

PUBLICADO

Extrema, 11 / 07 / 23

**LEI COMPLEMENTAR Nº. 229
DE 11 DE JULHO DE 2023.**

**“Dispõe sobre a concessão de Direito Real de
Uso nas áreas destinadas à Política
Habitacional do Município de Extrema e dá
outras providências.”**

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE EXTREMA – MG**, Senhor João Batista da Silva, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Extrema aprovou e ele sanciona a seguinte

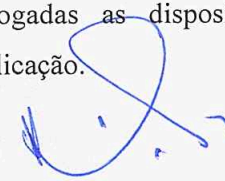
LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º - Fica autorizado que as áreas destinadas à Política Habitacional do Município de Extrema poderão ser cedidas, por meio de Concessão de Direito Real de Uso, a terceiros e utilizadas como garantia hipotecária ou fiduciária da construção das unidades habitacionais, dos equipamentos públicos comunitários e das obras de infraestrutura no respectivo loteamento ou setor habitacional.

§ 1º - A garantia a que se refere este artigo reduz-se na mesma proporção da assinatura dos contratos dos beneficiários com o agente financeiro e extingue-se quando todos esses contratos estiverem assinados.

§ 2º - Passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar o Anexo Único, constituído pela minuta padrão do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel, que ora se aprova e se deverá publicar junto desta Lei.

Art. 2º - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



João Batista da Silva
- Prefeito Municipal -



CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO RESOLÚVEL – PADRÃO

PROCESSO Nº.

CONTRATO com força de Escritura Pública, de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) de imóvel para produção de empreendimento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), conforme instrumento celebrado em *****, na forma do edital de Chamamento nº. *****, para construção de ***** unidades habitacionais na *****, Bairro *****, Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1. OUTORGANTE e CONCEDENTE: MUNICÍPIO DE EXTREMA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ do ME sob nº. 18.677.591/0001-00, situada no Paço Municipal (Praça dos Três Poderes), na Avenida Delegado Waldemar Gomes Pinto, nº. 1.624, Bairro Ponte Nova, Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, CEP 37.640-000, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor **PREFEITO MUNICIPAL DE EXTREMA**, Sr. João Batista da Silva, brasileiro, solteiro, contador (MG-068773/O-4), portador do CPF no ME nº 871.274.406-97, cédula de identidade nº MG-5.390.421 expedida pela SSP/MG, residente e domiciliado no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, doravante denominada **OUTORGANTE**.

A.2 OUTORGADA CONCESSIONÁRIA: *****, inscrita no CNPJ do ME sob nº. *****, situada na *****, neste ato representado por *****, endereço *****, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, registrada sob NIRE nº. *****, doravante denominado simplesmente **OUTORGADA CONCESSIONÁRIA**.



CONSIDERANDO que a **OUTORGADA CONCESSIONÁRIA** sagrou-se vencedora do Edital de Chamamento n.º *****, para executar as ações necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas, conforme especificações constantes da proposta e de acordo com o anexo ** do edital, objetivando a construção de ***** unidades habitacionais da tipologia ***** **OU PROGRAMA EQUIVALENTE, DE ACORDO COM AS REGRAS DO PROGRAMA DEFINIDAS PELO GOVERNO FEDERAL**, sito na *****, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV);

CONSIDERANDO o Termo de Seleção assinado em *****, referente ao Edital de Chamamento n.º ***** entre a **OUTORGADA CONCESSIONÁRIA** e a **OUTORGANTE CONCEDENTE**, com a discriminação das obrigações assumidas e condicionantes previstas no respectivo edital, bem como os aditivos posteriores, para prorrogação do prazo para contratação com o agente financeiro do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) / Minha Casa Minha Vida;

RESOLVEM as **PARTES** celebrar o presente **CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO – CDRU**, nos termos das cláusulas e condições seguintes:

