

Projeto de Lei nº 002/2021,

DE 19 DE FEVEREIRO DE 2021.

**DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA A
IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS
URBANOS DE DOMÍNIO DO MUNICÍPIO DE
PARANAIGUARA.**

Câmara Municipal de Paranaiguara
Protocolo nº 1412021
Matéria: P.M. = 002
Em 23/02/21
<i>Assinado</i>

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, **JOSÉ CARLOS BARBOSA**, Prefeito de Paranaiguara, Estado de Goiás, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal, nos termos desta Lei, autorizado a proceder com a regularização fundiária de imóveis urbanos de domínio do Município de Paranaiguara.

Parágrafo único: para os efeitos desta Lei, entende-se por regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem à regularização de ocupações implementadas em imóveis urbanos, de domínio do Município de Paranaiguara, e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 2º. A autorização de que trata o art. 1º compreende:

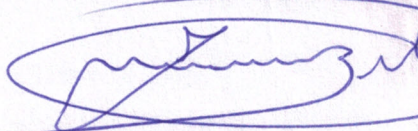
- I. regularização fundiária de interesse social, em que se enquadram as ocupações consolidadas realizadas, predominantemente por população de baixa renda, até a data de publicação desta lei.
- II. regularização fundiária de interesse específico, quando não caracterizado o interesse social, desde que a ocupação tenha se dado, pacífica e espontaneamente, até a data de publicação desta lei, de forma direta, seja por cessão de direito, seja por sucessão hereditária.

Art. 3º. A regularização autorizada nos termos desta Lei dar-se-á por meio dos seguintes instrumentos:

- I. doação;
- II. concessão de direito real de uso para fins de moradia;
- III. concessão de direito real de uso para fins comerciais, industriais ou de serviços;
- IV. a venda de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor.

Art. 4º. Considera-se ainda, para os efeitos desta lei:

- I. ocupação irregular: aquela decorrente de programa habitacional ou de assentamento de famílias carentes promovido pelo Município de Paranaiguara, sem que tenha havido o respectivo registro no competente ofício imobiliário;
- II. ocupação clandestina: aquela realizada à revelia do poder público;
- III. alienação: doação ou venda direta, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666/93, das áreas ocupadas, na forma do art. 2º, com a transferência do



- domínio pleno;
- IV. concessão de direito real de uso: instrumento pelo qual o poder público confere ao ocupante o direito real resolúvel de uso de terreno municipal, a título oneroso ou gratuito, por tempo certo ou indeterminado;
- V. população de baixa renda: aquela com renda mensal *per capita* inferior ou igual a 2 (dois) salários mínimos ou familiar não superior a 5 (cinco) salários mínimos;
- VI. entidade familiar: aquela constituída pelos cônjuges ou companheiros, homoafetivos ou não, e sua prole;
- VII. imóvel de uso residencial: aquele utilizado exclusivamente para moradia;
- VIII. imóvel comercial de âmbito local: aquele explorado com finalidade mercantil;
- IX. uso misto: aquele utilizado, simultaneamente, para fins de moradia, com predominância deste, e comércio ou serviço.

CAPÍTULO II

DOS MEIOS E INSTRUMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 5º. Independente do instrumento que vier a ser utilizado para a regularização fundiária dos imóveis de domínio do município de Paranaiguara é necessário que tanto o ocupante, quanto os integrantes da unidade familiar providenciem seu cadastramento perante o Poder Executivo Municipal, inclusive com a apresentação dos seguintes documentos:

- I. Cédula de identidade;
- II. Número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- III. Título de eleitor;
- IV. Certidão de nascimento e/ou certidão de casamento ou comprovação de união estável;
- V. Comprovante de endereço;

Art. 6º. Serão isentos de custas e emolumentos, nos termos da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados a regularização fundiária por interesse social, a beneficiários de baixa renda:

- I. o primeiro registro da regularização fundiária por interesse social, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II. a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- III. o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

