



REPUBLICADO POR ERRO MATERIAL NA EMENTA:

LEI COMPLEMENTAR Nº 270

De 28 de abril de 2021

“Dispõe sobre o Plano de Incentivo ao Projeto Habitacional Popular de interesse social vinculado ao Programa Estadual “Nossa Casa”, no qual há autorização de alienação de imóvel municipal objeto da matrícula nº 9.630 do Registro de Imóveis de Águas de Lindóia/SP, por meio de incorporação imobiliária, mediante licitação, na modalidade concorrência, e sua respectiva oferta em garantia de crédito imobiliário, e dá outras providências”.

Eu, GILBERTO ABDOU HELOU, Prefeito Municipal da Estância de Águas de Lindóia, Estado de São Paulo, usando das atribuições que me são conferidas por lei,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância de Águas de Lindóia decretou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Fica instituído no âmbito deste Município o Plano de Incentivo ao Projeto Habitacional Popular de Interesse Social, vinculado ao Programa Estadual “Nossa Casa”, instituído pelo Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com apoio na Lei Estadual nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008, e regulamentado pela Resolução SH nº 59, de 24 de setembro de 2019, cuja finalidade é fomentar a produção de unidades habitacionais de interesse social pela iniciativa privada para comercialização a famílias de baixa renda.

Parágrafo único. O plano de incentivo de que trata esta Lei tem por objetivos principais:

- I – a redução do déficit habitacional neste Município;
- II - garantir a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;
- II – fomentar esforços conjuntos entre a iniciativa privada e o poder público para a viabilização de construção de Habitações de Interesse Social;
- III – fomentar a participação da iniciativa privada na execução de projetos destinados à solução dos problemas habitacionais neste Município;
- IV – atender à demanda de habitações de interesse Social neste Município;
- V – adotar, nas diretrizes urbanísticas fornecidas pela Prefeitura, medidas que possam maximizar e flexibilizar o aproveitamento de áreas que atendam exclusivamente aos objetivos do programa NOSSA CASA.

Art. 2º A participação deste Município no Programa NOSSA CASA será na modalidade, denominada “Nossa Casa – Municípios”, que contempla a edificação de habitações de interesse social, mediante incorporação por mandato, nos termos do artigo 31, § 1º, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, produzindo e entregando unidades habitacionais a preço social, em contraprestação ao valor do terreno abaixo descrito.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUAS DE LINDÓIA

RUA PROF.^a CAROLINA FROES, 321 - CEP 13.940-000 FONE: (19) 3924-9300
CAIXA POSTAL 01 - ÁGUAS DE LINDÓIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. A modalidade contemplará ainda a concessão de subsídio estadual aos adquirentes de unidades habitacionais de interesse social a serem edificadas no imóvel abaixo descrito, com recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – FPHIS, obedecendo às regras estabelecidas por seu Conselho Gestor.

Art. 3º As unidades habitacionais serão financiadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal e, observada a Resolução SH nº 59, de 24 de setembro de 2019, destinar-se-ão às famílias residentes ou que trabalhem neste Município, cadastradas no Programa NOSSA CASA, a saber:

I – como demanda pública, àquelas com renda mensal de até 3 salários mínimos que, após sorteadas, habilitarem-se, no Modelo Preço Social, para adquirir a preço social as unidades sociais;

II – como demanda privada, àquelas com renda mensal de até 10 salários mínimos, incluindo as famílias que ganham até 03 salários mínimos não habilitadas para aquisição das unidades sociais, para a preço de mercado adquirir unidades.

§1º As unidades sociais serão oferecidas à demanda pública, observadas as categorias abaixo determinadas:

I. 10% (dez por cento) para a demanda prioritária, indicada na alínea (i), inciso I do artigo 29 do Regulamento SH nº 59, de 24 de setembro de 2019.

II. 3% (três por cento) para idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 10.741/2003;

III. 7% (sete por cento) para pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001; e

IV. 4% (quatro por cento) para policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária, conforme determinação da Lei Estadual nº 11.023/2011.

§2º O preço social corresponderá a um valor reduzido significativo em relação ao preço comercial que será definido pela Secretaria da Habitação em conjunto com o Município, assim como o número mínimo de unidades sociais e a sua metragem mínima.

§3º O desconto significativo dado em relação ao preço normal de mercado (preço social) será subsidiado pelo valor do imóvel de titularidade do Município, a ser incorporado pela construtora para realizar o empreendimento de que trata esta Lei e o Programa NOSSA CASA do Governo Estadual.