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, as partes anteriormente mencionadas e qualificadas, têm entre si, justa e contratada a presente operação de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) de imóvel para produção de empreendimento residencial no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma do Edital de Chamamento n.º *****, Processo n.º *****, para construção de ***** unidades habitacionais no Residencial de Interesse Social, nas condições seguintes:

B - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU):

B.1. - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



B.1.1. – Loteamento de Interesse Social, aprovado pelo Município de Extrema/MG, na forma da Lei Federal n.º 6.766/79, por meio da Portaria Municipal n.º ***** e suas posteriores alterações, denominado ***** , com área total de ***** , registrado sob a matrícula n.º ***** , do Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG, que será constituído por ***** quadras, com total de ***** lotes, com área média de ***** cada um, compreendendo o total de lotes uma área de ***** , áreas institucionais que somam ***** , espaço livre de uso público que soma ***** , área destinada a implantação de equipamentos de água potável e esgotamento sanitário pela Concessionária responsável que soma ***** e área de ***** de ruas/sistema viário;

C – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O imóvel conforme descrição no item B.1.1, onde será empreendido o residencial de Interesse Social ***** com ***** unidades habitacionais/imobiliárias de interesse social de acordo com o projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Extrema sob a Portaria Municipal ***** e suas posteriores alterações.

A infraestrutura será executada pelo Município de Extrema, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas necessários ao empreendimento com os recursos próprios e provenientes de operações de financiamento realizados junto à instituição financeira pelo Programa Casa Verde de Amarela, em instrumento próprio, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos que foram aprovados pelo Município de Extrema.

Em havendo quaisquer dúvidas referente a responsabilidade de alguns itens relacionados a infraestrutura, deverá ser consultado a Ficha de Resumo do Empreendimento (FRE) junto ao Agente Financeiro.

C.1. - A produção do empreendimento será realizada pela Construtora ***** a qual comprovou o atendimento a todos os requisitos



legais exigidos pelo edital de chamamento, para realizar a produção do empreendimento e a alienação das unidades habitacionais aos beneficiários classificados pela PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMA mediante processo Lei Autorizativa n.º *****.

C.2. – A CDRU do terreno onde será construído o empreendimento supramencionado integrará o patrimônio da CONCESSIONÁRIA pelo tempo necessário para atendimento dos fins dispostos no edital n.º *****.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins dispostos no presente instrumento, os termos abaixo deverão, tanto no plural como no singular, ser compreendidos com os seguintes significados:

CDRU: Concessão de Direito Real de Uso (CDRU);

ADQUIRENTES/BENEFICIÁRIOS: pessoas físicas classificadas pela PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMA, mediante processo de seleção na forma da Lei Autorizativa n.º 4.634 de 02 agosto de 2022, que estão aptos para aquisição das unidades produzidas pela CONCESSIONÁRIA na forma da letra C.

EDITAL: corresponde ao edital de chamamento n.º 009/2021 no qual CONCESSIONÁRIA sagrou-se vencedora e será responsável pela produção do empreendimento descrito na letra C.

BANCO: Agente Financeiro do Empreendimento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU) DO(S) IMÓVEL(IS)

2.1. A concessão de direito real de uso do imóvel será feita de forma gratuita.

2.2. O CONCEDENTE declara-se legítimo proprietário do(s) imóvel (is) descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) imobiliária(s) mencionada(s) no item B1 retro, livre(s) e

desembaraçado(s) de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal e, assim devidamente autorizado pela Lei n.º ***** e instrução do Processo Administrativo n.º *****, institui a CDRU do(s) referido(s) imóvel (éis) em favor da CONCESSIONÁRIA, e por força deste instrumento e da cláusula “constituti”, cede-lhe os direitos de uso, posse e gozo que detém sobre o(s) imóvel (is), além de imiti-la na posse do mesmo.

Parágrafo Primeiro - A presente CDRU é celebrada obrigando o CONCEDENTE a fazê-la sempre firme, boa e valiosa. A CONCESSIONÁRIA declara aceitar a presente CDRU nos termos em que é efetivada, podendo ser alterada mediante Termo Aditivo por interesse e conveniência da Administração Pública.

