

SANCIONO E PROMULGO

A PRESENTE LEI Nº 297/2017

Em 04/08/2017


Prefeito Municipal de Monte Formoso-MG

LEI Nº 297, DE 04 DE AGOSTO DE 2017.

"Dispõe sobre a regularização fundiária urbana de interesse social no Município de Monte Formoso/MG, e dá outras providências."

O POVO DO MUNICÍPIO DE MONTE FORMOSO/MG, POR SEUS REPRESENTANTES NA CÂMARA MUNICIPAL, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, EM SEU NOME, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Cria o Programa de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social do Município de Monte Formoso/MG, com base nos ditames da Lei 11.977/2009 – Minha Casa Minha vida e suas alterações, e Lei 6015/1973 – Dos Registros Públicos.

Art. 2º. Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o Domínio dos Imóveis Públicos Urbanos, desde que localizados no perímetro urbano da sede ou distritos ou em área de expansão urbana, assim definidos em lei, ocupados a título de Permissão de uso ou posse, concedida expressa ou tacitamente há mais de 05 (cinco) anos, comprovados os seguintes requisitos obrigatórios:

I – posse ininterrupta do imóvel por mais de 05(cinco) anos;

II – ausência de oposição do Poder Público nesse período (cinco anos);

III – justo título e boa-fé;

IV – requerimento endereçado ao Chefe do Executivo;

V – certidão negativa de débitos municipais;

VI – cópia do documento de Identidade, CPF e certidão de casamento ou nascimento, conforme o caso, tanto do requerente como do cônjuge, autenticados, ou acompanhados dos originais e autenticados pela autoridade competente.

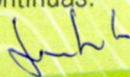
VII – parecer jurídico positivo dado pela Assessoria Jurídica do Município;

VIII – comprovante do pagamento à vista de percentual 5% (cinco por cento), calculado sobre o valor venal do imóvel;

IX – Documento de assinaturas dos confrontantes do imóvel objeto de regularização fundiária.

X – planta de localização e memorial descritivo do lote a ser regularizado, assinada por profissional legalmente habilitado e anotação de responsabilidade técnica – ART - dos serviços de levantamento topográfico dos imóveis em questão.

§ 1º. Para efeito do disposto no inciso I deste artigo, poderá o requerente completar o prazo ali previsto, acrescendo à sua posse a do seu antecessor, desde que ambas sejam contínuas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE FORMOSO - MG

§ 2º. Consideram-se para efeito desta Lei justo título e boa-fé:

- a) recibo e/ou contrato de compra e venda registrado ou lavrado em cartório;
- b) recibo e/ou contrato de compra e venda lavrado por particular, mas com firma reconhecida de todas as assinaturas;
- c) licença para ocupação da posse concedida pelo poder público municipal;
- d) comprovante de pagamento do IPTU;
- e) instrumento público lavrado em cartório ou título judicial;
- f) Declaração de próprio punho com firma reconhecida, dando conta de que tem a posse do bem imóvel há mais de 05 (cinco) anos, confirmada por 03 (três) testemunhas, de preferência que sejam confrontes do referido imóvel.

§ 3º. A declaração de próprio punho a que se refere a alínea "f" do parágrafo anterior, será admitida exclusivamente para fins de prova da complementação de tempo de posse ininterrupta do imóvel por mais de 05 (cinco) anos, devendo sempre vir acompanhada de algum dos outros meios de prova elencados.

§ 4º. Considerar-se-á como base de cálculo para os fins desta lei, os valores constantes das tabelas de referência divulgadas por atos do Prefeito Municipal e adotadas para cobrança de IPTU.

§ 5º. A alíquota de incidência sobre a base de cálculo do valor a ser recolhido à vista é de 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel, conforme Inciso VIII deste artigo.

§ 6º. A alienação ocorrerá mediante compra e venda, quando não houver interesse público, econômico ou social em manter o imóvel no domínio do Município, nem inconveniência quanto à preservação ambiental no desaparecimento do vínculo de propriedade, salvo nos casos de pessoas comprovadamente carentes, ficando estas dispensadas dos pagamentos de taxas ou de quaisquer outras despesas municipais, ocorrendo a alienação, nesta hipótese, sob a forma de doação.

§ 7º. A comprovação do estado de carência será feita mediante apresentação de laudo, fornecido pela Assistência Social do Município.

§ 8º. Os imóveis recebidos em doação não poderão ser alienados no período de 05 (cinco) anos, devendo este fato constar na escritura pública, podendo ser doado apenas 01 (um) imóvel a cada unidade familiar.

§ 9º. Na hipótese de convivência ou união estável, o requerimento deverá ser assinado pelo casal.

§ 10. A impossibilidade de notificação de um ou mais dos confrontantes, conforme previsto no inciso VII do caput deste artigo, não constitui óbice para impedimento de regularização do imóvel, devendo ser fundamentado a falta destes.