§4º O número final das unidades de preço social será fixado por meio do processo de licitação para seleção da empresa incorporadora-construtora que ofertar o maior número de unidades sociais.

§5º As demais unidades do empreendimento serão comercializadas pela respectiva empresa vencedora pelo valor e condições de mercado, sem quaisquer ingerências da Secretaria de Habitação e deste Município.

Art. 4º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, na forma do item I do §1º do artigo 5º do Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, o imóvel municipal objeto da matrícula nº 9.630 do Registro de Imóveis de Águas de Lindóia/SP, denominada Área Remanescente da FAZENDA BOA ESPERANÇA – GLEBA “A”, denominada de ÁREA “02”, localizada no Bairro dos Pimentéis, lado par, perímetro urbano deste Município e Comarca, situada com a área de 25.524,98 metros quadrados, para que, em contrapartida, seja atendida a demanda pública consistente na oferta de preço social aos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUAS DE LINDÓIA

RUA PROF.^a CAROLINA FROES, 321 - CEP 13.940-000 FONE: (19) 3924-9300
CAIXA POSTAL 01 - ÁGUAS DE LINDÓIA - ESTADO DE SÃO PAULO

adquirentes de que trata o inciso I do artigo 3º desta Lei, Resolução SH nº 59, de 24 de setembro de 2019, e Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

§1º. O imóvel a que se refere o “caput” deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

§2º Para efeitos desta Lei, considera-se como valor de avaliação inicial o da ordem de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), para pagamento à vista, cuja avaliação – anexo I, é datada do dia 27 de janeiro de 2021.

Art. 5º A alienação do imóvel a que se refere o artigo 4ª desta lei, dar-se-á para os fins de incorporação imobiliária, mediante a outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto a Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, apoiada na autorização do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, inclusive com poderes para alienação.

Parágrafo único. A autorização de que trata o *caput* do artigo 4º inclui a oferta do imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando a produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular, observado o que prescreve a Resolução SH nº 59, de 24 de setembro de 2019.

Art. 6º A seleção da empresa responsável pela incorporação do empreendimento se dará mediante processo licitatório, coordenado pelo próprio Município e com o apoio da Secretaria da Habitação, na modalidade concorrência pública, para selecionar a empresa responsável pela incorporação do empreendimento.

Parágrafo único. As regras e critérios, para a seleção da construtora, serão estipulados em edital específico, a ser elaborado de acordo com as peculiaridades do caso.

Art. 7º O incorporador-construtor selecionado para a realização dos empreendimentos imobiliários no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado terá como principais atribuições:

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

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

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

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

V. Obtenção do registro da incorporação imobiliária;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUAS DE LINDÓIA

RUA PROF.^a CAROLINA FROES, 321 - CEP 13.940-000 FONE: (19) 3924-9300

CAIXA POSTAL 01 - ÁGUAS DE LINDÓIA - ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no §1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, constará a expressa transcrição do disposto no §4º do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno.

Parágrafo único. Além do disposto neste artigo, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização do imóvel para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

Art. 9º Correrão por conta do Município a totalidade dos encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas ou qualquer outro custo necessário à regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel selecionado, bem como eventual custo de regularização de passivo ambiental, acaso existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUAS DE LINDÓIA

RUA PROF.^a CAROLINA FROES, 321 - CEP 13.940-000 FONE: (19) 3924-9300

CAIXA POSTAL 01 - ÁGUAS DE LINDÓIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 10 A transmissão do imóvel de que trata esta Lei somente será efetivada ao adquirente nos termos preconizados pela Resolução SH nº 59, de 24 de setembro de 2019, e Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

Art. 11 As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta de dotações próprias do Orçamento Municipal, suplementares se necessário.

Art. 12 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Águas de Lindóia, aos 28 de abril de 2021.

GILBERTO ABDOU HELOU
- PREFEITURA MUNICIPAL -

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

Certifico que a presente Lei Complementar foi publicada às fl. 02 05, da edição nº 127 do Jornal Oficial do Município de Águas de Lindóia (www.aguasdelindoiia.sp.gov.br/diario-oficial), veiculada na data de 30 / 04 /2021, em observância ao disposto pelo artigo 87 da Lei Municipal nº. 1.812 de 04 de abril de 1990 (Lei Orgânica do Município de Águas de Lindóia) c/c Lei Municipal nº. 3.153 de 31 de outubro de 2019. Eu Assom dou fé. Á. de Lindóia 30 / 04 /2021.