LEI Nº 4.524 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2011.

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DO "LOTEAMENTO MANOEL NUNES II", SUA INSTITUIÇÃO COMO ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL – ZEIS E A CRIAÇÃO DE PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA A FIM DE PROPICIAR ÀS FAMÍLIAS O DIREITO DE MORADIA DIGNA E ESTABELECE OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Patrocínio, por seus representantes legais aprovou e o Prefeito Municipal, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre a criação, aprovação e homologação do loteamento "Manoel Nunes II", sua instituição como Zona de Especial Interesse Social – ZEIS e a criação de seu Programa de Regularização Fundiária, fixando normas para regularização de parcelamento do solo urbano e edificações existentes na data de sua publicação, a fim de propiciar às famílias que ali ocupam, o direito de moradia digna.

Art. 2º - Para os fins do disposto nesta Lei considera-se:

I - Moradia Digna: direito à garantia de padrões mínimos de habitabilidade como forma de inclusão social;

II - Zona de Especial Interesse Social: a área de terras destinadas à implantação do Programa de Regularização Fundiária, destinado às famílias de baixa renda, enquadrando-se nesta categoria as áreas ocupadas por assentamentos precários, bem como as áreas ociosas ou vazias que possam ser utilizadas para produção de habitação;

III - Assentamentos precários: espaços urbanos ocupados ilegalmente como lotes clandestinos ou irregulares e as habitações, assim considerada a unidade residencial subdividida para habitação familiar ou a unidade comercial que serve ao sustento familiar;

IV - Espaços vazios: as áreas não edificadas possíveis de produzir lotes ou habitações populares;

V - Áreas ociosas: espaços onde o Poder Público Municipal determine o parcelamento, a edificação e a utilização de forma compulsória;

VI - Programa de Regularização Fundiária: o processo de intervenção pública em áreas ocupadas precariamente por população de baixa renda, definido como um conjunto de ações, sob os aspectos jurídicos, físicos e sociais que visam a melhoria das condições de habitabilidade, da qualidade de vida e sociais, bem como o acesso à terra e à edificação legalizada, implicando, necessariamente, na melhoria do ambiente urbano e no resgate da cidadania de seus moradores;

VII - Grupo Familiar: conjunto de pessoas que convivem na mesma moradia, unidos ou não por laços consangüíneos, cuidando um dos outros, articulados com a estrutura social na qual está inserido.

CAPÍTULO II
DA CONSTITUIÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 3º - Respeitados os princípios constitucionais, a Lei no 6.015/73, a Lei no 6.766/79 e na forma da Lei Orgânica deste Município, fica criado, aprovado e homologado o loteamento urbano denominado “Manoel Nunes II”, no Bairro Manoel Nunes, de propriedade pública municipal, situado no perímetro urbano de Patrocínio, divisando com terras públicas e particulares, conforme Projeto de levantamento planialtimétrico, mapas e memoriais integrantes da presente Lei.

Art. 4º - O loteamento de que trata a presente lei é de propriedade pública do Município de Patrocínio-MG e está contido na área de 88.287,79² (oitenta e oito mil, duzentos e oitenta e sete metros e setenta e nove centímetros quadrados) dentro

das limitações da área total da Matrícula no. 26.647, do Serviço de Registro de Imóveis local, denominado-se “Loteamento Manoel Nunes II”, conforme suas especificações.

Art. 5º - O loteamento urbano “Manoel Nunes II”, de que trata a presente Lei é composto da área de 93.276,35m2, assim discriminada:

I – ÁREA TOTAL DO TERRENO: 93.276,35m²;
II – TOTAL DE LOTES (UNIDADES): 182;
III – ÁREA DE LOTES: 60.151,10m²;
IV – ÁREA VERDE: 4.543,78m²;
V – ÁREA INSTITUCIONAL (RESERVAS PÚBLICAS): 8.255,55m2;
VI – ÁREA REMANESCENTE: 869,36m²;
VII – ÁREA DE RUAS: 19.456,56m²

Parágrafo único - A área total a que se refere o caput deste artigo encontra-se em situação regular, livre e desembaraçada de ônus ou gravames, na forma da lei, localizada dentro do perímetro urbano deste Município.

Art. 6º - O Loteamento Urbano de que trata a presente Lei é composto dos seguintes logradouros, assim denominados:

a) Rua Altina Leonor de Ávila;
b) Rua Arlindo Guimarães;
c) Rua Baltazar Boaventura;
d) Rua Carmem Ferreira da Silva;
e) Rua Ezequias dos Reis;
f) Rua Leonor Castro Magalhães;
g) Rua João Coberio;
h) Rua Júlio de Barros;
i) Rua Olímpia Nunes Correia;
j) Rua Pinto Dias;

Art. 7º - São de reservas públicas a área de 8.255,55m2, destinadas, respectivamente, à implantação e instalação de órgãos públicos, praças e logradouros públicos.

