



LEI MUNICIPAL Nº920/2021, DE 07 DE ABRIL DE 2021.

CERTIDÃO Certifico que nesta data foi publicada este(a) <u>Lei Municipal</u> com afixação no placard do município Marzagão <u>07 / 04 / 21</u> <u>SP</u> Responsável Pelo Placard
--

“DISPÕE SOBRE A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO - CDRU E OU ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DE TITULARIDADE DO MUNICÍPIO DE MARZAGÃO ABRANGIDOS PELA POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL OU ESPECÍFICO”.

Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE MARZAGÃO**, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, aprovou, e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º. Esta Lei estabelece normas para a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU e autoriza a alienação direta, gratuita ou onerosa, de imóveis de titularidade do Município de Marzagão abrangidos pela Política de Regularização Fundiária de Interesse Social ou Específico.

CAPÍTULO II

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO - CDRU

Art. 2º. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder direito real de uso de imóvel urbano de propriedade do Município de Marzagão, com fundamento no artigo 7º do Decreto-Lei nº 271/67, em favor das famílias identificadas, cadastradas e incluídas em projetos de regularização fundiária de interesse social, observando os seguintes critérios:

I – a concessão será gratuita pelo prazo de 10 (dez) anos contados a partir da assinatura do instrumento respectivo, podendo ser por instrumento público ou particular ou por simples termo administrativo;

II – a concessão será gravada com cláusula de inalienabilidade averbada na matrícula do imóvel;



III – o imóvel concedido será utilizado predominante para fins de moradia, admitindo-se a conjugação de atividade econômica de pequeno porte desde que permitidas pela legislação de Uso e Ocupação do Solo do município de Marzagão;

IV – a concessão não conferirá ao seu titular a propriedade do bem outorgado, que se conservará sob domínio público, nem importará direito de retenção por força das benfeitorias implantadas a qualquer título no imóvel;

V – o imóvel não poderá ser objeto de gravame ou de garantias negociais sob quaisquer pretextos, por não se integrar ao patrimônio do concessionário;

VI – o imóvel concedido não poderá ser negociado, vendido, alugado, transferido ou objeto de qualquer negociação;

VII – desde a inscrição da concessão, o concessionário fruirá plenamente do imóvel para os fins estabelecidos no contrato ou termo administrativo e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas;

VIII – a concessão do título será preferencialmente para a mulher.

Art. 3º. A concessão de direito real de uso referida no artigo anterior somente será conferida aos moradores de Marzagão, cadastrados em programa de habitação popular, selecionados de acordo com os critérios estabelecidos em Lei Municipal e alterações posteriores ou incluídos em programa de regularização fundiária de interesse social, desde que:

I – não sejam proprietários, promitentes compradores ou concessionários de outro imóvel urbano ou rural, bem como beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente, doação de imóvel público ou concessão especial para fins de moradia;

II – a renda somada de todas as pessoas que compõem a unidade familiar não seja superior a 03 (três) salários mínimos;

III – o imóvel tenha área não superior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

§1º O contrato ou termo administrativo deverá conter cláusulas que obriguem o concessionário quanto às seguintes declarações:

a) que não possui outro imóvel urbano ou rural;



b) que o imóvel concedido é e será utilizado para sua moradia e/ou de sua família;

c) que não foi beneficiário de legitimação de posse, doação de imóvel público ou concessão especial para fins de moradia.

§2º O concessionário será responsabilizado criminalmente por eventual falsidade nas declarações descritas nos incisos anteriores, sem prejuízo da caducidade da concessão.

Art. 4º. O contrato ou termo administrativo de concessão de direito real de uso conterà as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção prévia ao término da concessão.

Parágrafo único. A concessão de direito real de uso será extinta:

- I – por desistência espontânea do concessionário;
- II – nas hipóteses de transferência, a qualquer título, do uso do imóvel a terceiros, sem prévia anuência do Município de Marzagão;
- III – nos casos em que o imóvel deixar de servir de moradia ao concessionário e sua família;
- IV – se houver violação aos termos e condições expressos do contrato ou termo administrativo;
- V – nos casos de depredação ou perda do imóvel por responsabilidade do concessionário;
- VI – na ocorrência de desvio de finalidade na utilização do imóvel;
- VII – caso não observado o disposto no artigo 2º, incisos II, V e VI, desta Lei.

Art. 5º. Em caso de extinção da concessão de direito real de uso, o Poder Público adotará as medidas necessárias para que seja ela averbada na matrícula do imóvel, nos termos do artigo 167, inciso II, número 29, da Lei Federal nº 6.015/1973.



Art. 6º. Havendo extinção da concessão de direito real de uso o imóvel retornará à posse do Município de Marzagão, que poderá, então, conferir destinação adequada ao imóvel, mantendo-se, no entanto, a sua utilização para fins de moradia de família de baixa renda, após prévio estudo social.

