



Mensagem nº. 009/2025.

Tauá-Ceará, 14 de fevereiro de 2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssima Senhora Vereadora,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

CÂMARA MUNICIPAL DE TAUÁ
RECEBIDO
EM: 14/02/2025
Patricia
RESPONSÁVEL

Submetemos à apreciação deste honrado Parlamento, o presente Projeto de Lei que, **“Dispõe sobre garantias para execução das obras de infraestrutura nos loteamentos no Município de Tauá – Ceará e adota outras providências.”**

Cabível abordar, a princípio, que o parcelamento do solo urbano é tratado na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que tem como principal objetivo organizar a expansão urbana, prevenindo loteamentos irregulares e protegendo compradores. Sendo estabelecido nesta, as normas para loteamentos e desmembramentos, e a exigência que para sua devida aprovação sejam dadas **garantias mínimas com relação à infraestrutura básica para as residências, como saneamento e vias de acesso.**

A proposição visa, atender exigência sobre as garantias para execução de obras nos loteamentos, para fins de atendimento do disposto no art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79.

A par disso, a referida Lei Federal, prevê no parágrafo único do Art. 1º., que os Entes Estaduais, Distrito Federal e Municípios, podem estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

Contamos com o apoio desta Augusta Casa, na aprovação integral da matéria, para sanear lacuna quanto ao cumprimento da noticiada Lei, para que os loteamentos possam ser regularizados oficialmente, ao tempo que reiteramos nossos votos de estima e apreço.

Patricia Aguiar
Patrícia Pequeno Costa Gomes de Aguiar
Prefeita Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
FRANCISCO DA COSTA FEITOSA
Presidente da Câmara Municipal de Tauá
Nesta.



PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 15/2025

Projeto de Lei - Nº 15/2025

Protocolo: 20250214193034 - 14/02/2025 13:30

Dispõe sobre garantias para execução das obras de infraestrutura nos loteamentos no Município de Tauá – Ceará e adota outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE TAUÁ, Estado do Ceará, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal decretou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica instituída, no âmbito do município de Tauá - Ceará, a obrigatoriedade da apresentação de garantias financeiras para a execução das obras de infraestrutura em loteamentos urbanos, em observância ao disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 com posteriores alterações e nos termos desta nesta Lei.

Art. 2º. São admitidas as seguintes modalidades de garantia, a critério do loteador:

I - garantias pessoais:

a) caução em dinheiro;

b) fiança bancária;

c) seguro garantia;

d) contrato firmado com a instituição financeira para programa habitacional, nos casos de Loteamento destinado à Habitação de Interesse Social.

II - garantias reais:

a) hipoteca;

b) alienação fiduciária de imóveis;

c) alienação fiduciária de lotes resultantes do loteamento.

Art. 3º. A garantia terá valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, conforme orçamento apresentado pelo loteador, do qual constarão planilhas detalhadas especificando unidades de medida, quantidades, preços unitários e globais das obras a serem executadas, com valores atualizados de mercado ou tabela referência de custos oficiais.



Art. 4º. Para apresentação da garantia, dentre aquelas tratada no artigo 2º desta Lei, o loteador deverá vinculá-la a cada item das obras do loteamento, atribuindo prazos e valores a cada item, de forma a possibilitar a liberação parcial da garantia de acordo com o cronograma físico-financeiro da execução das obras do loteamento.

Parágrafo único. Não especificado os itens a garantia será pelo total das obras.

Art. 5º. Na garantia em dinheiro, o loteador deverá depositar em conta bancária indicada pelo Município o valor correspondente à garantia.

Parágrafo Único. Os valores serão depositados em conta bancária específica com aplicação financeira vinculada ao empreendimento.

Art. 6º. Na fiança bancária, o loteador deverá apresentar carta de fiança, tendo como beneficiário o Município de Tauá, contendo:

I - o valor da garantia, que deverá ser igual ao valor das obras a serem realizadas no loteamento;

II - data de validade da carta de fiança, que deve vigorar até o recebimento definitivo das obras mediante Termo de Recebimento de Obra - TRO.

§ 1º. O loteador deverá firmar contrato com o Município em que constará a garantia por meio de fiança bancária.

§ 2º. A baixa da carta de fiança somente poderá ocorrer com o recebimento das obras pelo município por meio do Termo de Recebimento de Obra - TRO.

Art. 7º. Na modalidade seguro-garantia, o loteador contrata com a seguradora, por meio de apólice e pagamento do prêmio, seguro no valor das obras, tendo como segurado beneficiário o Município de Tauá.

Parágrafo único. O seguro deverá ter vigência até a emissão do Termo de Recebimento de Obra - TRO.

Art. 8º. O contrato firmado com instituição financeira para Programa Habitacional, nos casos de loteamento destinado à Habitação de Interesse Social, deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis às expensas do loteador/empreendedor.