Art. 8º - Faz parte integrante da presente Lei, o processo de inteiro teor, a que se refere o Loteamento Urbano, conforme Mapas, Memoriais, Desenhos e Medições.

Art. 9º - A área loteada destina-se para fins de habitação residencial e comercial de natureza especial, respeitadas as normas posturais e imposições estabelecidas pelo Poder Público Municipal na presente lei.

Art. 10 - Para efeito da regularização de que trata esta Lei, parcelamento do solo não se configura como empreendimento de impacto.

Art. 11 - A aprovação do parcelamento decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio, quer em relação ao Município, quer entre as partes interessadas no contrato de aquisição de terreno ou de construções edilícias.

Art. 12 - Com a criação, aprovação e homologação do Loteamento Urbano de que trata a presente Lei, fica autorizado ao Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, a efetivar o respectivo registro imobiliário, na forma da lei.

CAPÍTULO III
DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF)

Art. 13 - Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária do Loteamento Manoel Nunes II que tem como objetivos específicos:

I - integrar formalmente à cidade as áreas ilegalmente ocupadas, bem como seus moradores, possibilitando a regular ocupação do solo urbano dentro das regras legais;

II - implementar serviços públicos, infra-estrutura, equipamentos comunitários e áreas livres de lazer e integração do à cidade formal;

III - a preservação ambiental a partir de ações direcionadas, tanto à educação ambiental, quanto à requalificação das áreas degradadas;

IV - estabelecimento e manutenção de padrões desejáveis de uso e ocupação do solo com parâmetros de ocupação dos lotes, recuos e coeficientes de aproveitamento de acordo com as características das ocupações locais e perfil social dos ocupantes, funcionando como instrumento de inibição contra as ações especulativas do mercado;

V - enfraquecer o estigma de assentamento precário, fortalecer a auto-estima, reconhecendo os direitos de cidadania de seus moradores;

VI - introduzir serviços, equipamentos públicos e infra-estrutura urbana, mínima, melhorando as condições de vida dos moradores do local.

Art. 14 - O PRF do Loteamento Manoel Nunes servirá à regularização dos assentamentos precários cuja ocupação indique a irreversibilidade da condição de posse, consolidados ate 30 de outubro de 2011.

Art. 15 - São partes legítimas a participar do PRF e requerer a regularização do terreno e benfeitorias, aqueles que comprovem:

I - não terem sido contemplados com a doação ou transmissão de outro imóvel em programas assistenciais do Município de Patrocínio-MG, pelo prazo dos últimos 05 (cinco) anos contados da vigência desta lei;

II - não possuir outro imóvel;

III - ser possuidor direto do lote de terreno localizado na ZEIS do Loteamento Manoel Nunes II que esteja em sua posse e tenha nele edificado benfeitorias destinadas à sua própria moradia ou de sua família, ou destinadas ao estabelecimento de comércio de subsistência própria ou familiar;

Parágrafo único. A legitimação das pessoas interessadas deverá privilegiar a posse direta ininterrupta mais antiga e por mais tempo do imóvel.

CAPÍTULO IV
DA REGULARIZAÇÃO DE LOTES DE TERRENO E SUAS EDIFICAÇÕES

Art. 16. - Na regularização de lotes poderão ser aceitos parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística, mediante avaliação do Executivo em relação à acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infra-estrutura da região.

Art. 17 - O processo de regularização dos lotes deverá ser requerido pelo possuidor interessado junto à Prefeitura Municipal e será analisado pelo Executivo, que:

I - fixará as diretrizes e os parâmetros urbanísticos;

II - avaliará a possibilidade de transferência para o Município de áreas a serem destinadas a equipamentos públicos e a espaços livres de uso público, na área do parcelamento ou em outro local;

III - definirá as obras de infra-estrutura necessárias e as compensações, quando for o caso.

Parágrafo único. A regularização de construção situada em lote não aprovado poderá ser concomitante à regularização do parcelamento do solo.

Art. 18 - A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio, ou a serviço de materiais perigosos não licenciados só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

Art. 19 - Na Zona de Especial Interesse Social do Loteamento Manoel Nunes II as edificações já existentes, para serem regularizadas, deverão apresentar estabilidade estrutural e ausência de risco que possa comprometer seu uso, verificadas pelo profissional competente do Setor de Urbanismo do Município.