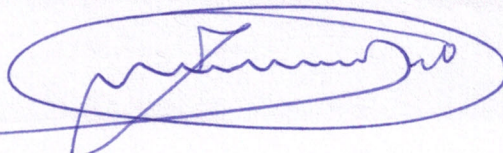
Parágrafo único: Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

Seção I

DA DOAÇÃO

Art. 7º. A regularização fundiária se fará por doação se o ocupante do imóvel, em situação irregular/clandestina, mas que houver preenchido os requisitos exigidos pela legislação municipal, em ação direcionada à habitação de interesse social, promovida pelo poder público municipal, tiver edificado e concluído sua residência até a publicação desta lei.

Parágrafo primeiro: O Ocupante não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel, urbano ou rural.



Parágrafo segundo: A ocupação ininterrupta por período superior a 05(cinco) anos, contados até a data de publicação desta lei, início do processo de regularização, devendo o ocupante enquadrar-se na condição de baixa renda;

Parágrafo terceiro: As escrituras públicas de doação conterão cláusula de inalienabilidade pelo prazo de 05 (cinco) anos contados do registro da escritura.

Art. 8º. A comprovação da condição de beneficiário originário de programa de habitação se dará por meio de documento expedido pela autoridade municipal competente.

Art. 9º. Na hipótese de falecimento do beneficiário no curso do prazo previsto no art. 6º, o direito à doação será transmitido ao legítimo sucessor que esteja residindo no imóvel, à data da abertura da sucessão.

SEÇÃO II
CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO PARA FINS DE MORADIA

Art. 10. O ocupante que não comprovar inicialmente o cumprimento das exigências da doação, na data de promulgação desta lei, poderá ter sua situação regularizada mediante concessão de direito real de uso para fins de moradia de forma não onerosa.

Parágrafo primeiro: O ocupante não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo segundo: A ocupação ininterrupta por período superior a 10 (dez) anos, contados até a data de publicação do edital de início do processo de regularização.

Parágrafo terceiro: é vedada a concessão por mais de uma vez do direito estabelecido no *caput* ao mesmo beneficiário.

Art. 11. Constituem obrigações do beneficiário:

- I. conservar o bem imóvel cujo uso lhe foi concedido;
- II. o pagamento das tarifas dos serviços públicos e encargos tributários, em especial o imposto predial territorial urbano;
- III. respeitar e dar cumprimento à finalidade de interesse social para a qual foi estabelecida a concessão.

Art. 12. Mediante prévia anuência do poder público municipal, a concessão de direito real de uso para fins de moradia, poderá ser transferida:

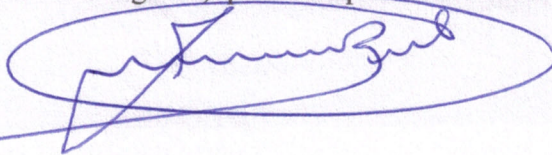
- I. por ato *inter vivos*;
- II. por *causa mortis*, desde que o herdeiro legítimo já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 13. O direito real de uso para fins de moradia extingue-se no caso de o concessionário:

- I. dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para a sua família;
- II. adquirir a propriedade do imóvel;
- III. Obter a concessão de uso sobre outro imóvel urbano.

Parágrafo único: A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de providência a cargo do poder público municipal.

Art. 14. Fica assegurado o direito de o beneficiário de imóvel de domínio do Município de Paranaiguara, que se enquadre como beneficiário legítimo, nos termos da



legislação municipal, pleitear a conversão da concessão de direito real de uso para fins de moradia em doação, desde que conclua a construção de sua residência até o dia 31 de dezembro de 2021.

SEÇÃO III
DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO PARA FINS COMERCIAIS,
INDUSTRIAIS OU DE SERVIÇOS

Art. 15. Fica o poder executivo municipal autorizado, desde já, a formalizar contrato de concessão de direito real de uso para fins comerciais, industriais ou de serviço com entidades sociais sem finalidade lucrativa, bem como com entidades religiosas, de forma não onerosa.

