

competente, para registro do loteamento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, nos termos do art. 18 da Lei nº 6.766/1979.

CAPÍTULO VI

DA CADUCIDADE E DA REVISÃO

Art. 36º Caducará a aprovação do parcelamento se o respectivo registro imobiliário não for requerido dentro do prazo do art. 35, ou se as obras de infraestrutura não forem iniciadas no prazo de 2 (dois) anos, contado do registro, ressalvada prorrogação motivada.

Art. 37º A caducidade será declarada por ato do Chefe do Poder Executivo, após regular processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, com efeitos a partir da publicação, sem prejuízo da execução da garantia eventualmente constituída, para fins de conclusão das obras já iniciadas ou ressarcimento do Município.

Art. 38º O loteador poderá requerer a revisão ou o cancelamento parcial do loteamento já registrado, nos termos do art. 23 da Lei nº 6.766/1979, mediante anuência da unanimidade dos proprietários dos lotes atingidos e aprovação municipal.

TÍTULO V

DO SISTEMA DE GARANTIAS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 39º A aprovação de loteamento cujas obras de infraestrutura não estejam concluídas na data do registro fica condicionada à apresentação de cronograma de execução, com prazo máximo de 4 (quatro) anos, prorrogável por igual período mediante decisão motivada, e à constituição de garantia que assegure ao Município a conclusão das obras, nos termos do art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766/1979 e deste Título.

Parágrafo único. A exigência de garantia constitui condição legal de eficácia da aprovação, não sendo faculdade do gestor municipal dispensá-la, ressalvada a hipótese de as obras de infraestrutura já se encontrarem integralmente concluídas e vistoriadas antes do registro.

Art. 40º A escolha da modalidade de garantia, dentre as previstas neste Título, é ato negocial entre o Município e o loteador, sujeito a processo administrativo próprio, disciplinado no Capítulo V deste Título, no qual serão considerados o porte do empreendimento, o custo estimado das obras e a capacidade econômico-financeira do loteador.

Art. 41º O valor da garantia corresponderá, no mínimo, ao custo total estimado das obras de infraestrutura exigidas, apurado pela equipe técnica municipal nos termos do art. 30, inciso III, desta Lei, podendo ser atualizado periodicamente conforme índice oficial de reajuste da construção civil, na forma do instrumento de garantia.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES DE GARANTIA

Art. 42º São admitidas, isolada ou cumulativamente, as seguintes modalidades de garantia de execução de infraestrutura:

I – caução de lotes do próprio empreendimento;

II – caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;

III – fiança bancária;

IV – seguro-garantia;

V – hipoteca de imóvel diverso, livre e desembaraçado de ônus;

VI – patrimônio de afetação, na forma do Capítulo III deste Título;

VII – garantia lastreada em recursos ou instrumentos financeiros de programas habitacionais federais, inclusive o Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma do Capítulo IV deste Título.

Parágrafo único. A Administração Municipal poderá, mediante decisão motivada, admitir modalidade de garantia diversa das enumeradas neste artigo, desde que assegure grau de proteção equivalente ao interesse municipal e seja submetida a parecer prévio da Procuradoria Geral do Município.

Art. 43º Na caução de lotes, o loteador oferecerá em garantia número de lotes do próprio empreendimento cujo valor de mercado, apurado por avaliação técnica, corresponda a, no mínimo, 1,5 (um vírgula cinco) vez o custo estimado das obras, ficando tais lotes indisponíveis para alienação até a conclusão da infraestrutura e a liberação pelo Município.

Art. 44º A caução em dinheiro será depositada em conta vinculada, aberta em instituição financeira oficial, e somente poderá ser movimentada mediante autorização do órgão municipal competente, para fins de execução ou restituição, conforme o caso.

Art. 45º A fiança bancária e o seguro-garantia deverão ser prestados por instituição financeira ou seguradora devidamente autorizada a funcionar no País pelo Banco Central do Brasil ou pela Superintendência de Seguros Privados (Susep), conforme o caso, com vigência não inferior ao prazo do cronograma de obras, acrescido de 6 (seis) meses.

Art. 46º A hipoteca de imóvel diverso somente será admitida quando o imóvel ofertado estiver livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e seu valor de avaliação for suficiente para cobrir o custo estimado das obras, devendo o instrumento ser registrado na matrícula do imóvel dado em garantia.

CAPÍTULO III

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO EM LOTEAMENTOS

Art. 47º O loteador poderá, a seu critério ou por exigência municipal fundamentada no porte do empreendimento, submeter o loteamento ao regime de patrimônio de afetação previsto nos arts. 18-A a 18-F da Lei nº 6.766/1979, hipótese em que o terreno, a infraestrutura e os demais bens e direitos a ele vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio geral do loteador.

Art. 48º A constituição do patrimônio de afetação dar-se-á por termo firmado pelo loteador, averbado na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, do qual constarão a individualização do terreno, o cronograma de obras e a identificação da Comissão de Representantes, quando já constituída.

Art. 49º O loteador responderá pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação, sem prejuízo da fiscalização exercida pela Comissão de Representantes, pela Prefeitura e, quando houver, pela instituição financiadora.

Art. 50º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à implantação da infraestrutura do loteamento e à entrega dos lotes urbanizados aos adquirentes.

Art. 51º Admite-se a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização dos lotes integrantes do loteamento afetado, hipótese em que o produto da cessão passará a integrar o patrimônio de afetação, vinculado à execução da infraestrutura.

Art. 52º A Comissão de Representantes, a Prefeitura e, quando houver, a instituição financiadora da infraestrutura poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar a execução das obras vinculadas ao patrimônio de afetação, sem prejuízo da fiscalização municipal ordinária de que trata o art. 82 desta Lei.

Art. 53º A Comissão de Representantes será constituída pelos adquirentes de lotes do empreendimento afetado, com atribuições de fiscalização da regularidade da aplicação dos recursos e da execução das obras, na forma de regulamento próprio a ser aprovado por decreto municipal, observados os arts. 18-A a 18-F da Lei nº 6.766/1979.

Art. 54º O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela conclusão das obras de infraestrutura, devidamente atestada por vistoria municipal, e pela entrega dos lotes urbanizados aos adquirentes, mediante averbação do cancelamento na matrícula do imóvel.

CAPÍTULO IV

DA GARANTIA LASTREADA EM RECURSOS DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Art. 55º É juridicamente admissível que a garantia de execução da infraestrutura seja lastreada, total ou parcialmente, em recursos ou instrumentos financeiros do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 14.620/2023, nas seguintes formas, isolada ou cumulativamente:

I – constituição de patrimônio de afetação sobre o loteamento, nos termos do Capítulo III deste Título, com anuência expressa da instituição financiadora do empreendimento e sua nomeação, em conjunto com a Prefeitura e a Comissão de Representantes, para fiscalização da execução da infraestrutura;

II – comprovação formal, perante o Município, do cronograma de desembolso do financiamento habitacional vinculado à execução das obras de infraestrutura, sempre que a operação de crédito contemplar expressamente o custeio da infraestrutura não incidente do empreendimento, nos termos da Lei nº 14.620/2023.

Art. 56º A admissão de garantia lastreada em recursos do Minha Casa, Minha Vida não dispensa a formalização de instrumento próprio de