Art. 3º. No caso de Pessoa Jurídica, à exceção do requisito previsto no inciso VI do artigo anterior, deverá apresentar ainda:

- I – comprovação da constituição legal através de registros nos órgãos próprios;
- II – certidão negativa de débitos Estadual e Federal (Receita Federal), e junto ao INSS e ao FGTS;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE FORMOSO - MG

III – cópia dos documentos de identidade e CPF do representante legal da pessoa jurídica requerente e dos sócios;

IV – certidão negativa de débitos municipais da Pessoa Jurídica e de todos os seus sócios.

Art. 4º. O procedimento de regularização de imóveis será analisado pelo dirigente do órgão indicado pelo Prefeito Municipal, que deverá adotar, entre outras, as seguintes providências:

I – Verificação do enquadramento do imóvel a ser legitimado no código de posturas municipal, no código de obras e demais requisitos legais pertinentes;

II – elaborar o levantamento topográfico do imóvel;

III – Lançar os dados no cadastro imobiliário ou atualizá-los caso seja cadastrado;

IV – preparar relatório preliminar e apresentá-lo ao Prefeito Municipal, a quem compete em última instância, decidir sobre o requerimento.

Art. 5º. Sendo o parecer jurídico contrário à regularização, será notificado o requerente pessoalmente ou por correspondência com Aviso de Recebimento – AR – para, querendo, apresentar defesa no prazo de 10 (dez) dias a contar da notificação.

§ 1º. Vencido o prazo estipulado no caput, com ou sem apresentação da defesa do interessado, será o procedimento encaminhado ao Prefeito Municipal para decisão no prazo de 10 (dez) dias.

§ 3º. Mantida a decisão de indeferimento o processo será arquivado.

§ 4º. Sendo o parecer jurídico favorável ou acatada a defesa, será publicado edital na rede mundial de computadores (site do município), no mural do setor competente da administração pública responsável pelo processo, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, no quadro de avisos da Prefeitura Municipal e Câmara Municipal, dando amplo conhecimento do requerimento, bem como, do interesse da Administração Municipal em provê-lo pelo prazo de 15 (quinze) dias a contar da publicação.

§ 5º. No prazo do parágrafo anterior qualquer do povo poderá apresentar impugnação à decisão da Administração Municipal, dirigida ao Prefeito Municipal.

§ 6º. Havendo impugnação no prazo previsto no § 4º deste artigo será aberto prazo de 10 (dez) dias para o impugnado se manifestar e juntar documentos, se for o caso, devendo o procedimento ser encaminhado ao Prefeito Municipal que decidirá no prazo de 10 (dez) dias.

§ 7º. Acatada a impugnação o requerimento será indeferido e arquivado o procedimento.

§ 8º. Transcorrido o prazo do edital sem que tenha havido impugnação ou esta tenha sido julgada improcedente será imediatamente lavrada certidão.

Art. 6º. De posse da certidão prevista no § 8º do art. 5º desta Lei, deverá o requerente proceder aos seguintes recolhimentos e apresentar os respectivos comprovantes, os quais deverão instruir o processo:



I – Valor previsto no art. 1º, VIII, desta lei ou certidão de dispensa conforme o caso;

II – Imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, calculado de acordo com o valor do terreno, conforme fixado pela legislação própria, no caso de compra e venda;

III – Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCD ou declaração de não incidência, no caso de doação;

IV – Taxa de expediente referente à emissão de Certidão de Concessão de Domínio, conforme previsto na Legislação Tributária do Município ou certidão de dispensa, conforme o caso.

Art. 7º. Cumpridos todos os requisitos estabelecidos nesta lei, será emitido o respectivo instrumento de Concessão de Domínio, fixando prazo e autorizando a lavratura da escritura definitiva, cujas despesas correrão por conta do requerente.

Parágrafo único. O prazo citado no “caput” para lavratura da escritura definitiva será de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do instrumento de Concessão de Domínio.

Art. 8º. O requerente deverá apresentar às suas expensas, traslado da lavratura do instrumento de transferência do imóvel, que será juntado ao processo com cópia no cadastro de contribuintes do município.

Art. 9º. Só serão regularizados os lotes que constituam uma unidade imobiliária autônoma, habitacional, comercial, industrial ou de prestação de serviços independente da área que ocupem, mesmo aqueles que possuam área menor que a citada na Lei Civil, mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 05 (cinco) metros de testada, estando comprovadamente nesta condição a no mínimo 05 (cinco) anos.

Art. 10º. O registro de transmissão de propriedade do imóvel ao beneficiário e a averbação da construção, quando se tratar de regularização fundiária de interesse social serão isentos de taxas e emolumentos, desde que observadas às condições do art. 290 e art. 290-A da Lei 6.015/1973.