Parágrafo primeiro: A formalização do contrato de concessão fica condicionada a apresentação dos atos constitutivos e documentos pessoais do responsável pela entidade.

Parágrafo segundo: Aplica-se o disposto no *caput* deste artigo às empresas públicas ou sociedades de economia mista prestadoras de serviços públicos, especialmente SANEAGO e ENEL.

Art. 16. O direito de que trata esta seção não será concedido ao mesmo concessionário em mais de um imóvel.

Art. 17. Mediante prévia anuência do poder público municipal, a concessão de direito real de uso para fins comerciais, industriais ou de serviço, poderá ser transferida:

- I. por ato *inter vivos*;
- II. por *causa mortis*, desde que o herdeiro legítimo já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

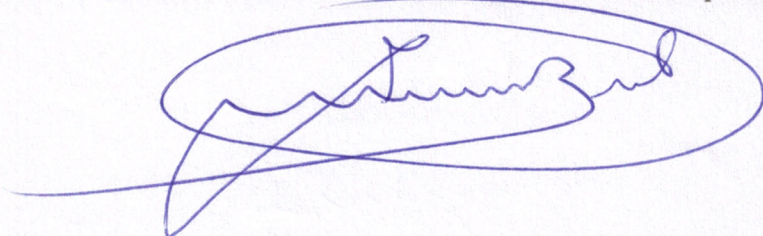
Art. 18. O direito real de uso para fins comerciais, industriais ou de serviços extingue-se no caso de o beneficiário:

- I. dar ao imóvel destinação diversa daquele objeto da concessão;
- II. adquirir a propriedade;
- III. obter a concessão de uso sobre outro imóvel urbano ou rural que não seja para uso residencial;
- IV. transferir o exercício da atividade objeto da concessão.

Parágrafo único: A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de providência a cargo do poder público municipal.

Art. 19. O valor da contraprestação mensal aos concessionários que não se enquadrem na modalidade não onerosa será correspondente a 1,0% (um por cento) do valor do imóvel, que será devidamente avaliado por representantes do poder público municipal.

Art. 20. O prazo máximo da concessão será de 30 (trinta) anos, sendo permitida sua prorrogação apenas uma vez, podendo ser revogada na hipótese de se dar ao imóvel destinação diversa ou que contrarie o interesse público.



SEÇÃO V
DA VENDA DIRETA
Subseção I

Da Venda Direta para Atendimento do Interesse Social

Art. 21. A regularização fundiária de imóveis de domínio do Município de Paranaiguara, por interesse social, poderá ser realizada por venda direta ao ocupante a renda, desde que, concomitantemente:

- I. o imóvel seja utilizado para finalidade residencial ou mista;
- II. não se enquadre nos requisitos para a doação e manifeste interesse na compra;
- III. não seja ele, ou qualquer membro da entidade familiar residente no imóvel, proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural;
- IV. a ocupação, irregular ou clandestina, tenha sido consolidada até a data de publicação desta lei;
- V. o imóvel a ser alienado não pode ultrapassar a dimensão de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

Art. 22. Cada beneficiário, ou entidade familiar, poderá adquirir apenas 1 (um) imóvel, nesta modalidade.

Art. 23. O preço mínimo da venda será fixado em avaliação realizada por representantes do poder público municipal, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 24. A venda poderá ser feita mediante pagamento parcelado, com sinal correspondente a no mínimo 30% (trinta por cento) do valor do preço fixado, e o restante, em até 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas, corrigidas monetariamente por índice de atualização oficial.

Parágrafo primeiro: Na hipótese de pagamento a vista será concedido o valor de 10% (dez por cento) a título de desconto.

Parágrafo segundo: Será concedido um desconto de 50% (cinquenta por cento) na venda de imóvel a família carente.