Parágrafo Único. As acessões e benfeitorias existentes sobre o imóvel não geram direito à indenização ou qualquer ressarcimento, quando do retorno do imóvel à posse do Município de Marzagão.

Art. 7º. A concessão é pessoal e intransferível, salvo quando houver prévia e expressa autorização do Poder Concedente.

Art. 8º. A Administração Pública Municipal registrará em livro próprio as concessões de direito real de uso, expedindo em favor do beneficiário certidão de inteiro teor do registro, sem prejuízo das demais exigências registrais.

Art. 9º. O Município poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o caput deste artigo.

§2º O beneficiário de contrato extinto na forma do caput deste artigo deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional.

CAPÍTULO III

DA DOAÇÃO PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 10. Após decorrido o prazo estabelecido no artigo 2º, inciso I, desta Lei, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar o imóvel ao concessionário,



realizando a transferência de todos os poderes e faculdades de proprietário, nos termos do artigo 17, caput e inciso I, alíneas "b", "f" e "h", da Lei Federal nº 8.666/1993 (Lei das Licitações).

Parágrafo único. A doação somente será concretizada após avaliação do imóvel e apresentação de relatório social ou de vistoria acerca do cumprimento, pelo concessionário, das condições estabelecidas no contrato de concessão ou termo administrativo, em especial o disposto no artigo 2º, incisos III, V e VI, desta Lei.

CAPÍTULO IV DA ALIENAÇÃO DIRETA POR INTERESSE SOCIAL

Art. 11. Os imóveis resultantes de projeto de regularização fundiária em área de domínio do Município poderão ser objeto de alienação onerosa diretamente aos respectivos ocupantes, por interesse social, desde que, atendidos os seguintes requisitos:

- I – estar cadastrado e incluído no projeto de regularização fundiária de interesse social, nos termos do caput do artigo 2º desta Lei;
- II – não ser proprietário, promitente comprador ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, bem como, beneficiário de legitimação de posse concedida anteriormente, doação de imóvel público ou concessão especial para fins de moradia;
- III – o imóvel concedido for utilizado exclusivamente para fins de moradia;
- IV – comprovar renda somada de todas as pessoas que compõe a unidade familiar até 03 (três) salários mínimos;
- V – o imóvel tenha área não superior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Art. 12. Cada beneficiário ou entidade familiar poderá adquirir apenas um imóvel.

Art. 13. O preço da alienação será fixado de conformidade com o valor constante da planta genérica de valores do Município.



Parágrafo único. Nos termos do artigo 213, §15, da Lei Federal nº 6.015/1973, não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 14. O pagamento poderá ser efetivado pelo adquirente mediante parcelamento em até 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas, ajustadas anualmente pelo INPC, ou outro índice que o venha a substituir.

§1º As alienações mediante parcelamento para regularização fundiária de interesse social serão formalizadas mediante contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda, em que estarão previstas as garantias de pagamento, as obrigações das partes e as penalidades em caso de inadimplemento.

§2º Na hipótese de atraso no pagamento, as parcelas ficarão sujeitas a multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além de atualização monetária.

§3º Garante-se ao adquirente do imóvel, em caso de pagamento à vista, o direito de obter redução no valor de compra, em percentual de 05% (cinco por cento).

Art. 15. Pelo prazo de 5 (cinco) anos e antes da quitação total do parcelamento, o adquirente não poderá doar, vender, locar, alterar a destinação do imóvel ou abandoná-lo por mais de 60 (sessenta) dias, sob pena de rescisão contratual e de reversão do imóvel ao domínio do Município, independentemente da devolução dos valores pagos pela aquisição e de qualquer indenização por benfeitorias e acessões realizadas.

§1º Para a contagem do prazo previsto no caput deste artigo, poderá ser considerado o prazo de utilização do imóvel anteriormente à celebração do contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda com o Município, o qual poderá ser comprovado mediante a apresentação de pelo menos dois dos seguintes documentos:



I – documento emitido pelo poder público outorgando a concessão de uso, permissão de uso ou qualquer outra forma de autorização para ocupação do imóvel;

II – declaração da concessionária de abastecimento de água e saneamento de titularidade do ocupante na ligação de água do imóvel;

III – declaração da concessionária de fornecimento de energia elétrica de titularidade do ocupante na ligação de energia elétrica;

IV – declaração emitida por unidade escolar informando o atendimento de pessoas da família do ocupante, bem como o endereço constante do cadastro e a data de tal informação;

V – declaração emitida por unidade de saúde informando o atendimento de pessoas da família do ocupante, bem como o endereço constante do cadastro e a data de tal informação;

VI – contrato de alienação de direitos possessórios referentes ao imóvel em nome do adquirente, registrado em Cartório de Títulos e Documentos e/ou com firma reconhecida em Tabelionato de Notas, valendo para a comprovação a data do registro e/ou do reconhecimento de firma, independentemente da data constante no teor do documento.

