigência dêste Decreto-Lei, os regulamentos que se fizerem necessários à sua execução.

Art. 14. Êste Decreto-Lei entrará em vigor 120 dias após sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto-Lei n. 9.792 (*), de 6 de setembro de 1946 e a Lei n. 3.000 (*), de 11 de dezembro de 1956.

H. Castello Branco — Presidente da República.

(*) V. LEX, Leg. Fed., 1964, pág. 952; 1946, pág. 653; 1956, pág. 632.

DECRETO-LEI N. 271 — DE 28 DE FEVEREIRO DE 1967

Dispõe sôbre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências

Art. 1.º O loteamento urbano rege-se por êste Decreto-Lei.

§ 1.º Considera-se loteamento urbano a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza que não se enquadre no disposto no § 2.º dêste artigo.

§ 2.º Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

§ 3.º Considera-se zona urbana, para os fins dêste Decreto-Lei, a da edificação contínua das povoações, as partes adjacentes e as áreas que a critério dos Municípios, possìvelmente venham a ser ocupadas por edificações contínuas dentro dos seguintes 10 (dez) anos.

Art. 2.º Obedecidas as normas gerais de diretrizes, apresentação de projeto, especificações técnicas e dimensionais e aprovação a serem baixadas pelo Banco Nacional de Habitação dentro do prazo de 90 (noventa) dias, os Municípios poderão, quanto aos loteamentos:

I — obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento local adequado;

II — recusar a sua aprovação ainda que seja apenas para evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços.

Art. 3.º Aplica-se aos loteamentos a Lei n. 4.591 (*), de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lotes aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação.

§ 1.º O Poder Executivo, dentro de 180 dias regulamentará êste Decreto-Lei, especialmente quanto à aplicação da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aos loteamentos, fazendo, inclusive, as necessárias adaptações.

§ 2.º O loteamento poderá ser dividido em etapas discriminadas, a critério do loteador, cada uma das quais constituirá um condomínio que poderá ser dissolvido quando da aceitação do loteamento pela Prefeitura.

Art. 4.º Desde a data da inscrição do loteamento passam a integrar o domínio publico de Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. O proprietário ou loteador poderá requerer ao Juiz competente a reintegração em seu domínio das partes mencionadas no corpo dêste artigo, quando não se efetuarem vendas de lotes.

Art. 5.º Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados ou loteáveis, para fins de indenização, as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas como loteamentos urbanos ou para fins urbanos.

Art. 6.º O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacôrdo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes aos lotes.

Art. 7.º É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interêsse social.

§ 1.º A concessão de uso poderá ser contratada por instrumento público ou particular, ou por simples têrmo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial.

§ 2.º Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sôbre o imóvel e suas rendas.

§ 3.º Resolve-se a concessão antes de seu têrmo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou têrmo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 4.º A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato "inter vivos", ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sôbre coisas alheias, registrando-se a transferência.

Art. 8.º É permitida a concessão de uso do espaço aéreo sôbre a superfície de terrenos públicos ou particulares, tomada em projeção vertical, nos têrmos e para os fins do artigo anterior e na forma que fôr regulamentada.

Art. 9.º Êste Decreto-Lei não se aplica aos loteamentos que na data da publicação dêste Decreto-Lei já estiverem protocolados ou aprovados nas prefeituras municipais para os quais continua prevalecendo a legislação em vigor até essa data.

Parágrafo único. As alterações de loteamentos enquadrados no "caput" dêste artigo estão, porém, sujeitas ao disposto neste Decreto-Lei.

Art. 10. Êste Decreto-Lei entrará em vigor na data de sua publicação, mantidos o Decreto-Lei n. 58 (*), de 10 de dezembro de 1937 e o Decreto n. 3.079 (*), de 15 de setembro de 1938, no que couber e não fôr revogado por dispositivo expresso dêste Decreto-Lei, da Lei número 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e dos atos normativos mencionados no artigo 2.º dêste Decreto-Lei.

H. Castello Branco — Presidente da República.

(*) V. LEX, Leg. Fed., 1964, pág. 1.367; 1937, pág. 345; 1938, pág. 399.