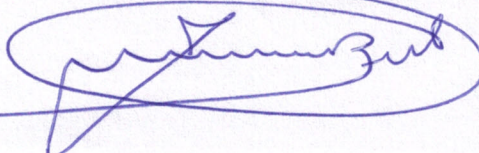
Subseção II

Da Venda Direta para Atendimento de Interesse Específico

Art. 25. A regularização fundiária de imóveis de domínio do Município de Paranaiguara, que esteja consolidada até a data de publicação desta lei, também poderá se dar para atendimento de interesse específico, estando autorizada a realização de venda direta, na hipótese do ocupante, cuja posse mansa, pacífica e interrupta perfaça 05 (cinco) anos não e se enquadrar nos requisitos da subseção anterior e não ser proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano

Art. 26. Cada beneficiário ou entidade familiar poderá adquirir apenas 1 (um) imóvel, neste tipo de modalidade.

Art. 27. A venda poderá ser feita mediante pagamento parcelado, com sinal correspondente a no mínimo 20% (vinte por cento) do valor do preço fixado, e o restante, em até 12 (doze) prestações mensais e consecutivas, corrigidas monetariamente por índice de



atualização oficial, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo primeiro: na hipótese de pagamento a vista será concedido o valor de 10% (dez por cento) a título de desconto.

Parágrafo segundo: ocorrendo o pagamento à vista, assumirá o adquirente a obrigação pelo pagamento imediato do imóvel, tributos, emolumentos e despesas referentes à venda, e, feitos os pagamentos, será outorgada a escritura pública.

Subseção III

Disposições Gerais para a Venda

Art.28. Após a realização das avaliações dos imóveis, estas serão encaminhadas ao Setor de Arrecadação Municipal para fins de expedição de notificação ao beneficiário, abrindo-se prazo para que:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir de sua notificação, apresente impugnação ao laudo de avaliação; ou
- II. No prazo de 30 (trinta) dias efetue o pagamento do imóvel.
- III.

Parágrafo Único: Depois de transcorrido o prazo, não é possível a realização do parcelamento.

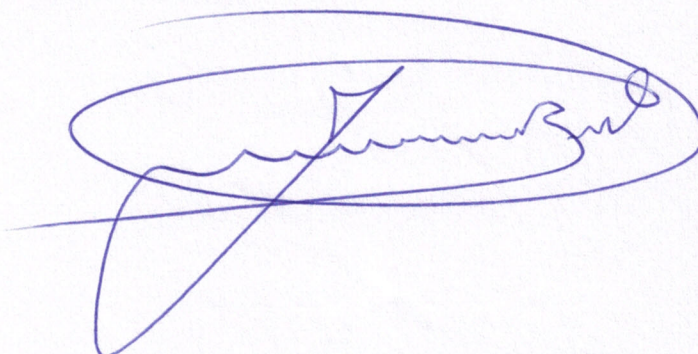
Art.29. Havendo impugnação ao laudo de avaliação, o recurso administrativo deverá, preferencialmente, estar instruído com avaliação por profissional habilitado pelo CRECI /GO.

Parágrafo único: Apresentado o recurso, os autos serão encaminhados ao departamento jurídico do Município para fins de emissão de parecer e, posteriormente, ao chefe do Poder Executivo para decisão final.

Art. 30. Optando o adquirente pelo parcelamento, e na hipótese de atraso das parcelas, estas ficarão sujeitas a juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano e multa de 2% (dois por cento).

Art. 31. Enquanto não liquidadas suas obrigações, o adquirente não poderá doar, vender, locar e alterar a destinação do imóvel ou abandoná-lo por mais de 60 (sessenta) dias, sob pena de sua reversão ao domínio do Município de Paranaiguara, independentemente da devolução dos valores pagos pela aquisição e de qualquer indenização por benfeitorias e acessões realizadas.

Art. 32. Presumem-se válidas as comunicações e intimações dirigidas ao endereço do adquirente.



