



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO

**LEI COMPLEMENTAR Nº 99, DE 05 DE ABRIL DE 2023.**

*“Dispõe sobre a alteração parcial da Lei Municipal nº. 2.337, de 29 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária das áreas urbanas consolidadas do Município de Caraguatatuba, cria o Fundo Municipal de Regularização Fundiária Sustentável e dá outras providências correlatas”.*

**Autor:** Órgão Executivo.

**JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JUNIOR**, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** Fica alterada parcialmente a Lei Municipal nº. 2.337, de 29 de julho de 2017, a qual passa a vigorar acrescida dos artigos 37-A, 37-B, 37-C, 37-D e 37-E, com parágrafos e incisos, e 54-A, com a seguinte redação:

*“**Artigo 37-A** Os imóveis integrantes do patrimônio público do Município que forem objeto de REURB-E ou REURB-S, em processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública, poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus beneficiários, desde que não haja interesse da Municipalidade na utilização do imóvel para atendimento à finalidade pública, conforme decisão do Chefe do Poder Executivo.*

***Artigo 37-B** São critérios de enquadramento para ser beneficiário da venda direta de imóveis públicos ocupados até 22 de dezembro de 2016, objetos de regularização de interesse social:*

*I – estar o beneficiário regularmente inscrito em procedimento de regularização fundiária de interesse social junto à Secretaria Municipal de Habitação, conforme artigo 6º desta Lei e manifestar o interesse na compra;*

*II - não ser proprietário, promitente comprador ou concessionário de outro imóvel, bem como, beneficiário de outro programa habitacional e/ou de regularização fundiária de qualquer das esferas governamentais;*

*III - comprovar renda familiar igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos nacionais.*

*§ 1º Para a composição da renda familiar serão considerados apenas os rendimentos do(s) responsável(eis) pelo núcleo familiar.*

*§ 2º Cada beneficiário ou entidade familiar poderá adquirir apenas um imóvel.*

*R.*





**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO**

§ 3º O preço para a venda direta será fixado por avaliação mercadológica, com base no valor de mercado do imóvel, avaliado por Comissão própria do Município, excluídas as benfeitorias realizadas pelo beneficiário, sendo que:

I - o prazo de validade da avaliação será de, no máximo, 12 (doze) meses;

II - nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

§ 4º O pagamento poderá ser efetivado pelo beneficiário mediante pagamento à vista ou parcelamento em até 360 (trezentos e sessenta) prestações mensais e consecutivas, com juros e correção monetária, junto ao Município de Caraguatatuba, mediante análise e aprovação dos critérios de parcelamento pelo Município ou junto à instituição financeira, pelo Sistema de Financiamento Imobiliário, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e alterações.

§ 5º As vendas à vista serão formalizadas mediante escritura pública de compra e venda e as vendas a prazo serão formalizadas mediante escritura pública de promessa de compra e venda, em que estarão previstos, no mínimo, a qualificação completa das partes, o valor da venda e forma de pagamento, a garantia de pagamento, se o caso, as obrigações das partes e as penalidades em caso de inadimplemento, observadas as seguintes regras:

I - em caso de pagamento à vista, fica assegurado ao adquirente do imóvel o direito de obter redução no valor de compra, em percentual de 10% (dez por cento);

II - no caso de venda parcelada junto ao Município:

a) na hipótese de atraso no pagamento, as parcelas ficarão sujeitas a juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano;

b) pelo prazo de 10 (dez) anos e antes da quitação total do parcelamento, nos casos de venda a prazo, o adquirente não poderá doar, vender, locar e alterar a destinação do imóvel ou abandoná-lo por mais de 60 (sessenta) dias;

c) para a contagem do prazo previsto na alínea anterior, poderá ser considerado o prazo de utilização do imóvel anteriormente à celebração da escritura pública de compra e venda ou de promessa de compra e venda;

