



LEI MUNICIPAL Nº 1.631/2022

DE 19 DE DEZEMBRO DE 2022.

Certidão
Certidão que o presente ato, foi
publicado no 'PLACARD' o referido
é a expressão da verdade
Águas Lindas de Goiás - GO
29/12/2022
500

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS URBANOS QUE FORAM OBJETO DE AÇÕES JUDICIAIS QUE DISCUTIAM VÍCIO NA DOAÇÃO OU ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS PARA EMPRESAS DE INICIATIVA PRIVADA POR INTERMÉDIO DO PROMUDE E QUE JÁ FORAM SENTENCIADOS, E INSTITUI MECANISMOS QUE POSSIBILITAM O CUMPRIMENTO E EFETIVIDADE DAS SENTENÇAS EXARADAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Fica o Poder Executivo, com base nos fundamentos, objetivos e instrumentos disciplinados nesta Lei, autorizado a proceder à regularização fundiária das ocupações de imóveis urbanos de domínio do Município de Águas Lindas de Goiás, que foram objeto de ações judiciais já sentenciadas, que discutiam vício na doação de imóveis públicos para empresas de iniciativa privada por intermédio do programa PROMUDE.

Art. 2º. Para os efeitos desta Lei, entende-se por regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais tendentes a garantir o ordenamento territorial urbano, a titulação de seus ocupantes e o desenvolvimento econômico e social do Município, mediante regularização de imóveis urbanos destinados a fins não residenciais, objeto de ações judiciais que discutem a nulidade de atos do Poder Público Municipal na doação de imóveis públicos sem comprovação do enquadramento nas hipóteses de dispensa de licitação previstas em lei.

Art. 3º. Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana, estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária de que trata esta Lei terá como objetivos:

I – dar cumprimento às sentenças exaradas nos autos das Ações Cíveis Públicas interpostas pelo Ministério Público do Estado de Goiás relativas ao PROMUDE;

II – promover a integração social e a geração de emprego e renda;



III - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Município e a sociedade;

IV - garantir a efetivação da função social da propriedade;

V - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades e garantir o bem-estar de seus habitantes;

VI - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

VII - franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 4º. Para a aplicação desta Lei será utilizada a regularização fundiária na modalidade Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E, aplicável a imóveis localizados em núcleos urbanos e caracterizados por se destinarem a empreendimentos de qualquer natureza.

Art. 5º. Na REURB-E promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular fica condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida nesta Lei e não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente de suas implementações.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do Poder Público registradas no cartório de registro de imóveis que sejam objeto de ação judicial com sentença resolutiva que verse sobre a sua titularidade e possibilidade de alienação, poderão ser objeto de REURB-E, na forma estabelecida nesta lei.

Art. 6º. A REURB, de que trata a presente lei, será requerida pelo Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta, sendo formalizados processos administrativos individuais para cada caso a ser analisado.

Parágrafo único. Somente serão autuados processos administrativos para os imóveis que sejam objeto de ações judiciais que versem sobre desconstituição de ato jurídico, no âmbito do programa PROMUDE (Lei Municipal nº 571/2006).

CAPÍTULO II DA VENDA DIRETA



Art. 7º. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a promover a regularização fundiária por meio da Venda Direta dos imóveis de propriedade do Município de Águas Lindas de Goiás que tenham sido incluídos no programa PROMUDE cuja doação tenha sido objeto de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado de Goiás e a prestação jurisdicional tenha se dado no sentido de assegurar ao beneficiário o direito de preferência de compra do bem imóvel.

Parágrafo único. Para fins de aplicação desta Lei necessário se faz a certificação do trânsito em julgado da lide que assegurou ao adquirente o direito de preferência de compra.

Art. 8º. A Venda Direta ao ocupante fica condicionada ao pagamento do valor previsto na Planta/Pauta Genérica de Valores – PGV do Município, a ser fixado em avaliação do órgão ou da entidade municipal competente.

§ 1º. A avaliação referida no caput deste artigo deverá considerar o valor previsto na Planta/Pauta Genérica de Valores – PGV vigente na data da negociação do bem imóvel, a ser cobrado por metro quadrado.

§ 2º. A avaliação se dará em relação ao valor da terra nua, não devendo considerar o valor das acessões, das benfeitorias e a valorização decorrente de suas implementações.

§ 3º. Para atendimento deste artigo, serão realizadas vistorias técnicas para verificação de situação de ocupação e infraestruturas existentes.