CAPÍTULO III
Disposições Finais

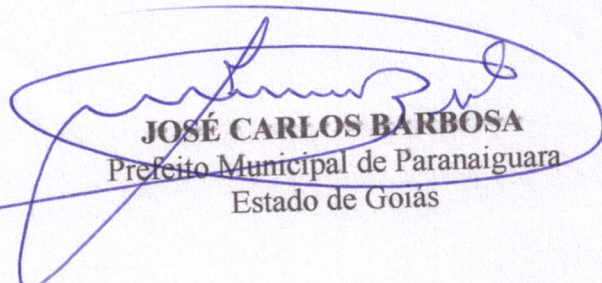
Art. 33. Fica autorizada a realização de conciliação/mediação entre os beneficiários anteriores, desde que ambos preencham os requisitos estabelecidos na legislação municipal, na época da formalização do acordo, devendo o Termo de Conciliação ser realizado perante a administração municipal.

Art. 34. Para atender o fim que se destina essa Lei, excepcionalmente, poderá a Administração regularizar imóveis com a metragem prevista no art. 4º inc. II da Lei Federal 6766/76.

Art. 35. Esta lei não se aplica para alienações de futuros loteamentos, com intuito social, que o Município venha a adquirir.

Art. 36. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DE PARANAIGUARA, ESTADO DE GOIÁS, aos
02 (dois) dias do mês de fevereiro de 2021.


JOSÉ CARLOS BARBOSA
Prefeito Municipal de Paranaiguara
Estado de Goiás

MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI Nº 002/2020

Excelentíssimo Senhor

Presidente da Câmara Sr. **IVAN ALVES DOS SANTOS**

Excelentíssimos Senhores Vereadores

O projeto de lei anexo visa a implementação de programa de regularização fundiária dos imóveis situados no Município de Paranaiguara, tudo com o fito de assegurar o direito constitucional a moradia, bem como de prestigiar a função social da propriedade.

A regularização de assentamentos irregulares e/ou clandestinos, especialmente os de baixa renda, consolidados pelo tempo, propiciará aos seus ocupantes o acesso a créditos e financiamentos imobiliários, vez que terão assegurados a legitimação da posse e/ou domínio do imóvel ocupado, melhorando, por sua vez, a estrutura física dos imóveis residenciais e comerciais.

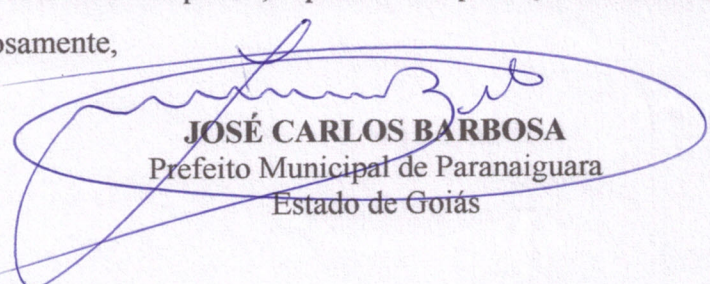
Vale registrar ainda que o Município de Paranaiguara tem por objetivo aperfeiçoar os equipamentos urbanos existentes, bem como o de implementar obras de infraestruturas básicas, tudo com o fito de adequar o ordenamento territorial urbano às suas funções sociais.

Não se pode olvidar ainda que o ente municipal também será beneficiado com a regularização fundiária, pois, as medidas a serem adotadas por esta legislação implicarão na valorização dos imóveis e, por conseguinte, haverá aumento nas receitas tributárias que o legislador constitucional originário lhe outorgou.

Em suma, a presente proposta de Regularização Fundiária de imóveis do Município de Paranaiguara, proporcionará aos moradores das áreas atendidas, o reconhecimento legal de sua condição, bem como assegurar os direitos dela decorrentes, prestigiando, dessa forma, os ditames da Constituição Federal.

Pelas razões acima expostas, esperamos a aprovação da matéria em epígrafe.

Atenciosamente,


JOSÉ CARLOS BARBOSA
Prefeito Municipal de Paranaiguara
Estado de Goiás