III - na hipótese de rescisão contratual, o Município promoverá o cancelamento dos registros respectivos junto ao cartório competente, bem como será revertido o imóvel ao domínio e à posse do Município, independentemente da devolução dos valores pagos pela aquisição e de qualquer indenização por benfeitorias e acessões realizadas;

12





**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

*IV – o adquirente ficará responsável pelo pagamento das custas e emolumentos para lavratura de escritura pública e para seu registro, bem como do ITBI (Imposto sobre Transmissão “Inter-Vivos”), os quais poderão ser incluídos ao valor do imóvel e objeto de parcelamento, em caso de venda parcelada junto ao Município ou junto à instituição financeira;*

*V - os adquirentes dos imóveis serão contribuintes do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, nos termos da legislação tributária.*

*§ 6º Caberá ao Município a abertura de matrícula, em seu nome, do imóvel a ser vendido, caso o bem ainda não disponha de registro no Cartório de Imóveis, sendo que:*

*I - no caso de venda à vista, caberá ao adquirente, após a comprovação do pagamento integral do imóvel e emissão do correspondente recibo pelo Município, providenciar, às suas expensas, a transferência da propriedade junto ao Cartório de Imóveis, observado, se o caso, o disposto no inciso IV do parágrafo anterior;*

*II – no caso de venda à prazo, caberá ao adquirente providenciar, às suas expensas, a averbação da escritura pública de promessa de compra e venda junto ao Cartório de Imóveis e, após comprovação do pagamento integral do imóvel e emissão do correspondente recibo pelo Município ou pela instituição financeira, providenciar, às suas expensas, a transferência da propriedade junto ao Cartório de Imóveis, observado, se o caso, o disposto no inciso IV do parágrafo anterior.*

**Artigo 37-C** São critérios de enquadramento para ser beneficiário da venda direta de imóveis públicos ocupados até 22 de dezembro de 2016, objetos de regularização de interesse específico:

*I – estar o beneficiário regularmente inscrito em procedimento de regularização fundiária de interesse específico junto à Secretaria Municipal de Habitação, conforme artigo 7º desta Lei e manifestar o interesse na compra;*

*II – comprovar a ocupação e utilização do imóvel pelo beneficiário e/ou seus antecessores pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos.*

*§ 1º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrado em nome do beneficiário no cadastro imobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda.*

*§ 2º O preço para a venda direta será fixado por avaliação mercadológica, com base no valor de mercado do imóvel, avaliado por Comissão própria do Município, excluídas as benfeitorias realizadas pelo beneficiário, sendo que:*

*I - o prazo de validade da avaliação será de, no máximo, 12 (doze) meses;*

*D.*





**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO**

*II - nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.*

*§ 3º O pagamento poderá ser efetivado pelo beneficiário mediante pagamento à vista ou parcelamento em até:*

*I – 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas, com juros e correção monetária, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação e o valor da parcela mensal não será inferior ao valor equivalente a 10% (dez por cento) do salário mínimo nacional, para beneficiários com renda familiar situada entre 05 (cinco) e 10 (dez) salários mínimos;*

*II – 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, com juros e correção monetária, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação e o valor da parcela mensal não será inferior ao valor equivalente a 20% (vinte por cento) do salário mínimo nacional, para beneficiários com renda familiar acima de 10 (dez) salários mínimos.*

*§ 4º O pagamento parcelado poderá ser realizado junto ao Município de Caraguatatuba, mediante análise e aprovação dos critérios pelo Município ou junto à instituição financeira, pelo Sistema de Financiamento Imobiliário, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e alterações.*

*§ 5º As vendas à vista serão formalizadas mediante escritura pública de compra e venda e as vendas a prazo serão formalizadas mediante escritura pública de promessa de compra e venda, em que estarão previstos, no mínimo, a qualificação completa das partes, o valor da venda e forma de pagamento, a garantia de pagamento, se o caso, as obrigações das partes e as penalidades em caso de inadimplemento, observadas as seguintes regras:*