Art. 20 - Na hipótese de a edificação não apresentar as características apontadas no artigo anterior, o possuidor poderá optar pelas seguintes medidas:

I - fazer reformas que impliquem na habitabilidade, que deverá ser acompanhado por profissional competente;

II - edificar nova residência, que deverá ter acompanhamento de um profissional responsável.

§ 1º - As diretrizes para reformas ou edificação de nova residência serão apontadas por técnicos do Setor de Urbanismo do Município.

§ 2º - O Setor de Urbanismo do Município analisará o pedido de reforma ou nova edificação, emitindo o alvará correspondente, devendo o pedido conter autorização do técnico responsável pelo Programa de Regularização Fundiária.

CAPÍTULO V
DA REGULARIZAÇÃO DE CARÁTER SOCIAL E PÚBLICA

Art. 21 - Os interessados em regularizar a situação de fato sobre a ZEIS do Bairro Manuel Nunes que protocolarem seus requerimentos e cumprirem as medidas de regularização definidas pelo Setor de Urbanismo dentro do prazo de 12 (doze) meses

contados da publicação desta lei terão o benefício de isenção de multas e taxas necessárias à integral regularização pretendida.

§ 1º - Fica o Executivo autorizado ainda, dentro do prazo previsto no *caput* e após a iniciativa do interessado, a cancelar multa aplicada em virtude da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo sobre a edificação a ser legitimada, até a data da publicação desta Lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 2º - O disposto no § 1º deste artigo aplica-se, inclusive, aos casos que estejam *sub judice*, desde que o interessado se manifeste expressamente no processo e se responsabilize pelo pagamento das custas e dos honorários.

§ 3º - O Imposto Predial e Territorial Urbano, quando lançado, deverá ser liquidado pelo contribuinte que pretender a regularização do lote e/ou edificação.

CAPÍTULO VI
DOS CRITÉRIOS PARA AQUISIÇÃO DO TÍTULO DE DOMÍNIO DOS LOTES

Art. 22 - Os interessados que concluírem as providências necessárias à regularização do lote e suas edificações deste Programa de Regularização Fundiária dentro do prazo de 18 (dezoito) meses contados da publicação da presente lei farão juz à aquisição da propriedade, ficando o Município autorizado a outorgar-lhes o domínio mediante contrato particular com força de escritura pública ou escritura pública propriamente dita, cabendo ao particular providenciar o registro perante o Serviço de Imóveis local.

Art. 23 - Os possuidores legitimados a participar do Programa de Regularização Fundiária poderão requerer a aquisição remunerada dos lotes de terreno, se:

I - promoverem a regularização do lote de terreno e das edificações de conformidade com este Programa de Regularização Fundiária;

II - comprovarem a quitação das taxas e impostos incidentes sobre a transmissão, salvo na hipótese das concessões de gratuidade previstas nesta lei.

Art. 24 - Fica o Executivo autorizado a alienar a terceiros os lotes de terreno da ZEIS do Loteamento Manoel Nunes II, nas seguintes hipóteses:

I - quando não existir construção habitável no lote de terreno;

II - se o interessado não providenciar a regularização do lote de terreno e das benfeitorias dentro do prazo de 24 meses;

Art. 25 - Observados os critérios fixados em decreto, a venda do lote de terreno poderá ser realizada pelo Executivo, respeitado o preço de avaliação dado pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, permitindo o pagamento em até 24 (vinte e quatro) prestações mensais e consecutivas, observando-se, como valor mínimo da prestação, a quantia correspondente a 10% (dez por cento) do valor do salário mínimo vigente.

Art. 26 - As vendas a prazo serão formalizadas mediante escritura pública de compra e venda ou promessa de compra e venda em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I - garantia, mediante hipoteca do imóvel, em primeiro grau e sem concorrência, quando for o caso;

II - valor da prestação de amortização, juros e atualização monetária, nos termos da legislação aplicável;

III - ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizado pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com aniversário no primeiro dia de cada mês, desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, acrescido de multa de mora de 2% (dois por cento) bem como de juros de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso ou fração;

IV - a falta de pagamento de 03 (três) prestações importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato;

V - obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.

Parágrafo único - O valor arrecadado com a venda dos imóveis será destinado ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 27 - Os possuidores legitimados a participar do Programa de Regularização Fundiária poderão requerer a aquisição gratuita dos imóveis, se:

I - o lote de terreno tiver natureza residencial;

II - os interessados comprovarem residência neste Município há mais de 05 (cinco) anos;

III - promoverem a regularização do lote e das edificações de conformidade com este Programa de Regularização Fundiária;

IV - comprovarem a quitação das taxas e impostos incidentes sobre a transmissão, salvo na hipótese das concessões de gratuidade previstas nesta lei.