Parágrafo Segundo - A presente CDRU possui prazo vigente até quando ultimada a produção e legalização do empreendimento descrito na letra C deste instrumento, independentemente de eventual atraso no cronograma de obras.

Parágrafo Terceiro - O BANCO em razão das operações de financiamento imobiliário que vierem a ser celebradas com os ADQUIRENTES/BENEFICIARIOS, para complementação dos recursos necessários a aquisição das unidades habitacionais do empreendimento descrito e caracterizado no item “C”, poderá exercer, na qualidade de proprietário fiduciário, todos os direitos a que alude a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para consolidação da propriedade em seu nome, na hipótese de o mutuário não purgar a mora.

Parágrafo Quarto - Na hipótese de consolidação da propriedade da unidade habitacional em nome do BANCO, o imóvel será levado a público leilão, na forma do art. 27 da Lei n.º 9.514/97.

Parágrafo Quinto - O CDRU cessa com a assinatura dos contratos com os mutuários e doação do terreno nos termos da Lei Municipal *****.

CLAUSULA TERCEIRA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1. A produção do empreendimento será de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sendo sua obrigação arcar com todos os custos da obra, tais como a compra dos materiais,

contratação da mão-de-obra e recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, tributários, seguros e guarda do empreendimento.

Parágrafo Primeiro - Os financiamentos realizados junto ao BANCO pela CONCESSIONÁRIA, para a produção do empreendimento descrito na alínea C, serão realizados em instrumento próprio, observando as regras definidas pelas linhas de crédito disponibilizadas pelo BANCO e previstas nas normas do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), vigentes à época da contratação.

Parágrafo Segundo - Serão observadas as disposições legais vigentes referentes à utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e definidas para operações no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

CLÁUSULA QUARTA - DA HIPOTECA

4.1. O CONCEDENTE autoriza a CONCESSIONARIA/CONSTRUTORA a constituir HIPOTECA em favor do BANCO, sobre o direito real de uso que lhe foi concedido nos termos da Cláusula Segunda desta CDRU, abrangendo o solo, construções e benfeitorias que vierem a ser incorporadas ao imóvel, exclusivamente para obtenção de financiamento para a produção do empreendimento descrito e caracterizado na alínea 'C' da CDRU, amparando-se, neste ato, na Lei do CDRU. O direito real de uso concedido à CONCESSIONÁRIA/CONSTRUTORA, objeto da garantia hipotecária constituída em favor do BANCO, conforme autorizado nesta cláusula, recai sobre o imóvel descrito e caracterizado na letra B.1. e nesta hipótese, o direito objeto da concessão não será revogado enquanto vigente o presente contrato.

Parágrafo Único - A garantia a que se refere esta cláusula reduzir-se-á a mesma proporção da assinatura dos contratos de financiamento entre os ADQUIRENTES/BENEFICIARIOS e o BANCO, extinguindo-se somente quando todos aqueles financiamentos estiverem contratados.

CLAUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

5.1. Em decorrência do presente ajuste a CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo dos encargos previstos neste instrumento, se obriga a:

5.1.1. Apresentar toda a documentação solicitada pelo Banco, para análises necessárias à contratação das operações de financiamento à produção;

5.1.2. Elaborar e aprovar todos os projetos e obter todas as licenças e autorizações junto aos órgãos competentes para a execução dos serviços necessários à realização do EMPREENDIMENTO, sendo isento do pagando de taxas e emolumentos legais, nos termos da Lei Municipal n.º 2.867 de 15 de julho de 2011, cuja ementa “*Institui isenção de tributos para operações vinculadas ao “Programa Minha Casa, Minha Vida” – PMCMV, nas condições especificadas, e dá outras providências*”, ficam isentos dos seguintes tributos, sendo, a saber:

I - Taxas e emolumentos na aprovação de projetos;

II - ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;

III - ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, incidente na transmissão de propriedade do imóvel ao mutuário;

IV - Taxas para expedição de Habite-se e demais certidões.

