



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244.087/0001-08

Telefax: (35) 3867-1338 / Fone: (35) 3867-1113
Av. Antônio Rocha, 291 - CEP 37.264-000 - Ribeirão Vermelho - MG

DECRETO Nº 3.057, DE 01 DE ABRIL DE 2022.

REGULAMENTA A LEI COMPLEMENTAR N. 178, DE 28 DE JULHO DE 2021, QUE "DISPOE SOBRE O REGULAMENTO E PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO".

O Prefeito Municipal de Ribeirão Vermelho, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei Orgânica Municipal,

DECRETA:

Art. 1º. Ficam regulamentados o §4º do art. 9º, parágrafo único do art. 18 e § 4º do art. 20, todos da Lei Complementar Municipal n. 178/2021.

Art. 2º. Para execução das obras de infraestrutura nos loteamentos do Município de Ribeirão Vermelho, definidas na legislação vigente, o loteador ou empreendedor deverá garantir o valor correspondente a no mínimo 30% do valor das obras, conforme constante deste Decreto.

Art. 3º. São admitidos 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 destinados à habilitação de interesse social.

II – garantias reais:

- a) Hipoteca;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244.087/0001-08

Telefax: (35) 3867-1338 / Fone: (35) 3867-1113
Av. Antônio Rocha, 291 - CEP 37.264-000 - Ribeirão Vermelho - MG

- b) Alienação fiduciária de imóveis;
- c) Os lotes provenientes do parcelamento;

Parágrafo único. As garantias de que tratam este Decreto deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus.

Art. 4º. 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 art. 100, §2º, do Código Tributário Municipal, devendo o loteador recolher e apresentar, junto com o pedido de caução, comprovante de recolhimento da Taxa de Avaliação e Reavaliação Técnica de Imóveis fixada pela referida Lei Complementar correspondente a 10 UFPM.

Art. 5º. Na garantia em dinheiro o loteador deverá depositar em conta bancária indicada pelo Município o valor correspondente ao valor total das obras.

§ 1º. Os valores serão depositados em conta bancária específica com aplicação financeira vinculada ao empreendimento.

§2º. Emitido do Termo de Recebimento de Obras – TRO – pelo Município, o loteador poderá pedir o levantamento do valor mediante requerimento escrito e protocolado, desde que apresente a respectiva cópia do TRO perante o órgão da Administração Municipal responsável.

Art. 6º. Na fiança bancária, o loteador deverá apresentar carta de fiança, tendo como beneficiário o Município de Ribeirão Vermelho, e deverá conter:

I – o valor de garantia, que deverá ser igual ao valor total das obras a serem realizadas no loteamento;

II – data de validade da carta de fianças para esse fim é até o recebimento do loteamento em conformidade com o TRO.

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



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244.087/0001-08

Telefax: (35) 3867-1338 / Fone: (35) 3867-1113
Av. Antônio Rocha, 291 - CEP 37.264-000 - Ribeirão Vermelho - MG

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

Art. 7º. Na modalidade segura garantia, o loteador, tomador do seguro contrata com a segurador, por meio de apólice e pagamento do prêmio, seguro este no valor total das obras, tendo como segurado beneficiário o Município de Ribeirão Vermelho.

Parágrafo único. O seguro deverá ter vigência até o recebimento das obras pelo Município por meio de TRO, a partir de quando fica liberada a existência de seguro.

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

Art. 9º. A garantia prestada por hipoteca deverá recair sobre imóveis de propriedade do loteador, ou de seus sócios no empreendimento, em valor correspondente a no mínimo 30% do valor total das obras, devendo ser registrada no cartório competente.

§1º. Só serão admitidas como garantia os imóveis situados no município de Ribeirão Vermelho – MG, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, e que não estejam inseridos em área de preservação permanente ou de reserva legal.

§2º. Sendo imóvel divisível poderá ser aceito parte dele, desde que realizado o passível de desmembramento e registro imobiliário.

§3º. O loteador deverá apresentar certidão de hipoteca averbada em cartório na matrícula do imóvel.

Art. 10. 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, em valor correspondente a no mínimo 30% do valor total das obras.

§1º. A alienação fiduciária é uma garantia atribuída pelo devedor (fiduciante), que transfere a propriedade de seu imóvel ao credor (fiduciário), na forma da Lei Federal n. 9.514/1997, até que seja emitido o TRO.

§2º. O registro da alienação fiduciária ficará a cargo do loteador/empreendedor.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244.087/0001-08

Telefax: (35) 3867-1338 / Fone: (35) 3867-1113
Av. Antônio Rocha, 291 - CEP 37.264-000 - Ribeirão Vermelho - MG

§3º. O Município e o loteador firmarão contrato com cláusulas que contenham todos os dados do cronograma físico-financeiro de execução das obras e planilha orçamentária, além dos itens contidos na Lei Complementar Municipal n. 178/2021, e especialmente 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.

§ 4º. O cronograma físico-financeiro e a planilha orçamentária na forma do §3º serão apresentados pelo loteador e deverão ser aprovados pelo Município.

Art. 11. As garantias devem estar vigentes desde a aprovação do loteamento até a emissão do recebimento definitivo das obras do loteamento mediante expedição do TRO.

Art. 12. Em caso de pedido de substituição de garantia, devem ser atendidas as disposições estabelecidas neste Decreto, podendo a garantia ser adequada ao valor do orçamento das obras do loteamento em execução ou por executar.

Art. 13. A garantia referente às obras de infraestruturas necessárias somente poderá ser liberadas após o aceite e recebimento das obras pelas respectivas concessionárias de serviços públicos e pela administração municipal daquelas que for responsável.

Art. 14. O Poder Executivo liberará a garantia:

I – proporcionalmente, a pedido do loteador, quando integralmente concluída cada item da obra do loteamento previsto no cronograma físico – financeiro de execução das obras e na planilha orçamentária;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244.087/0001-08

Telefax: (35) 3867-1338 / Fone: (35) 3867-1113
Av. Antônio Rocha, 291 - CEP 37.264-000 - Ribeirão Vermelho - MG

II – totalmente, após o recebimento definitivo das obras do loteamento devidamente comprovado através do TRO.

Art. 15. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da 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. 16. Aprovado os projetos, o loteador/empreendedor apresentará a garantia mediante requerimento contendo o valor das obras e firmará contrato com o Município, entregando a garantia nas formas previstas neste Decreto.

Parágrafo único. Deverá constar no Termo de Recebimento das Obras do loteamento, como condicionante para a escritura e registro em cartório do loteamento e na escritura de compra e venda de lotes, que o loteador/empreendedor somente poderá construir no loteamento após o Município expedir o TRO.

Art. 17. As construções no loteamento pelos compradores somente poderão ser aprovadas e iniciadas após o recebimento do loteamento mediante o TRO.

Art. 18. Os contratos de garantias previstos neste Decreto deverão ser averbados nas matrículas dos imóveis.

Art. 19. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Ribeirão Vermelho/MG, 01 de abril de 2022.

Welder Marcelo Pereira

Prefeito Municipal