§2º As declarações mencionadas nos incisos II e III do §1º deverão conter a informação sobre todas as ligações de água e energia elétrica existentes nos últimos 5 (cinco) anos em nome do adquirente.

§3º Toda a documentação mencionada no §1º deste artigo e apresentada pelo adquirente está sujeita à verificação e aprovação pela equipe de serviço social do Município, mediante laudo técnico oficial conclusivo.

§4º Na hipótese de rescisão contratual, o Município promoverá o cancelamento dos registros respectivos junto ao cartório competente.

Art. 16. A operacionalização das transferências de propriedade das unidades habitacionais, o parcelamento de valores e o seu controle serão promovidos pelo Município diretamente ou mediante contratação de pessoa jurídica destinada a este fim.



Art. 17. O adquirente do imóvel na forma prevista neste capítulo será contribuinte do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, nos termos da legislação tributária, sendo vedado a falta de recolhimento no período contratado sob pena de rescisão.

CAPÍTULO V

DA ALIENAÇÃO DIRETA POR INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 18. Os imóveis resultantes de projeto de regularização fundiária em área de domínio do Município poderão ser objeto de alienação onerosa diretamente ao ocupante, quando não preenchidos pelo beneficiário os requisitos da alienação direta por interesse social previstos no artigo 11 desta Lei, mediante a observância das seguintes condições:

- I – manifestação de interesse do ocupante pela aquisição;
- II – comprovação da ocupação e utilização do imóvel pelo beneficiário e ou seus antecessores pelo prazo mínimo de 2 (dois) anos.

Art. 19. Cada beneficiário ou entidade familiar poderá adquirir no máximo 1 (um) imóvel, na forma prevista neste capítulo.

Art. 20. O preço da alienação será fixado de conformidade com o valor de mercado do imóvel, a ser aferido por Comissão de Avaliação Imobiliária do Município de Marzagão.

§1º Caso o beneficiário comprove que utiliza o imóvel para sua residência e de sua família por mais de 5 (cinco) anos, o preço apurado pela Comissão de Avaliação Imobiliária do Município de Marzagão sofrerá uma redução de 10% (dez por cento).

§2º A comprovação do prazo previsto no §1º deste artigo será feita na forma prevista nos §§ 1º, 2º e 3º do artigo 15.



Art. 21. O pagamento poderá ser efetivado pelo beneficiário mediante sinal de 10% (dez por cento), que poderá ser parcelado em 2 (duas) vezes, sendo o saldo parcelado em até 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas, ajustadas anualmente pelo INPC, ou outro índice que o venha a substituir.

§1º As alienações mediante parcelamento para o caso de interesse específico serão formalizadas mediante contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda, em que estarão previstas as garantias de pagamento, as obrigações das partes e as penalidades em caso de inadimplemento.

§2º Na hipótese de atraso no pagamento, as parcelas ficarão sujeitas a multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além de atualização monetária.

§3º Garante-se ao adquirente do imóvel, em caso de pagamento à vista, o direito de obter redução no valor de compra, em percentual de 5% (cinco por cento).

Art. 22. Pelo prazo de 5 (cinco) anos e antes da quitação total da alienação onerosa mediante parcelamento, o adquirente que obtiver o benefício previsto no §1º deste artigo não poderá doar, vender, locar e alterar a destinação do imóvel ou abandoná-lo por mais de 60 (sessenta) dias, sob pena de rescisão contratual e de reversão do imóvel ao domínio do Município, independentemente da devolução dos valores pagos pela aquisição e de qualquer indenização por benfeitorias e acessões realizadas.

§1º Para a contagem do prazo previsto no caput deste artigo poderá ser considerado o período de utilização do imóvel anteriormente à celebração do contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda, o qual poderá ser comprovado na forma prevista nos §§ 1º, 2º e 3º do artigo 15 desta Lei.

§2º Na hipótese de rescisão contratual, o Município promoverá o cancelamento dos registros respectivos junto ao cartório competente.

§3º O adquirente ficará responsável pelo pagamento de todas as taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.



Art. 23. O adquirente do imóvel na forma prevista neste capítulo será contribuinte do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, nos termos da legislação tributária.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24. Os recursos oriundos da alienação dos imóveis previstos nesta Lei poderão ser destinados a Secretaria de Educação e Saúde para aquisição de bens, insumos, equipamentos e obras de infraestrutura.

Art. 25. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MARZAGÃO-GO, aos 07
(sete) dias do mês de abril de 2021.



SOLIMAR CARDOSO DE SOUZA
Prefeito Municipal