DECRETO-LEI N. 272 — DE 28 DE FEVEREIRO DE 1967

Dá nova redação ao artigo 1.º do Decreto-Lei n. 149 (*), de 8 de fevereiro de 1967

Art. 1.º O artigo 1.º do Decreto-Lei n. 149, de 8 de fevereiro de 1967, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 1.º É aprovado o Convênio firmado em 27 de janeiro de 1967, entre o Govêrno Federal e o Estado da Guanabara, que regula a reinclusão no Corpo de Bombeiros do Estado da Guanabara do pessoal do Corpo de Bombeiros do antigo Distrito Federal, que retornou ao serviço da União, nos têrmos do artigo 46 da Lei n. 4.242 (*), de 17 de julho de 1963, e que não tenha sido aproveitado no Corpo de Bombeiros do Distrito Federal, nos têrmos do § 2.º do artigo 4.º do Decreto-Lei n. 9 (*), de 25 de junho de 1966.

necessárias, sem direito de retenção e imdependentemente de qualquer pagamento indenização, seja a que título for.

Artigo 10°) - Os loteamentos existentes antes da vigência desta Lei Complementar e, desde que atendam as exigências nela previstas, poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado.

Artigo 11°) - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Art. 2º Constituirão a Conferência Nacional de Educação os membros do Conselho Federal de Educação, os diretores gerais dos Departamentos e os diretores das Diretorias do Ensino e do Instituto Nacional de Estudos Pedagógicos do Ministério da Educação e Cultura, os Secretários de Educação dos Estados e do Distrito Federal, um representante de cada Conselho Estadual de Educação e um representante de cada Território Federal, o presidente da Associação Brasileira de Educação, o presidente da Federação Nacional dos Estabelecimentos Particulares de Ensino, o presidente da Federação Nacional dos Professôres em Estabecimentos Particulares do Ensino e o Presidente da União Nacional das Associações Familiais.

§ 1º Presidirá a Conferência o Ministro de Estado da Educação e Cultura.

§ 2º Na forma do Regimento, poderão ser convidados para participar da Conferência, na qualidade de observadores, representantes das organizações internacionais ou estrangeiras que exerçam no país atividade de assistência técnica ou financeira à Educação.

Art. 3º A Conferência Nacional de Educação realizar-se-á no mês de março de cada ano, a primeira em 1965, no Distrito Federal, e as posteriores nos anos seguintes, rotativamente, nas Capitais dos Estados.

Art. 4º Os trabalhos de cada reunião da Conferência Nacional de Educação versarão sôbre tema geral e subtemas, escolhidos na reunião anterior.

§ 1º O tema e os subtemas de cada reunião serão objeto de pesquisas e levantamentos prévios e a êles se circunscreverão os trabalhos da reunião.

§ 2º As conclusões e recomendações aprovadas em cada reunião serão comunicadas aos órgãos técnicos da administração pública e terão ampla divulgação.

§ 3º Cada reunião estabelecerá o local, a data, o tema e subtemas da reunião seguinte.

Art. 5º O Ministro da Educação e Cultura expedirá o Regimento da Conferência Nacional de Educação e fixará a data, o tema e subtemas da primeira reunião.

Art. 6º Êste Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

H. Castello Branco — Presidente da República.

DECRETO N. 55.236 — DE 17 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sôbre os preços básicos mínimos para operações de financiamento e aquisição de feijão e de amendoim e dá outras providências

Art. 1º Os preços básicos mínimos para as operações de financiamento e aquisição de feijão e de amendoim, das safras das águas e da sêca, para os anos agrícolas de 1964/1965 e 1965/1966, de acôrdo com o que preceitua o artigo 4º do Decreto n. 54.294 (*), de 18 de setembro de 1964, passam a ser os seguintes:

Feijão das Águas e da Sêca

Cr$ 8.700,00 (oito mil e setecentos cruzeiros) por saca de 60 quilogramas das variedades branca, prêta, e de côr, compreendidos nesta última os feijões: roxo, chumbinho (opaco ou lustroso), rosinha, jalo ou enxôfre, opaquinho, bico de ouro, mulatinho e creme, admitido um deságio de 20% para os demais feijões acima não especificados.