Art. 9º. Para as hipóteses de aquisição direta cujo pagamento do bem imóvel se dê de forma a vista, serão concedidos descontos progressivos em favor do adquirente levando em consideração o grau de atendimento do empreendimento em relação a política de geração de emprego local o que se dará da seguinte forma:

I - 10% para os empreendimentos que tenham gerado até 10 empregos no âmbito desta municipalidade;

II - 20% para os empreendimentos que tenham gerado de 11 a 20 empregos no âmbito desta municipalidade;

III - 30% para os empreendimentos que tenham gerado de 21 a 30 empregos no âmbito desta municipalidade;

IV - 40% para os empreendimentos que tenham gerado de 31 a 40 empregos no âmbito desta municipalidade;



V - 50% para os empreendimentos que tenham gerado acima de 41 empregos no âmbito desta municipalidade.

Parágrafo único. Para os adquirentes cujos empreendimento não tenham cumprido as cláusulas resolutivas previstas na doação condicionada, no tocante a geração de empregos ou que não estejam em funcionamento, fica vedada a concessão de descontos para a aquisição direta do bem ainda que a compra se dê por meio de pagamento à vista.

Art. 10. O pagamento à vista deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da ciência ao interessado da notificação da decisão favorável expedida pela autoridade competente.

Art. 11. A Venda Direta de que trata esta Lei aplica-se exclusivamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, que foram objeto de ações judiciais já sentenciadas, que discutiam vício na doação de imóveis públicos para empresas de iniciativa privada por intermédio do programa PROMUDE cuja prestação jurisdicional tenha se dado no sentido de assegurar ao adquirente o direito de preferência de compra.

Art. 12. A venda poderá ser realizada à vista ou em até 60 (sessenta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, com juros pré fixados de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês, atualizadas anualmente pelo IPCA ou por índice que venha a substituí-lo.

§ 1º. O parcelamento dar-se-á mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e as parcelas fixas serão calculadas conforme abaixo:

$$PMT = PV.i.n$$

Sendo:

PMT = Valor da Prestação Mensal

PV= Valor Presente (valor a ser parcelado)

i= Taxa de Juros ao mês;

n= Prazo a ser Parcelado

§ 2º. A parcela mensal não será inferior ao valor do salário-mínimo vigente.

Art. 13. As vendas a prazo serão formalizadas mediante escritura pública de promessa de compra e venda, em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I - resolução automática da promessa de compra e venda e reversão do imóvel ao Município de Águas Lindas de Goiás, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial;



II - obrigação de serem pagos, pelo adquirente, tributos, emolumentos e despesas referentes à venda; e

III - inalienabilidade do imóvel até o integral pagamento do preço, salvo concordância do Poder Público com a substituição do promitente-comprador.

Parágrafo único. O pagamento do sinal mínimo deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da ciência ao interessado da notificação da decisão favorável expedida pela autoridade competente.

Art. 14. A Cláusula resolutiva expressa da escritura pública de compra e venda se operará nas seguintes condições:

I - quando se verificar atraso no pagamento de 03 (três) prestações, salvo ocorrência de força maior, a ser analisada e reconhecida pelo órgão competente;

II - se ocorrer inadimplemento de qualquer cláusula contratual.

Parágrafo único. Até o integral pagamento do preço o imóvel não poderá ser objeto de constituição de direito real de garantia, salvo com autorização do Poder Público.

Art. 15. O imóvel regularizado deverá observar o que dispõe o Plano Diretor vigente.

Art. 16. Fica facultado ao ocupante devedor adimplente a liquidação antecipada do saldo devedor, atualizado pelo IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo, referente ao período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual, se já ocorrida, e a data do evento.

Parágrafo único. Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, serão aplicados, para a atualização do valor, os critérios de cálculo e os índices constantes do art. 12, § 1º desta Lei.

Art. 17. No caso de atraso no pagamento das prestações, serão estas acrescidas de multa de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, bem como a incidência de atualização monetária.

§ 1º. Vencidas 3 (três) prestações consecutivas e não pagas no prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação por Aviso de Recebimento — AR ou, se infrutífera, da publicação única de edital de chamamento no PLACARD e/ou no site oficial da Prefeitura Municipal, dar-se-á o vencimento antecipado da dívida e a imediata resolução da promessa de compra e venda.

§ 2º. Para efeito do disposto no parágrafo anterior, presumem-se válidas as comunicações e as intimações dirigidas ao endereço do adquirente.

§ 3º. Em nenhuma hipótese haverá devolução das parcelas que já tenham sido pagas.

Art. 18. Na hipótese de resolução da promessa de compra e venda, o órgão municipal competente promoverá o registro respectivo junto ao cartório.

Art. 19. As receitas provenientes da regularização fundiária de que trata esta Lei serão da seguinte forma destinadas:

I - 95% (noventa e cinco por cento) ao Tesouro Municipal; e

II - 5% (cinco por cento) ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, instituído pela Lei Municipal nº 647, de 09 de junho de 2008

Parágrafo único. As receitas provenientes da regularização fundiária, nos termos desta Lei, deverão ser destinadas a programas de regularização fundiária, melhorias urbanísticas na cidade e construção de unidades habitacionais de interesse social.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS PARA A VENDA DIRETA

Art. 20. A REURB de que trata a presente Lei deverá ser requerida pela parte interessada no bojo da ação que assegurou ao adquirente o direito de preferência de compra do bem imóvel, em fase de cumprimento de sentença.

