



Município de Rio Negro

TRABALHO, FÉ E PERSEVERANÇA

PROJETO DE LEI Nº 042/2024

Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária de áreas Industriais do Município de Rio Negro e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Rio Negro, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Programa Municipal de Regularização Fundiária de Áreas Industriais cedidas à iniciativa privada desde que atendidas às finalidades econômicas as quais se destinam, quais sejam de geração de emprego e renda mediante o desenvolvimento de atividades comerciais, industriais e de serviços.

Art. 2º Nos termos da Lei Federal nº 13.465, 11 de julho de 2017, com a finalidade de regularizar imóveis urbanos ocupados em desconformidade com as normas de direito público fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária de Áreas Industriais do Município de Rio Negro.

Parágrafo único. Fica o Município de Rio Negro autorizado a promover a regularização fundiária dos lotes onde se encontram instaladas as empresas que exploram atividade industrial, cujas áreas encontram-se registrada em nome do Município junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca por meio da instituição do Programa de Desenvolvimento Industrial de Rio Negro.

Art. 3º Para efeitos desta Lei considera-se:

I - Área urbana: corresponde a parcela do território, contígua ou não, incluída no perímetro urbano do Município pelo Plano Diretor ou por Lei Municipal específica;

II - Demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito do processo de regularização fundiária, demarca uma área ocupada para fins de incentivo comercial ou industrial ou de prestação de serviços, de domínio público ou privado, por meio da identificação de seus limites, confrontações, área e localização, com finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

III - Regularização Fundiária: regularização de áreas ocupadas irregularmente, ainda que com o conhecimento e aquiescência do poder público, mas sem as devidas formalidades legais, ocupadas em áreas do Município declaradas de interesse para implantação de projetos industriais e ou comerciais;

IV - Justo valor da unidade: para efeitos desta Lei, considera-se justo valor da unidade o valor obtido pela divisão do valor despendido pela administração por ocasião da aquisição da área, acrescido das acessões e benfeitorias realizadas pelo Poder Público, bem





Município de Rio Negro

TRABALHO, FÉ E PERSEVERANÇA

como a infraestrutura urbana existente, pela metragem total da área adquirida e multiplicado pela área da unidade objeto da regularização, corrigido monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, até a data do efetivo pagamento.

Parágrafo único. Para efeitos de apuração do justo valor da unidade, não serão computadas as acessões e benfeitorias realizadas pelo particular beneficiário.

Art. 4º A regularização de ocupações de áreas públicas com fins exclusivamente comerciais, industriais ou de prestação de serviços, cuja posse seja de boa-fé e a justo título, quais sejam, concessão, permissão ou autorização, se dará através de venda pelo justo valor da unidade, ainda que de forma parcelada, o que poderá ser realizado em parcelas mensais, atualizadas monetariamente pela SELIC.

Parágrafo único: Em caso de aquisição parcelada, o atraso no pagamento de 3 (três) parcelas seguidas ou alternadas, acarretará no vencimento antecipado do contrato e na aplicação de multa de 10% (dez por cento), sobre o saldo devedor remanescente, bem como na inscrição automática do débito em dívida ativa e na consequente execução fiscal. Eventual parcela paga em atraso será objeto de correção nos mesmos moldes aplicados aos tributos municipais.

Art. 5º A regularização também se dará por meio de concessão de direito real de uso dos terrenos às empresas para fins exclusivos de desenvolvimento de atividades industrial e/ou comerciais e prestação de serviços, sendo vedada a transferência de bens para fins residenciais.

