



# **CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA**

ESTADO DE SÃO PAULO

**APROVADO**

6ª Sessão Ordinária - 11/03/2024

## **REQUERIMENTO Nº 93/2024**

**EXMO. SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA**

**Requer informações sobre a venda de lotes caucionados em favor da prefeitura para garantir obras de infraestrutura de empreendimentos imobiliários.**

Requeiro nos termos artigo 174, inciso VII, do Regimento Interno da Câmara Municipal, e pelos motivos abaixo expostos, o seguinte:

O Município de Hortolândia está em crescente expansão imobiliária, com inúmeros projetos de parcelamento de solos aprovados e outros em andamento.

Muitos desses empreendimentos são vendidos no lançamento de vendas, quando as obras estão sendo iniciadas pela incorporadora, antes de formalizar a venda é estipulado um prazo para o término das obras e a entrega ao proprietário adquirente.

A Lei nº 6.766/1979, disciplina sobre o parcelamento de solo urbano e para assegurar que o loteador promova as obras de infraestrutura descritas no projeto aprovado pelo município, a municipalidade pode exigir que o loteador de uma garantia real, através de caução de alguns lotes integrantes do loteamento.

Essa garantia é averbada na matrícula dos lotes, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e após a aceitação das obras pela prefeitura a caução é extinta.

Definida a garantia por meio de termo de compromisso entre a incorporadora e a prefeitura, não existe previsão legal que impeça a comercialização desses lotes, podendo apenas a municipalidade exigir no termo de compromisso que o comprador seja comunicado da caução ou até mesmo exigir a não comercialização.

Na prática a venda dos lotes caucionados deveria ser proibida, devido ao risco de perda do bem, mas na maioria dos casos esses lotes são vendidos e muitos compradores não tem conhecimento que aquele bem foi dado em garantia.

Nesse contexto, recentemente alguns compradores de lotes em empreendimentos do município, ficaram sabendo que os lotes adquiridos foram dados em garantia ao município.

Apesar de constar no contrato a cláusula de garantia a prefeitura, os compradores não foram informados que aquele bem estava hipotecado para garantir as obras de infraestrutura.

É evidente que uma informação importante a respeito do bem, teria que ter sido esclarecida no ato da compra, para que o adquirente manifestasse concordância ou não.





# CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

Isso porque, interpretar um contrato demanda um pouco de conhecimento e nem todos os compradores têm condição de fazê-lo, nem tão pouco tem condições de contratar um profissional para orientá-lo, ficando sujeitos aos esclarecimentos de vendedores e profissionais da construtora responsável.

Diante do exposto, muito respeitosamente, **REQUER** que, ouvido plenário, seja encaminhado ao Excelentíssimo Senhor Prefeito os seguintes questionamentos:

1 – Existe a possibilidade da Administração exigir no termo de compromisso que os lotes dados em garantia, não sejam comercializados?

2- Caso negativo, por qual motivo?

3- Existe a possibilidade da Prefeitura exigir um outro tipo de garantia que não seja lotes do empreendimento?

4- Caso negativo, por qual motivo?

Sala das Sessões, 07 de março de 2024.

**Eduardo Lippaus**  
**Vereador - PTB**