Art. 21. A pessoa jurídica pretendente a regularização deverá providenciar a seguinte documentação para fins de instrução do respectivo processo administrativo:

I - Contrato Social, instrumento constitutivo ou última alteração consolidada, e eventuais alterações posteriores, que demonstre em seu objeto capacidade para desenvolvimento das atividades específicas desenvolvidas no imóvel a regularizar;

II - Certidão Simplificada válida emitida pela Junta Comercial, Industrial e Serviços da Unidade da Federação, ou entidade similar, onde se encontre registrado o Contrato Social;

III - Certidão de registro atualizada emitida pelo cartório de títulos e documentos, onde se encontre registrado o ato constitutivo, para o caso de pessoa jurídica não comercial;

IV - Documento de identificação com foto e CPF dos administradores devidamente habilitados;



V - Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do CNPJ; e

VI - Comprovante de Inscrição e Situação no Cadastro Fiscal do Município de Águas Lindas de Goiás.

VII - Certidão Negativa de débito de IPTU/TLP;

VIII - Certidão Negativa de débito junto à Secretaria Municipal de Economia;

Art. 22. Após o pedido de cumprimento de sentença nos autos judiciais serão abertos procedimentos administrativos individuais, que deverão ser instruídos com as seguintes peças técnicas:

I - notificação a terceiros interessados no PLACARD municipal e em jornal de grande circulação no estado para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias;

II – juntada de sentenças judiciais certidão de trânsito em julgado que recaiam sobre o imóvel objeto da regularização;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária, contendo relatório preliminar acerca das características jurídicas, físicas e ambientais do imóvel, juntando planta e memorial descritivo, assim como apresentando propostas de soluções para eventuais desconformidades.

IV - decisão da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

V - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município, contendo os dados do imóvel regularizado;

VI – requerimento de registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis;

VII – expedição da Escritura Pública de Compra e Venda, mediante cláusulas resolutivas.

§ 1º. Na elaboração do projeto de regularização fundiária, incluindo-se suas peças técnicas, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 2º. Formalizado o processo administrativo de regularização, deverá ser promovida vistoria na respectiva área visando atestar o uso, destinação e ocupação da mesma, indicar as construções existentes e o total de área construída no imóvel.

§ 3º. A presente regularização dará prioridade ao espaço físico ocupado e à estrutura existente, apta e necessária à atividade específica, devendo o adquirente obter, se for o caso, junto aos órgãos competentes, o licenciamento que for exigível para a prestação dos serviços e das atividades a serem desenvolvidas.

§ 4º. Nos casos de empreendimentos que descumpriram as cláusulas constantes do processo de doação condicionada, a vistoria deverá indicar essas ocorrências para subsidiar o julgamento quanto à conveniência da regularização relativamente à área requerida.

Art. 23. Nas situações em que o requerente for parte em ações judiciais que não tiverem a certificação do trânsito em julgado, deverá o mesmo renunciar o prazo recursal, bem como ao ajuizamento de qualquer ação em desfavor do Município de Águas Lindas, que tenha por objeto o imóvel regularizado.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24. Caberá ao órgão municipal responsável pelas Políticas Públicas de Habitação de Interesse Social, manifestar-se acerca da conveniência e da oportunidade em ser promovida regularização fundiária, com a oitiva, se necessário, da Procuradoria-Geral do Município.

§ 1º. Competirá ao órgão municipal responsável pelas Políticas Públicas de Habitação de Interesse Social proceder à regularização fundiária de que trata esta Lei.

§ 2º. Em qualquer caso, a regularização fundiária deverá ser autorizada por ato do Chefe do Executivo.

Art. 25. O órgão municipal responsável pelas Políticas Públicas de Habitação de Interesse Social notificará os interessados ou fazer publicar editais dirigidos àqueles para que regularizarem a ocupação na forma desta Lei.

Art. 26. A competência para o acompanhamento e para a fiscalização dos pagamentos provenientes da regularização fundiária de que trata esta Lei será da Secretaria Municipal de Economia.

Art. 27. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber, fixando as normas complementares necessárias à consecução dos objetivos pretendidos.



Art. 28. A presente Lei está em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018, os quais devem ser consultados em caso de dúvidas acerca da aplicabilidade dos dispositivos aqui determinados.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS, ESTADO DE GOIÁS, aos dezenove dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e dois (19.12.2022).

LUCAS DE CARVALHO ANTONIETTI
Prefeito Municipal