Art. 6º A regularização de que trata a presente lei demandará as seguintes ações a serem promovidas pelo Poder Público Municipal:

I – Levantamento de dados relativos às autorizações de uso, cessões de uso, concessão com direito real de uso permissões e doações;

II – Diagnóstico dos atos oficiais, mapas e documentos necessários à concessão;

III – Emissão de relatório de atividade das empresas, conferindo as metas e obrigações;

IV - Execução do serviço de georreferenciamento e mapeamento das áreas, a fim de apontar ajustes que se fazem necessários e dirimir as dúvidas dos órgãos envolvidos;

VI - Recebimento das propostas das empresas para aquisição ou continuidade do regime de concessão com direito real de uso, nos casos regulares;

VII - Emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF junto ao Conselho de Desenvolvimento e posterior encaminhamento da documentação e escritura pública ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. As ações acima descritas serão realizadas por Comissão formada por servidores municipais nomeados pelo Executivo Municipal no prazo de até 90 (noventa) dias após a publicação desta lei.

Art. 7º As vendas e concessões deverão atender aos seguintes requisitos:

I - As empresas deverão estar instaladas no local há pelo menos 5 (cinco) anos com comprovada atividade e apresentação de justo título;

II - A transferência de posse do imóvel se dará com cláusula resolutiva, sendo vedada a utilização do mesmo para fins diversos ao autorizado por esta Lei;

III - A infraestrutura básica, necessária para o funcionamento das empresas, correrá por conta dos beneficiários e deverão ser implantadas ou regularizadas para emissão do Termo de Venda ou Concessão.





Município de Rio Negro

TRABALHO, FÉ E PERSEVERANÇA

Parágrafo único. Entende-se por infraestrutura básica o abastecimento de água, coleta e esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, rede de telefonia e demarcação da área dos lotes a serem concedidos.

Art. 8º Para compor o processo de regularização os requerentes deverão apresentar ao Município os seguintes documentos:

I - Plano de Negócios, com indicação das atividades desenvolvidas e empregos gerados diretamente;

II - Cópia de Contrato Social ou outro documento de criação da empresa;

III - Certidão Negativa de Tributos Federais;

IV - Certidão Negativa de Tributos Estaduais;

V - Certidão Negativa de Tributos Municipais;

VI - Planta de Identificação do Terreno com aprovação pelo Órgão Responsável pelas Obras e Engenharia da Prefeitura, acompanhada de memorial descritivo;

VII - Cópia do Cadastro Empresarial do Pessoa Jurídica junto ao Município de Rio Negro.

Parágrafo único. Fica dispensado o procedimento licitatório para fins de regularização fundiária das áreas objeto da presente lei desde que devidamente comprovado o cumprimento dos requisitos previstos neste artigo bem como o efetivo exercício da atividade comercial, industrial ou de prestação de serviços e o pleno funcionamento da empresa requerente pelo período mínimo de 5 (cinco) anos.

Art.9º A formalização da regularização fundiária dependerá de requerimento expresso da parte Interessada, através do qual deverá demonstrar prontamente o cumprimento das disposições desta lei, além de outras exigências eventualmente expedidas pela Secretaria Municipal de Indústria e Comércio que será a responsável direta pelo andamento das solicitações.

§1º Cada requerimento apresentado será atuado em Processo Administrativo autônomo, que tramitará independentemente do andamento dos demais.

§2º Após o Interessado cumprir todas as exigências desta lei e o que mais for exigido pela Secretaria responsável, será apresentada a proposta de compra e venda seguindo os valores obtidos pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária.

§3º Em restando aceita a proposta de compra e venda pelo Interessado, será formalizada a escritura pública de compra e venda. A proposta de compra e venda aprovada pela Comissão não estará sujeita a qualquer tipo de negociação.

§4º As propostas de compra deverão ser aprovadas pela maioria dos membros da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária.

§5º Após concluído o trabalho da comissão, será o relatório com os valores apurados, encaminhado ao Poder Legislativo, para ser referendado.

Art.10. Também poderá ser objeto da regularização tratada nesta Lei, as áreas cedidas e posteriormente transferidas a terceiros pelo beneficiário da cessão, seja a que título for, com ou sem a prévia anuência da Administração Pública à época do evento, hipótese na qual o terceiro deverá comprovar perante a Administração Pública o interesse público da sua ocupação, após a outiva do Conselho de Desenvolvimento.