Parágrafo Único - É vedada a doação para ocupações:

I - que ocorreram após 30 de outubro de 2011;

II - cujos beneficiários possuam renda familiar mensal superior a 05 (cinco) salários mínimos;

III - cujos beneficiários sejam possuidores, concessionários ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

IV - cujos beneficiários tenham sido contemplados com a doação de lotes de terreno da Prefeitura Municipal em outros programas já executados, com ou sem edificações, nos últimos 05 (cinco) anos;

Art. 28 - Os lotes de terreno objeto de concessão gratuita, quando não tiverem benfeitorias ou edificações, deverão ser edificados no prazo de 12 (doze) meses para início das construções e 24 (vinte e quatro) meses para o término, contados da assinatura do contrato de doação, de acordo com a orientação da Prefeitura Municipal,

que se encarregará da aprovação do Projeto, sob a pena de reversão do lote ao Patrimônio Municipal;

Art. 29. - Os lotes de terreno objeto de concessão gratuita não poderão ser vendidos ou alugados pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos, sendo expressamente proibida outra destinação, senão a residencial, de moradia própria, revogando-se disposições legais existentes em contrário.

§ 1º - A doação será feita com os encargos constantes desta lei, sendo que na respectiva escritura de doação constarão a finalidade da doação e o prazo para cumprimento do respectivo encargo.

§ 2º - O encargo de que trata o parágrafo anterior será permanente e resolutivo, revertendo automaticamente o imóvel à propriedade do doador, independentemente de qualquer indenização por benfeitorias realizadas, se:

I - não for cumprida, dentro do prazo, a finalidade da doação;

II - cessarem as razões que justificaram a doação; ou

III - ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista.

§ 3º - A partir da assinatura do contrato de doação, passará a incidir sobre o imóvel os tributos previstos em lei e que o donatário se obriga a promover sua quitação.

§ 4º - As despesas com escritura, inclusive imposto de transmissão devidas pela doação do lote, serão de única e inteira responsabilidade do donatário.

Art. 30 - Os lotes de terreno ocupados que tenham natureza comercial e valor venal inferior ao previsto no inciso I do artigo 27 supra, poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, como direito real resolúvel, gratuitamente ou em

condições especiais, por tempo certo ou indeterminado, a ser firmada com os ocupantes quando constatada a existência de estabelecimentos de uso não-residencial.

§ 1º - A concessão de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, e será registrada e cancelada no Registro de Imóveis.

§ 2º - Desde o registro da concessão de uso o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 3º - Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 4º - A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

Art 31 - O custeio e demais despesas referentes ao cumprimento da presente lei serão atendidas mediante dotações orçamentárias próprias, ficando o Poder Executivo autorizado a promover as suplementações que se fizerem necessárias.

§ 1º - Sendo necessária a criação de crédito especial, a abertura desses créditos adicionais especiais se dará por anulação, transposição e remanejamento ou a transferência de recursos orçamentários de uma categoria econômica para outra ou de um órgão para outro para atenderem o equilíbrio orçamentário, econômico, financeiro, tributário, fiscal, contábil e patrimonial de interesse e necessidade do Poder Público Municipal.

§ 2º - A abertura dos créditos adicionais especiais, de que trata o parágrafo anterior, objetiva ao balanceamento e cumprimento da despesa do Poder Executivo Municipal.

Art. 32 - Fica autorizado ao Poder Executivo Municipal a fazer as alterações que se fizerem necessárias na Lei Municipal que trata do PPA 2009/2012 e nas Leis Municipais que tratam da LDO e LOA, e demais subseqüentes, a fim de dar cumprimento ao disposto na presente lei.

Art. 33 - O Município poderá exigir e firmar termo de ajustamento de conduta com as partes interessadas na regularização de suas edificações, para os fins delineados nesta lei.

Art. 34 - As demais normas e procedimentos necessários a execução desta Lei serão objeto de Decreto Municipal a ser baixado pelo Chefe do Executivo.

Art. 35 - Fica igualmente autorizado ao Poder Executivo Municipal a tomar todas as demais providências administrativas, jurídicas, orçamentárias, financeiras, fiscais e contábeis, para o fiel cumprimento da presente Lei.

Art. 36 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Patrocínio-MG, 20 de dezembro de 2011.

Lucas Campos de Siqueira
Prefeito Municipal