5.1.3. Providenciar toda a documentação exigível, e fazer o devido registro da incorporação imobiliária no Cartório de Registro de imóveis quando se tratar de condomínio, arcando com o pagamento dos emolumentos.

5.1.4. Executar as obras mencionadas de acordo com o projeto aprovado pelas autoridades públicas responsáveis prazo de até 36 (trinta e seis), contados a partir da assinatura do contrato de financiamento entre o AGENTE FINANCEIRO e a CONCESSIONARIA, para produção do empreendimento descrito na letra C;

5.1.5. Administrar, guardar, zelar, fiscalizar e controlar os imóveis cujo uso é concedido, devendo conservá-lo, tomando as providências administrativas e judiciais para tal fim, assegurando que nenhuma intervenção será realizada na área em desacordo com o projeto urbanístico aprovado pela autoridade competente, respeitando o licenciamento ambiental;

5.1.6. Permitir e dar condições para que o CONCEDENTE realize fiscalizações a qualquer tempo;

5.1.7. A entregar as unidades habitacionais no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da assinatura do contrato de financiamento entre o BANCO, a CONCESSIONARIA, A OUTORGANTE e o ADQUIRENTE/BENEFICIÁRIOS da Unidade Habitacional;

5.1.8. Além das garantias legais, responder pela segurança e solidez segundo estabelecido no art. 618 Código Civil, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;

5.1.9. Responder de maneira plena, absoluta, exclusiva e inescusável, pela direção das obras e pelo seu perfeito cumprimento, promovendo às suas expensas as substituições ou reformas que se fizerem necessárias;

5.1.10. Mobilizar e desmobilizar, do local das obras, pessoal, material, equipamento e demais recursos necessários ao suporte operacional, objetivando o integral cumprimento do cronograma físico-financeiro;

5.1.11. Manter em total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens de terceiros, recompondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;

5.1.12. Proceder, ao final das obras, à recomposição do terreno, à demolição das construções provisórias, à limpeza do terreno, à remoção do material inútil e à retirada do pessoal;

5.1.13. Pagar, rigorosamente em dia, os salários dos empregados na obra, as contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as despesas de água, energia elétrica, esgotamento sanitário e outras que digam respeito diretamente à obra e aos serviços contratados, os tributos, emolumentos e quaisquer outras despesas incidentes sobre o contrato ou prestação de serviços;

5.1.14. Acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, à sua custa, as multas porventura impostas pelas autoridades em razão de descumprimento de preceito legal necessário ao perfeito andamento da obra;

5.1.15. Observar as leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como às normas técnicas da Associação Brasileira Normas Técnicas (ABNT) e exigências do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), incluindo a que se refere à colocação de placas contendo o nome do Responsável Técnico pela execução da obra do Autor ou Autores dos Projetos, e da fiscalização nomeada para a obra;

5.1.16. Obter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) no caso de condomínio, a certidão de Habite-se junto ao Município, a Certidão Negativa de Débitos (CND) da Receita Federal do Brasil (RFB) e a Averbação da construção à margem da respectiva matrícula no Cartório de Registro de Imóveis (CRI), bem como a individualização das matrículas das unidades no caso de condomínio;

5.1.17. Providenciar as ligações provisórias e definitivas de energia elétrica, água, esgotamento sanitário e outras da espécie, utilizando-se das normas e exigências das concessionárias locais;

5.1.18. Realizar a guarda e conservação do empreendimento descrito na alínea “C ” desde o término das obras até a entrega da totalidade das unidades autônomas aos ADQUIRENTES/BENEFICIARIOS;

5.1.19. Promover a entrega dos imóveis, bem como do Manual do Usuário aos beneficiários finais, em até 30 (trinta) dias após a concessão do “Habite-se”;