Art.11. Não será objeto de regularização fundiária as áreas cedidas para fins industriais, comerciais ou de prestação de serviços, nos quais o beneficiário não esteja desenvolvendo suas atividades fins regularmente, bem como as que estiverem em litígio com





Município de Rio Negro

TRABALHO, FÉ E PERSEVERANÇA

o Município, devendo o imóvel ser desocupado após notificação a ser expedida pelo Município, sob pena de ser ajuizada a ação judicial pertinente.

Art.12. A regularização fundiária para fins industriais, comerciais ou de prestação de serviços dependerá da utilização permanente do imóvel para tais fins, sendo expressamente proibida a negociação a qualquer título para terceiros, sem a prévia autorização municipal, bem como a destinação da unidade para fins diversos.

Parágrafo único. O Município manterá seu direito de preferência sob os imóveis objetos de regularização na presente lei.

Art.13. Cumpridas as exigências desta Lei o Município emitirá em favor dos beneficiários Termo de Compra e Venda ou Concessão de Direito Real de Uso para subsidiar a lavratura da Escritura Pública, correndo por conta do beneficiário todas as despesas provenientes da mesma.

Parágrafo único. Caso a empresa interessada opte por realizar o pagamento de forma parcelada, a escritura pública ficará gravada com ônus de inalienabilidade e impenhorabilidade, além da condição resolutiva de que não ocorrendo o pagamento na forma estabelecida por esta Lei, a propriedade será revertida em favor do Município mediante requerimento dirigido ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 14. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico do Município de Rio Negro, o qual deverá receber todos os recursos obtidos pelo Município com a regularização fundiária instituída por esta Lei, os quais deverão ser revertidos prioritariamente em infraestrutura urbana do Município.

Art. 15. As despesas provenientes da execução da presente lei correrão por conta das dotações constantes do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 16. Os casos omissos desta Lei poderão ser regulamentados mediante decreto.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Rio Negro, 14 de junho de 2024.



PREFEITO MUNICIPAL
Rio Negro - Paraná
Assinado por JAMES KARSON
VALERIO em 14/06/2024
14:45:35

JAMES KARSON VALÉRIO
PREFEITO MUNICIPAL

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 14/06/2024 14:45 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.atende.net/p666c81c809412>.
POR JAMES KARSON VALERIO: ***174799** EM 14/06/2024 14:45





Município de Rio Negro

TRABALHO, FÉ E PERSEVERANÇA

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras,
Senhores Vereadores,

O projeto de Lei visa instituir o Programa Municipal de Regularização Fundiária de Áreas Industriais – PMRFI, cedidas à iniciativa privada desde que atendidas às finalidades econômicas e as exigências previstas na lei.

O Município de Rio Negro, desde os anos 1970 promove programas de incentivos e fomento empresarial concedendo imóveis através de: doações, cessões, autorizações e concessões com direito real de uso para a construção e ampliações de estruturas industriais. Este programa se mostrou muito eficaz devido ao alto nível de industrialização alcançado até agora no município. Entretanto com a evolução das normas e dispositivos de fiscalização das finanças e patrimônio público, esta modalidade se torna mais complexa, exigindo um maior controle e rigor para que possa cumprir seu objetivo sem ferir os princípios básicos da administração pública. Desta forma, faz se necessário um programa que possa reavaliar todos os atos anteriores, buscando a regularização dos imóveis de empresas que estão operando com uma posse precária da área instalada, proporcionando mais segurança para as atuais e tornando o incentivo eficaz e atrativo para novos empreendimentos.

O PMRFI surge com o objetivo de regularizar as áreas industriais do município, esta ação é mais comum na área residencial, porém, detectamos um grande número de empresas que estão operando com uma posse precária da área instalada. Este processo de regularização fundiária das áreas industriais visa mais de 100 empresas que ocupam terrenos localizados nas áreas industriais e comerciais de Rio Negro. Entre as ações do programa está o levantamento topográfico de cada lote; alinhamento das ruas; geração de mapas e projetos de lotes desmembrados, elaboração de memoriais descritivos, entre outros documentos necessários para posteriormente encaminhar o processo do registro de imóveis para abertura das matrículas individualizada.

