# LEI Nº 3.106 / 2021

DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS DE GESTÃO, AFORAMENTO E ALIENAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS DE DOMÍNIO DO MUNICÍPIO DE TIMBAÚBA/PE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE TIMBAÚBA**, Estado de Pernambuco, usando das suas atribuições que lhe são conferidas, nos termos dos artigos 64 e 65, inciso V, da Lei Orgânica do Município, FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu SANCIONO a seguinte lei:

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a, por intermédio da Secretaria de Finanças, executar ações de identificação, de demarcação, cadastramento, registro e de fiscalização dos bens imóveis do Município de Timbaúba/PE e a regularizar as ocupações desses imóveis, inclusive de assentamentos informais de baixa renda.

**Art. 2º.** O valor do domínio pleno do terreno do Município será obtido com base na planta de valores da Secretaria de Finanças.

§ 1° O valor venal dos terrenos será utilizado para subsidiar a atualização da base de dados da referida Secretaria.

§ 2° O lançamento de débitos relacionados ao foro, à taxa de ocupação e a outras receitas extraordinárias:

I - utilizará como parâmetro o valor do domínio pleno do terreno estabelecido, de acordo com o disposto no caput deste artigo; e

II - observará o percentual de atualização de, no máximo, 05 (cinco) vezes a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do exercício anterior, aplicado sobre os valores cobrados no ano anterior, ressalvada a correção de assistências cadastrais ou existência de avaliação válida do imóvel.

§ 3° A Secretaria de Finanças atualizará a planta de valores, anualmente, e estabelecerá os valores mínimos, para fins de cobrança dos débitos a que se refere o § 2° deste artigo.

**Art. 3º.** As avaliações, para fins de alienação onerosa dos domínios pleno, útil ou direto de imóveis do Município, serão realizadas por meio da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, destinada a avaliar imóveis, localizados no Município de Timbaúba/PE, deliberando e assessorando ao Poder Executivo Municipal e no interesse público.

§ 1° A composição e regimento da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis serão definidos através de ato administrativo do Prefeito Municipal.

§ 2° O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses.

§ 3° Nos casos de venda direta, o preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante, cujo prazo de validade da avaliação será de, no máximo, 12 (doze) meses.

§ 4° Para as alienações que tenham como objeto a remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil, para os ocupantes ou foreiros regularmente cadastrados na Secretaria de Finanças, a avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, 12 (doze) meses, poderá ser realizada por trecho ou região, desde que comprovadamente homogêneos, com base em pesquisa mercadológica e critérios estabelecidos no zoneamento ou Plano Diretor do Município.

§ 5° Nas hipóteses de venda de terrenos de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) em área urbana, ou de imóveis rurais de até o

limite do módulo fiscal, definido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), será admitida a avaliação por planta de valores.

§ 6° A avaliação de que trata o § 5° deste artigo será baseada em métodos estatísticos, lastreados em pesquisa mercadológica e em níveis de precisão compatíveis com os riscos aceitos, nos termos estabelecidos em ato da Secretaria de Finanças, desde que esses métodos:

I - sejam previamente aprovados pela Secretaria de Finanças;

II - sejam baseados em critérios, premissas e procedimentos objetivos, documentados, passíveis de verificação pelos órgãos de controle e disponíveis em sistema eletrônico de dados; e

III - propiciem a geração de relatório individualizado da precificação do imóvel.

§ 7° As avaliações poderão ser realizadas sem que haja visita presencial, por meio de modelos de precificação, automatizados ou não, nos termos dos §§ 5° e 6° deste artigo.

§ 8° A Secretaria de Finanças poderá utilizar o valor estimado nos laudos de avaliação para fins de venda do imóvel, em prazo menor do que a média de absorção do mercado.

§ 9° Ato da Secretaria de Finanças disporá sobre critérios técnicos para a elaboração dos laudos de avaliação.

§ 10° As avaliações de imóveis do Município poderão ter seu prazo de validade estendido, por meio de revalidação, conforme critérios técnicos estabelecidos em ato da Secretaria de Finanças.

**Art. 4º.** Os imóveis submetidos ao regime enfitêutico, com valor de remição do domínio pleno do terreno, até o limite estabelecido em ato do Prefeito Municipal, terão, mediante procedimento simplificado, a remição do foro autorizada e o domínio pleno será consolidado em nome dos atuais foreiros que estejam, regularmente, cadastrados na Secretaria de Finanças e em dia com suas obrigações.

§ 1° O valor para remição do foro dos imóveis enquadrados no caput deste artigo será definido de acordo com a planta de valores da Secretaria de Finanças, observado, no que couber, o disposto no art. 3° desta lei.