Amendoim das Águas e da Sêca

Cr$ 3.600,00 (três mil e seiscentos cruzeiros) por saca de 25 quilogramas, da classe "graúda" e Cr$ 3.450,00 (três mil, quatrocentos e cinqüenta cruzeiros) da classe "miúda" do tipo 1 das especificações baixadas pelo Decreto n. 590 (*), de 6 de fevereiro de 1962.

Parágrafo único. Continuam em vigor as demais disposições previstas no Decreto n. 54.294, de 18 de setembro de 1964.

Art. 2º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

H. Castello Branco — Presidente da República.

(*) V. LEX, Leg. Fed., 1964, pág. 798; Cons de Min., 1962, pág. 164.

LEI N. 4.591 — DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sôbre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

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 a 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.

Parágrafo único (Vetado).

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.

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.

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 Imóveis, 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 pelo 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 reuna 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.

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I — alterar a forma externa da fachada;

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

III — destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, o 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 modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unidade 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 da Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário da Convenção, à fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal, dê 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 de 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.

Parágrafo 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.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois têrços 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 aquirir 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 razão de 1% ao mês, desde a data da concessão da eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar 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 maoria 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 à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no artigo 15.

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).

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 obstáculos 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 vigilância, moralidade e segurança, bem como os 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.

§ 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 diver da Convenção.

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3º do artigo 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 poderes 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).

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. 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 artigo 32;

b) o construtor (Decreto n. 23.569, de 11 de dezembro de 1933, e n. 3.995 (*), de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-Lei n. 8.620 (*), de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei n. 4.116(*), de 27 de agôsto de 1962).

§ 1º No caso da alínea "b", o incorporador será investido, pelo proprietário do 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 artigo 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 artigo 34.

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 relativamente 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, e das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

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

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modêlo a que se refere o inciso IV, do artigo 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 artigo 53 com base nos custos unitários referidos no artigo 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 parcela do preço de que trata o inciso II, do artigo 39;

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

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

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimentos de crédito que opere no país há mais de cinco anos.

§ 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.

§ 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, heliográfica, termofar, 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.

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.

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 artigo 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 de 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 artigo 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 anos, 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 artigo 32.

§ 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 artigo 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 artigo 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. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos têrmos do artigo 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 qualquer 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 do 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 [illegible]isição da parte construída, mas, também, sôbre a fração ideal de terreno [illegible] 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 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 prosseguir 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).

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 artigo 34, extinta a obrigação se, dentro dêste 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 referente impôsto e os adicionais, caso

o vendedor não apresente a quitação até 14 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 é 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 artigo 4º da Lei n. 4.357 (*), de 16 de julho de 1964.

§ 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 imobiliário, 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 da 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 edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

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

Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do artigo 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 obrigatòrias 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 serem feitas no mesmo aviso.

§ 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 às 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, no caso do artigo 43, em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 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 poderes 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 o 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.

§ 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 artigo 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 n. 4.150 (*), de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I — critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do artigo 54;

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

III — critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea "h", do artigo 32;

IV — modêlo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no artigo 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 artigo 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 qualidade 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 prèviamente determinados.

§ 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irreajustável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e quaisquer 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 obrigatòriamente 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 artigo 53, com base nos custos unitários referidos no artigo 54, quando o preço estipulado fôr inferior ao mesmo.

§ 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 explicitamente 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 artigo 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 artigo 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 artigo 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 poderes 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 yincule 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 anúncic classificados" dos jornais.

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 poderes 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 poderes "ad juditia", a serem subestabelecidos a advogado legalmente habilitado.

§ 6º A morte, falência ou concordata do condômino 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 oscilações do poder aqui o 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 publicidade sem os requisitos exigidos pelo § 3° 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 constituição 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.

§ 1° 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 terceiro, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2° O julgamento dêstes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5°, 6° e 7° da Lei n. 1.521 (*), de 26 de dezembro de 1951.

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei n. 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I — negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem prèviamente 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 §§ 2° e 3°, 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 § 5° 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, dêsde 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 contratos poderão consignar exclusivamente as cláusulas, têrmo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1° As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2° Os contratos no entanto, consignarão obrigatòriamente 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.

§ 3° 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 § 1° dêste artigo.

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

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sôbre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, prèviamente, satisfazer às exigências constantes no artigo 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 n. 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.

