

garantia perante o Município, permanecendo o financiamento habitacional e a garantia municipal como relações jurídicas distintas, ainda que articuláveis.

Parágrafo único. Em qualquer hipótese, o Município reterá mecanismo próprio de exigibilidade da garantia, exercível independentemente da relação contratual entre o loteador e a instituição financiadora, de modo que o eventual inadimplemento do financiamento habitacional não obste a execução da garantia municipal.

Art. 57º A aceitação de instrumento do Minha Casa, Minha Vida como garantia será formalizada por termo de compromisso, ou instrumento equivalente, firmado entre o Município, o loteador e a instituição financiadora, levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, do qual constarão, no mínimo:

I – a identificação do financiamento e de seu cronograma de desembolso vinculado à infraestrutura;

II – a anuência da instituição financiadora com a fiscalização municipal e, quando houver, com a Comissão de Representantes;

III – a cláusula de exigibilidade autônoma da garantia pelo Município, em caso de inadimplemento da obrigação de implantar a infraestrutura, independentemente do andamento do contrato de financiamento;

IV – o valor e o prazo de vigência da garantia, compatíveis com o cronograma de obras.

Art. 58º A mera existência de contrato de financiamento habitacional celebrado com a Caixa Econômica Federal ou outra instituição habilitada ao Programa Minha Casa, Minha Vida não dispensa, por si só, a formalização do instrumento de garantia perante o Município na forma deste Capítulo.

CAPÍTULO V

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE ESCOLHA E FORMALIZAÇÃO DA GARANTIA

Art. 59º O processo administrativo de escolha da modalidade de garantia terá início com requerimento do loteador, dirigido ao órgão municipal de planejamento urbano, no qual indicará a modalidade ou combinação de modalidades pretendidas dentre as previstas no art. 42 desta Lei.

Art. 60º Instruirá o requerimento:

I – a estimativa de custo da infraestrutura, elaborada pela equipe técnica municipal nos termos do art. 30, inciso III, desta Lei, ou, na sua falta, orçamento apresentado pelo loteador, sujeito a validação técnica municipal;

II – o cronograma físico-financeiro das obras;

III – os documentos comprobatórios da modalidade de garantia pretendida, inclusive, quando for o caso, a documentação de enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida perante a instituição financiadora e o respectivo cronograma de desembolso.

Art. 61º O órgão municipal de planejamento urbano, no prazo de até 30 (trinta) dias, emitirá parecer técnico sobre a suficiência e a adequação da modalidade proposta, encaminhando o processo à Procuradoria Geral do Município para parecer jurídico conclusivo.

Art. 62º O parecer jurídico da Procuradoria Geral do Município examinará, especialmente:

I – a regularidade formal do instrumento de garantia proposto;

II – a suficiência do valor da garantia em face do custo estimado da obra;

III – nos casos de garantia lastreada em recursos do Minha Casa, Minha Vida, a observância dos requisitos do art. 57 desta Lei, notadamente a existência de mecanismo autônomo de exigibilidade em favor do Município.

Art. 63º Concluído o parecer jurídico favorável, a decisão sobre a modalidade de garantia será proferida pelo Chefe do Poder Executivo, ou autoridade delegada, de forma motivada, integrando o ato de aprovação do parcelamento de que trata o art. 34 desta Lei.

Art. 64º O instrumento de garantia, uma vez formalizado, deverá ser levado a registro ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, previamente ou concomitantemente ao registro do loteamento, constituindo condição de eficácia deste.

Art. 65º Havendo lacuna normativa quanto a modalidades de garantia não expressamente reguladas nesta Lei, o Chefe do Poder Executivo poderá, mediante decreto e parecer prévio da Procuradoria Geral do Município, disciplinar modalidade específica para caso concreto, privilegiando-se, sempre que possível, o regime de patrimônio de

afetação previsto no Capítulo III deste Título, por oferecer maior grau de proteção ao interesse municipal.

CAPÍTULO VI

DA EXECUÇÃO DA GARANTIA

Art. 66º Verificado o inadimplemento da obrigação de executar a infraestrutura no prazo do cronograma aprovado, o Município notificará o loteador para, no prazo de 30 (trinta) dias, sanar a mora ou apresentar justificativa.

Art. 67º Não sanada a mora, o Município procederá à execução da garantia constituída, pelos meios cabíveis à modalidade adotada, aplicando o produto exclusivamente à conclusão das obras de infraestrutura pendentes.

Art. 68º Nos casos de garantia lastreada em patrimônio de afetação ou em recursos do Minha Casa, Minha Vida, a execução observará, adicionalmente, a comunicação à Comissão de Representantes e à instituição financiadora, sem prejuízo da exigibilidade autônoma da garantia pelo Município, na forma do art. 56, parágrafo único, desta Lei.

Art. 69º Concluídas as obras às custas da garantia executada, eventual saldo remanescente será restituído ao loteador ou à instituição garantidora, conforme o caso, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da vistoria de recebimento definitivo.

Art. 70º A execução da garantia não exclui a responsabilidade civil e administrativa do loteador, nem a aplicação das penalidades previstas no Título IX desta Lei.

TÍTULO VI

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS E DO RECEBIMENTO DA INFRAESTRUTURA

Art. 71º As obras de infraestrutura serão executadas em conformidade com os projetos aprovados e o cronograma físico-financeiro, sob responsabilidade técnica do profissional habilitado indicado pelo loteador.

Art. 72º O órgão municipal de planejamento urbano fiscalizará periodicamente a execução das obras, podendo determinar a paralisação e a adoção de medidas corretivas em caso de desconformidade com os projetos aprovados.

Art. 73º Concluída cada etapa do cronograma, o loteador comunicará o fato ao Município, que procederá a vistoria no prazo de até 30 (trinta) dias, emitindo termo de recebimento parcial.

Art. 74º Concluída a totalidade da infraestrutura, será expedido, após vistoria final, o Termo de Recebimento Definitivo das Obras, condição para a liberação da garantia constituída e, quando aplicável, para a extinção do patrimônio de afetação.

Art. 75º O recebimento das obras pelo Município não exime o loteador e o responsável técnico da responsabilidade civil por vícios construtivos, na forma do art. 618 do Código Civil, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contado do Termo de Recebimento Definitivo.

Art. 76º As áreas públicas e os equipamentos urbanos entregues ao Município passarão à sua administração e manutenção a partir do Termo de Recebimento Definitivo, ressalvadas obrigações de garantia técnica do executor.

TÍTULO VII

DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO PARCELAMENTO

Art. 77º O registro do loteamento ou desmembramento observará o procedimento e a documentação exigidos pelos arts. 18 a 22 da Lei nº 6.766/1979, cabendo ao loteador requerê-lo no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.

Art. 78º Constarão obrigatoriamente do requerimento de registro, além dos documentos exigidos pela Lei nº 6.766/1979:

I – o ato municipal de aprovação do parcelamento;

II – o instrumento de garantia de infraestrutura devidamente formalizado, quando as obras não estiverem concluídas;

III – a certidão de que trata o art. 18, inciso VI, da Lei nº 6.766/1979.

Art. 79º Após o registro, os lotes poderão ser objeto de compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão, observadas as disposições dos arts. 25 a 30 da Lei nº 6.766/1979.

Art. 80º Nos loteamentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação ou vinculados a financiamento habitacional, a comercialização dos lotes observará a anuência ou ciência da instituição financiadora, conforme estabelecido no respectivo contrato de financiamento, sem prejuízo da livre alienação dos lotes não gravados por garantia real.