§ 2° Os imóveis sujeitos à alienação, nos termos deste artigo, serão remidos mediante venda direta ao atual foreiro, dispensada a edição de portaria específica.

§ 3° A hipótese de que trata este artigo está condicionada à edição de ato da Secretaria Finanças, que discipline os procedimentos e o cronograma dos imóveis abrangidos.

**Art. 5º.** O foreiro que não optar pela aquisição dos imóveis de que trata o artigo 4° desta lei continuará submetido ao regime enfitêutico, na forma da legislação vigente.

**Parágrafo único**. A Secretaria de Finanças verificará a regularidade cadastral dos imóveis a serem alienados e procederá aos ajustes eventualmente necessários durante o processo de alienação.

**Art. 6º.** O Prefeito Municipal, permitida a delegação, editará portaria com a lista de áreas ou imóveis sujeitos à alienação nos termos do art. 4° desta lei.

**Art. 7º.** A remição do aforamento será feita pela importância correspondente ao valor do domínio pleno do terreno.

**Art. 8º.** A remição do foro será instruída por processo administrativo específico, mediante elaboração de Nota Técnica, onde serão definidas as áreas/trechos a serem objeto de remição, mediante procedimento simplificado, na forma prevista no art. 4° desta lei, bem como relacionadas as razões pelas quais não mais subsistem motivos determinantes da aplicação do regime enfitêutico.

**Art. 9º.** O processo de remição de foro poderá ser realizado, por intermédio de correspondência postal/entrega, na Secretaria de Finanças, para habilitação do foreiro no processo de remição de foro.

**Art. 10º.** Autorizada a remição, na forma do disposto no art. 8° desta lei, a Secretaria de Finanças comunicará, previamente, aos foreiros, por intermédio de correspondência postal, com aviso de recebimento ou entrega presencial, observado modelo constante do Anexo I da presente lei, sobre a possibilidade de remição do foro.

**Art. 11º.** O foreiro manifestará ciência do seu recebimento, mediante emissão de aceite junto à Secretaria de Finanças.

**Art. 12º.** Após o aceite, o foreiro deverá encaminhar à Secretaria de Finanças a "Manifestação de Interesse", nos termos do Anexo III da presente lei, para prosseguimento do processo de remição do foro.

§ 1° A "Manifestação de Interesse" prevista no caput deste artigo deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias, após ciência, na forma do art. 11 desta lei.

§ 2° Caso não se manifeste dentro do prazo estabelecido no § 1° deste artigo, o foreiro perderá o direito ao desconto de 25% (vinte e cinco por cento) na aquisição à vista, previsto no art. 14 desta lei.

**Art. 13º.** Após o processamento da quitação da remição de foro, será disponibilizado o Certificado de Remição de Aforamento, na forma do Anexo IV desta lei, para averbação, pelo foreiro, no respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente e registro das alterações cadastrais necessárias para baixa do imóvel no cadastro da Secretaria de Finanças.

**Art. 14º.** O adquirente receberá desconto de 25% (vinte e cinco por cento), na aquisição à vista, com fundamento no art. 4° desta lei, desde que atendidas as seguintes condições, cumulativamente:

I - tenha sido apresentada manifestação de interesse, para a aquisição à vista com o desconto de que trata o caput deste artigo, no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir da data do recebimento da notificação da inclusão do imóvel na portaria de que cuida o art. 6º desta lei; e

II – tenha sido efetuado o pagamento à vista do valor da alienação, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado a partir da data da manifestação de interesse do adquirente.

**Parágrafo único**. Para as alienações efetuadas de forma parcelada, não será concedido desconto.

**Art. 15º.** O pagamento das alienações observará critérios fixados em regulamento e poderá ser realizado:

I - à vista;

II - a prazo, mediante as condições de parcelamento estabelecidas em ato da Secretaria de Finanças.

**Art. 16º.** Os valores oriundos da venda dos imóveis de que trata esta lei, poderão ser aplicados na forma prevista no art. 44, da Lei Complementar 101, de 04 de maio de 2000.

**Art. 17º.** As despesas relativas a expedição de escritura pública e de registro definitiva da transferência do imóvel alienado, ficará a encargo do adquirente comprador.

**Art. 18º.** Fica o Executivo Municipal, após a efetivação da venda, autorizado a baixar do patrimônio municipal os bens objetos de remissão de foro autorizados por esta lei.

**Art. 19º.** A presente lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 20º.** Ficam revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito.
Timbaúba – PE, 16 de dezembro de 2021.

**MARINALDO ROSENDO DE ALBUQUERQUE**
PREFEITO MUNICIPAL