5.1.20. Não realizar a cessão dos direitos creditórios referentes a este contrato;

5.1.21. Encaminhar cópia do contrato para a Prefeitura Municipal de Extrema, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do Registro do Instrumento de Financiamento à Pessoa Física para aquisição a unidade habitacional;

CLÁUSULA SEXTA - DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL

6.1. São motivos de rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

1. Não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas, especificações, projetos ou prazos previstos neste contrato, nas disposições do edital e na legislação aplicável ao PCVA;
2. A decretação de falência, ou a instauração de insolvência civil;
3. A dissolução da sociedade;
4. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;
5. A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada impeditiva da execução do contrato;

Parágrafo Único – Fica estabelecida a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor global do empreendimento, em caso de rescisão por culpa da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais penalidades previstas no Termo de Seleção.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES DO CONCEDENTE

7. A CONCEDENTE declara que:

7.1.1. Não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre os imóveis cuja posse ora é cedida;

1. O direito real de uso objeto do presente contrato não poderá ser dado em garantia, salvo no caso de financiamento tomado pela CONSTRUTORA/CONCESSIONARIA perante o BANCO, para fins de construção das unidades habitacionais de interesse social;

2. Nos termos da Lei Municipal n.º *****, cuja ementa
“*****” ficam isentos dos seguintes tributos, sendo, a saber:

2.1. Fica o Município de Extrema/MG autorizado a isentar os beneficiários/donatários de eventuais tributos de sua competência, Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivo-ITBI e Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU, durante 2 (dois) anos após a entrega formal das unidades habitacionais pela vencedora do Chamamento Público, eventualmente incidentes sobre os imóveis doados.

2.2. Ficarão isentos do pagamento do imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de quaisquer bens ou direitos – ITCMD, nos termos do art. 3º, II, “b”, “b.1” da Lei Estadual n.º 14.941/2003 e item 1, alínea “b”, inciso II, art. 6º do Decreto Estadual n.º 43.981/2005, os beneficiários de baixa renda.

CLÁUSULA OITAVA – RESPONSABILIDADE DA CONCESSIONÁRIA

8.1 A CONCESSIONÁRIA se responsabiliza:

- a) Na prestação de assistência jurídico-administrativa aos interessados, com vistas a preparação dos documentos necessários a formalização do financiamento;
- b) Pelo encaminhamento dos beneficiários, devidamente instruídos, ao Banco para a formalização do contrato de financiamento.

CLÁUSULA NONA – DO VALOR DAS UNIDADES HABITACIONAIS: VALOR DO IMÓVEL, REAJUSTE E PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS

9.1. O Valor de cada unidade habitacional da Tipologia *****
OU PROGRAMA EQUIVALENTE, DE ACORDO COM AS REGRAS DO PROGRAMA DEFINIDAS PELO GOVERNO FEDERAL deverá ser aquele resultante do orçamento aprovado pela engenharia do BANCO, limitado ao valor máximo da unidade habitacional do PCVA para o município.



9.2. O prazo para conclusão das obras é de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da assinatura do contrato entre o BANCO, a CONCESSIONÁRIA, A OUTORGANTE e o ADQUIRENTE/ BENEFICIÁRIOS da Unidade Habitacional conforme previsto no item 8.1 do edital de chamamento.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REGISTRO

10.1. À CONCEDENTE caberá o registro do presente contrato no competente Registro de Imóveis, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único – As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) são reduzidos em 50% (cinquenta por cento), conforme Art. 42, da Lei n.º 11.977, de 07 de julho de 2009.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO

11.1. Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro da Comarca de Extrema, Estado de Minas Gerais, renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes.

CONCEDENTE DO TERRENO

MUNICÍPIO DE EXTREMA

CNPJ N.º 18.677.591/0001-00

CONCESSIONÁRIA/ CONSTRUTORA

CNPJ N.º *****