Art. 9º. As garantias reais deverão ser precedidas de avaliação.

§ 1º. Os bens objeto da garantia deverão ser avaliados com base no valor venal dos imóveis.

§ 2º. A avaliação ocorrerá nos moldes do estabelecido no Código Tributário Municipal.



§ 3º. Caso não haja avaliação do Município, o loteador deverá apresentar 3 (três) laudos de avaliações particulares elaborados por profissionais habilitados, sendo atribuído como valor da garantia a média aritmética das 3 (três) avaliações.

Art. 10. A garantia prestada por hipoteca deverá recair sobre imóvel de propriedade do loteador ou de seus sócios no empreendimento ou de lotes do próprio loteamento.

§ 1º. Só serão admitidos como garantia os imóveis situados no Município de Tauá, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, e que não estejam inseridos em áreas de preservação permanente ou de reserva legal.

§ 2º. O loteador deverá apresentar certidão de hipoteca averbada em cartório na matrícula do imóvel.

§ 3º. Não poderão ser dadas em garantia hipotecária, as áreas de vias, praças, parques, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas "non aedificandi" constantes do projeto de loteamento.

Art. 11. A garantia prestada por alienação fiduciária poderá recair sobre os lotes do próprio loteamento ou sobre outros imóveis de propriedade do loteador, ou de seus sócios no empreendimento.

§ 1º. Só serão admitidos como garantia os imóveis situados no Município de Tauá, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, e que não estejam inseridos em áreas de preservação permanente ou de reserva legal.

§ 2º. O loteador deverá apresentar certidão de hipoteca averbada em cartório na matrícula do imóvel, que ficará a cargo do loteador/empreendedor.

Art. 12. Os imóveis caucionados ficarão gravados com cláusula de impenhorabilidade, inalienabilidade, vedada ainda, o desmembramento e unificação e a construção de quaisquer edificações, até o descaucionamento.

§1º. Os lotes caucionados poderão ser substituídos mediante requerimento por escrito do loteador, por outro lote de iguais condições, condicionado ao parecer favorável da Secretaria Municipal de Infraestrutura, ouvido a Procuradoria Geral do Município, arcando o requerente com os custos do descaucionamento e caucionamento do outro em atos simultâneos, sob pena de nulidade.

§2º. O loteador será responsável pelas despesas de averbação do descaucionamento.

Art. 13. O Município e o loteador firmarão Termo de Compromisso com cláusulas que contenham todos os dados do cronograma físico-financeiro de execução das obras e planilha orçamentária, bem como as seguintes cláusulas:

I - a descrição de cada item das obras a serem realizadas pelo loteador;



II - a especificação da execução de cada item das obras do loteamento e respectivos prazos;

III - a data de início e término das obras;

IV - os valores de cada item das obras do loteamento;

V - o valor total das obras;

VI - a descrição dos lotes que serão alienados;

VII - as penalidades e carências, no caso de inadimplência do loteador.

Art. 14. No Termo de Compromisso previsto no art. 13 desta Lei, constará expressa autorização para que o Município de Tauá promova a venda dos lotes caucionados, ou ainda a liberação da caução prestada em dinheiro, para a finalidade exclusiva de execução das obras, caso não tenham sido executadas no prazo fixado.

Parágrafo único. Caso o valor das obras ultrapasse o montante da renda auferida com a alienação dos lotes efetivada nos termos do *caput* deste artigo, o restante será cobrado do loteador.

Art. 15. Pagos os emolumentos devidos e assinado o Termo de Compromisso e a escritura de caução, o Município expedirá o competente alvará de licença.

Parágrafo Único. Findo o prazo referido no Termo de Compromisso, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, o Município de Tauá executá-los-á promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as garantias admitidas.

Art. 16. O Poder Executivo liberará a garantia:

I - proporcionalmente, a pedido do loteador, quando integralmente concluído cada item da obra do loteamento previsto no cronograma físico de execução de obras:

a) 30% (trinta por cento) concluída a abertura das vias, assentamento de meios-fios e de rede de águas pluviais;

b) 30% (trinta por cento) concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

c) 40% (quarenta por cento) concluída a pavimentação e demais serviços.

II - totalmente, após o recebimento definitivo das obras do loteamento.



Art. 17. Nenhuma guia de Transmissão de Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis – ITBI poderá ser liberada pelos órgãos municipais responsáveis pelas avaliações ou cadastros, ou lançamentos de imóveis, antes de estar aprovado o respectivo projeto global pelo Município de Tauá e registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 18. Registrado o loteamento o órgão municipal responsável, deverá lançar os lotes no cadastro imobiliário, bem como proceder ao lançamento no cadastro econômico devendo no exercício devido incidir IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano, ainda que os lotes não estejam edificados, sob pena de dano ao erário público.

Art. 19. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como de aprovação pelo Poder Executivo, devendo a alteração ser apresentada no Cartório de Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.