H. Castello Branco — Presidente da República.

(*) V. LEX, Leg. Fed., 1941, pág. 11; 1946, pág. 50; 1962, pág. 362; 1964, pág. 532; 1963, pág. 21; 1951, pág. 521.

DECRETO N. 55.017 — DE 17 DE NOVEMBRO DE 1964

Aprova alterações introduzidas nos Estatutos da Nôvo Hamburgo — Companhia de Seguros Gerais, inclusive aumento do capital social.

DECRETO N. 55.235 — DE 17 DE DEZEMBRO DE 1964

Aprova o Regimento do Colégio "Pedro II"

Art. 1° Fica aprovado o Regimento do Colégio "Pedro II" (Externato e Internato), que com êste baixa, assinado pelo Ministro de Estado da Educação e Cultura.

Art. 2° Êste Decreto entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 3° Revogam-se as disposições em contrário.

H. Castello Branco — Presidente da República.

REGIMENTO DO COLÉGIO "PEDRO II"

TÍTULO I
Da finalidade do Colégio "Pedro II"

Art. 1° O Colégio "Pedro II", instituto oficial de ensino, além de constituir-se campo de experiência do ensino médio e de aperfeiçoamento e especialização de pessoal destinado a formar o seu corpo docente tem por finalidade promover:

a) a compreensão dos direitos e deveres da pessoa humana, do cidadão, do Estado, da família e dos demais grupos que compõem a comunidade;

b) o respeito à dignidade e às liberdades fundamentais do homem;

c) o fortalecimento da unidade nacional e da solidariedade internacional;

d) o desenvolvimento da personalidade humana e a sua participação na obra do bem comum;

e) a preparação humanística geral que possa servir de base a estudos especializados;

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 021/95 -

A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Artigo 1º)- Os loteadores poderão solicitar diretrizes para execução de projeto de loteamento fechado, - observadas as seguintes condições:

I - ser enquadrado como zona estritamente residencial;

II - ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;

III - a área do loteamento não poderá ser superior a 200.000 metros quadrados;

IV - a manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotossanitários,coleta de lixo e asfalto.

V - a concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas a lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;

VI - os agentes públicos terão livre acesso a área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;

VII - submeter previamente à aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos na Lei Complementar nº 007/93, de 1º de julho de 1.993.

Artigo 2º)- Aprovado o loteamento, a concessão do direito real de uso de suas vias de circulação e áreas públicas, será pleiteada pela associação formada pelos proprietários dos imóveis alí existentes ou pelo proprietário do loteamento.

§ 1º - A participação dessa associação é compulsória e dela fazendo parte um representante de cada imóvel - do loteamento.

§ 2º - A outorga da concessão depende de anuência da Prefeitura, baseada em parecer da Secretaria Municipal de Planejamento, em razão da localização da área, com relação às diretrizes viárias e urbanísticas do Município.

Artigo 3º)- Para os fins previstos no Artigo 2º, fica o Poder Executivo autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar a concessão de direito real de uso das áreas públicas referidas no Artigo 1º.

Artigo 4º)- Deverá constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que faça pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos Incisos IV e V do Artigo 1º e sua participação da associação referida no Artigo 5º ou no Artigo 6º.

Artigo 5º)- Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituída, à qual será feita a concessão referida no Artigo 2º.

Artigo 6º)- Os projetos de loteamento fechado obedecerão as normas da Lei Complementar nº 007/93, de 1º de julho de 1.993 e suas alterações posteriores, relativas a loteamento.

Artigo 7º)- O descumprimento, pela concessionária, das disposições que regem a concessão, sujeitará a infratora a cassação da mesma.

Artigo 8º)- A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei Complementar e na Lei Complementar nº 007/93 de 1º de julho de 1.993 e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas

as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, - sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Artigo 9º)- Os loteamentos existentes antes da vigência desta Lei Complementar e, desde que atendam as - exigências nela previstas, poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado.

Artigo 10)- Esta Lei Complementar entrará em - vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições - em contrário.

Pirassununga, 11 de dezembro de 1.995.

- FAUSTO VICTORELLI -
Prefeito Municipal

Publicada na Portaria.
Data supra.
- WALTER JOÃO DELFINO BELEZIA -
Secretário Municipal de Administração.
lrs.-