O objetivo é solucionar os entraves dos processos de desapropriação e concessões de áreas públicas e privadas para implementação de infraestruturas, bem como proporcionar segurança jurídica aos proprietários para que desta forma invistam em

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 14/06/2024 14:47 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.atende.net/p666c8218afd7c>.
POR JAMES KARSON VALERIO.***174799** EM 14/06/2024 14:47





Município de Rio Negro

TRABALHO, FÉ E PERSEVERANÇA

melhorias em seus negócios, consequentemente, gerando mais empregos no município. Necessitam de regularização mais de 100 lotes, totalizando uma área de aproximadamente 400.000m² nas zonas industriais e alguns lotes em áreas comerciais do município. A regularização fundiária industrial é uma das prioridades da Administração Municipal como estratégia para alavancar o desenvolvimento da cidade.

O município de Rio Negro assume uma posição proativa a fim de concretizar o direito de propriedade pleno. Com amparo na Lei Federal nº 13.465, de 2017 que tem foco nos imóveis residenciais, mas não exclui os demais – comerciais, industriais, mistos, entre outros. Desta forma, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir a REURB em imóveis com uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado. Considerando que a Lei Federal nº 13.465, de 2017 não veda a concessão do Título de Legitimação Fundiária na Reurb-E, ao contrário, dispõe ser aplicável (art. 23, caput), entende-se possível que o Poder Público, demonstrando interesse público na ocupação, conceda o Título de Legitimação Fundiária ou outro instrumento de titularização cabível, aos ocupantes de imóveis.

Conforme a nova lei de licitações: Lei Federal nº 14133, de 1º de abril de 2021, e seu art. 77. estabelece: Para a venda de bens imóveis, será concedido direito de preferência ao licitante que, submetendo-se a todas as regras do edital, comprove a ocupação do imóvel objeto da licitação.

Como pré-requisitos, a empresa deve estar ativa, constituída e que esteja em situação regular com o fisco. Deve cumprir todos as metas e objetivos propostas no ato da doação, cessão, autorização e concessão com direito real de uso e ou outra modalidade adotada, além de estar com todos os tributos e taxas relacionadas ao imóvel em dia.

Para a legitimação do processo, serão seguidas algumas etapas, sendo as principais abaixo elencadas:

- 01 - Levantamento dos dados relativos a autorizações de uso, cessões de uso, concessão com direito real de uso e doações;
- 02 - Diagnóstico dos atos oficiais, mapas e documentos necessários;
- 03 – Emissão de relatório de atividade das empresas, conferindo as metas e obrigações;
- 04 - Execução do serviço de georreferenciamento e mapeamento das áreas, apontando ajustes que se fazem necessários e tirando todas as dúvidas dos órgãos envolvidos;





Município de Rio Negro

TRABALHO, FÉ E PERSEVERANÇA

05 – Promover reuniões e discussões com as entidades envolvidas, conselhos buscando possíveis soluções;

06 – Receber as propostas das empresas para aquisição ou continuidade no regime concessão com direito real de uso, nos casos regulares;

07 - Emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) junto ao Conselho de Desenvolvimento, encaminhando posteriormente a documentação de todo o processo ao Cartório de Registro de Imóveis.

Contando com a costumeira atenção na discussão e votação deste Projeto, antecipadamente agradecemos e nos colocamos à disposição para eventuais dúvidas.

Atenciosamente,



PREFEITO MUNICIPAL
Rio Negro - Paraná
Assinado por JAMES KARSON
VALERIO em 14/06/2024
14:46:57

JAMES KARSON VALÉRIO
PREFEITO MUNICIPAL

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 14/06/2024 14:47 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.atende.net/p6666c8218afd7c>.
POR JAMES KARSON VALERIO: ***174799** EM 14/06/2024 14:47