Parágrafo único. Os imóveis que se adequarem às condições estabelecidas no “caput”, deverão vir acompanhados de laudo expedido pela Assistência Social da Prefeitura Municipal, atestando como carente a família beneficiada.

Art. 11. A regularização fundiária dos imóveis não edificados, abrangidos por este programa, somente ocorrerá mediante compromisso de o beneficiário edificar sobre ele no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, podendo ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) meses, a critério da Administração Municipal.

§ 1º. No instrumento do negócio jurídico que consolida a transferência de propriedade do município para o beneficiário dentro do programa de regularização fundiária de



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE FORMOSO - MG

interesse social, dever-se-á constar, obrigatoriamente, cláusula resolutiva expressa dando conta que, caso a obrigação prevista no “caput” deste artigo não seja implementada, fica resolvido o negócio jurídico, voltando as partes ao “status quo ante”.

§ 2.º Na hipótese do parágrafo anterior, será restituído ao beneficiário somente o valor pago pelo terreno, devidamente corrigido, não tendo ele direito a qualquer indenização em virtude de obras, benfeitorias e acessões.

§ 3.º. Provar-se-á a conclusão da obra para os fins deste artigo a expedição do “habite-se” pela Prefeitura Municipal.

Art. 12. O Município promoverá minucioso inventário de todos os imóveis que já lhe pertenceram, e também dos imóveis que ainda lhe pertencem, com o objetivo de identificar com precisão, os lotes objetos do Programa de Regularização Fundiária de interesse social.

Parágrafo único. Para que seja alcançado o objetivo previsto no “caput” deste artigo, o Município deverá realizar buscas em todos os Tabelionatos de Notas do Município, bem como no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 13. O Programa de Regularização Fundiária de interesse social objeto desta Lei, terá prazo de duração de 36 (trinta e seis meses) meses, a contar de sua publicação.

Art. 14. Para atendimento ao princípio da especialidade do Art. 176 da Lei 6.015/73, uma vez retificada a área do imóvel da matrícula objeto do projeto de regularização fundiária, nos termos do Art. 213 da Lei 6.015/73, será efetuado o registro do projeto no Ofício de Registro de Imóveis.

Art. 15. Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas ou trechos, o registro será feito com base em planta referente à totalidade da área inscrita, que defina seu perímetro e que, tanto quanto o memorial descritivo, especifique a área objeto da regularização em análise e demarque a área remanescente.

Art. 16. O requerimento de registro do projeto de regularização fundiária deverá ser apresentado diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis, acompanhado de uma via dos seguintes documentos:

I - planta do parcelamento assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente aprovada pelo Município, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, dispensada a ART quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;

III - memorial descritivo da gleba, dos lotes, dos bens públicos e das demais áreas;

IV - certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel.



Art. 17. Entende-se como apuração da área remanescente o procedimento técnico em que o profissional habilitado possui as seguintes obrigações:

I - confirmar que o imóvel em análise está localizado dentro dos limites registrários da área maior;

II - Identificar no imóvel em estudo todos os desfalques já registrados, com origem na área maior.

Art. 18. Para a regularização das áreas consideradas de preservação permanente ou de interesse ambiental nos termos da legislação federal, deverão ser respeitados os ditames do art. 4º da Lei Federal 12.651/2012 – Código Florestal.

Art. 19. Os projetos civis como planta cadastral da área urbana do Município, plantas de quadra indicando os lotes a serem regularizados, bem como todos os requisitos e exigências estabelecidas nos Artigos 12,13, 14, 15 e 16 desta Lei, serão levados a registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data da publicação desta Lei.

Art. 20. Fica o Prefeito Municipal autorizado a doar os lotes não edificados e não ocupados, desnecessários à administração, aos órgãos públicos estaduais, federais, bem como às suas autarquias ou fundações e, ainda, às instituições educacionais ou assistenciais, sem fins lucrativos para execução das atividades vinculadas às suas finalidades essenciais ou às famílias de baixa renda para construção de moradia.

Art. 21. Os casos omissos serão solucionados pelo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 22. As despesas decorrentes da presente lei correrão por conta das dotações constantes na Lei Orçamentária Anual.

Art. 23. Revogadas as disposições em contrário, esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Monte Formoso/MG, 04 de Agosto de 2017.

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE MONTE FORMOSO/MG
PUBLICAÇÃO Nº: 297/2017**

Certifico para fins de comprovação que esta **LEI**, foi publicada no quadro de publicações da prefeitura no período de **04/08/2017** à **16/08/2017**.

O referido é verdade e dou fé.

Monte Formoso/MG, **04/08/2017**.

Ass. Do Servidor: _____

RG/Matricula: 10535986


JOSÉ GOMES DA SILVA
Prefeito Municipal

PL: 016/2017