*I – em caso de pagamento à vista, fica assegurado ao adquirente do imóvel o direito de obter redução no valor de compra, em percentual de 5% (cinco por cento);*

*II - no caso de venda parcelada junto ao Município:*

*a) na hipótese de atraso no pagamento, as parcelas ficarão sujeitas a juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano;*

*b) pelo prazo de 10 (dez) anos e antes da quitação total do parcelamento, nos casos de venda a prazo, o adquirente não poderá doar, vender, locar e alterar a destinação do imóvel ou abandoná-lo por mais de 60 (sessenta) dias;*

*c) para a contagem do prazo previsto na alínea anterior, poderá ser considerado o prazo de utilização do imóvel anteriormente à celebração da escritura pública de compra e venda ou de promessa de compra e venda;*

*III - na hipótese de rescisão contratual, o Município promoverá o cancelamento dos registros respectivos junto ao cartório competente, bem como*

*P.*





**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO**

*será revertido o imóvel ao domínio e à posse do Município, independentemente da devolução dos valores pagos pela aquisição e de qualquer indenização por benfeitorias e acessões realizadas;*

*IV – o adquirente ficará responsável pelo pagamento das custas e emolumentos para lavratura de escritura pública e para seu registro, bem como do ITBI (Imposto sobre Transmissão “Inter-Vivos”), os quais poderão ser incluídos ao valor do imóvel e objeto de parcelamento, em caso de venda parcelada junto ao Município ou junto à instituição financeira;*

*V - os adquirentes dos imóveis serão contribuintes do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, nos termos da legislação tributária.*

*§ 6º Caberá ao Município a abertura de matrícula, em seu nome, do imóvel a ser vendido, caso o bem ainda não disponha de registro no Cartório de Imóveis, sendo que:*

*I - no caso de venda à vista, caberá ao adquirente, após a comprovação do pagamento integral do imóvel e emissão do correspondente recibo pelo Município, providenciar, às suas expensas, a transferência da propriedade junto ao Cartório de Imóveis, observado, se o caso, o disposto no inciso IV do parágrafo anterior;*

*II – no caso de venda à prazo, caberá ao adquirente providenciar, às suas expensas, a averbação da escritura pública de promessa de compra e venda junto ao Cartório de Imóveis e, após comprovação do pagamento integral do imóvel e emissão do correspondente recibo pelo Município ou pela instituição financeira, providenciar, às suas expensas, a transferência da propriedade junto ao Cartório de Imóveis, observado, se o caso, o disposto no inciso IV do parágrafo anterior.*

**Artigo 37-D** *Os valores obtidos com a venda direta dos imóveis públicos objetos de regularização fundiária serão destinados ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária Sustentável (FMREURBS), de que tratam os artigos 20 a 28 desta Lei.*

**Artigo 37-E** *A Secretaria Municipal de Habitação poderá dispor, por ato próprio, sobre regras relativas ao procedimento para venda direta de imóveis integrantes do patrimônio público do Município que forem objeto de REURB-E ou REURB-S.*

*(...)*

**Artigo 54-A** *Havendo lote não edificado menor que 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e/ou testada menor de 5m (cinco metros) já aprovado pela secretária de Habitação no procedimento de Regularização Fundiária Urbana, poderá o proprietário aprovar projeto unifamiliar (térreo + 01 pavimento), ficando dispensado os recuos laterais, devendo obedecer o recuo frontal e de fundo, caso o proprietário optar pelo recuo lateral, deverá respeitar o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados respeitando a taxa de ocupação do ZEE Zoneamento Ecológico Econômico”.*

*P.*



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art. 2º** O Poder Executivo poderá, se entender necessário, regulamentar esta Lei mediante Decreto Municipal.

**Art. 3º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Caraguatatuba, 05 de abril de 2023.

**JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JUNIOR**  
Prefeito Municipal

PUBLICADO EM 12/04/23  
NO DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
EDITAL ANO VI Nº 1023