

DECRETO No 32 /2.024

DE 23 DE FEVEREIRO DE 2.024

"DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DA LEI MUNICIPAL 1.831, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2009, QUE "DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL DE JOÃO MONLEVADE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS", NO QUE TANGE À TRANSMISSÃO ONEROSA DOS IMÓVEIS DAS EMPRESAS JÁ INSTALADAS NO LOCAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O **PREFEITO MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE/MG** no desempenho de suas atribuições legais conferidas pelo art. 52, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal:

CONSIDERANDO o preceito constitucional de que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, contido no art. 182 da Constituição da República de 1988;

CONSIDERANDO a Lei Federal no 13.465, de 11 de julho de 2017, que "Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana (. . .)", estabeleceu parâmetros gerais para mensuração de valores para transmissão onerosa de bens imóveis públicos, em situações de regularização fundiária urbana;

CONSIDERANDO a Lei Municipal no 1.831 de 11 de novembro de 2009, que regulamenta o Distrito Industrial de João Monlevade - MG, em especial, as normativas em relação às empresas instaladas no local;

CONSIDERANDO que a referida Lei Municipal no 1.831 de 11 de novembro de 2009, em seu Capítulo V dispõe sobre a Regulamentação das empresas já instaladas e em funcionamento no Distrito Industrial, estabeleceu os regramentos gerais para a concessão o Termo Definitivo de Permissão de Uso com Transmissão Onerosa;

DECRETA:

CAPÍTULO I
DA INSTAURAÇÃO E COORDENAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS PARA
EMISSÃO DO TERMO DEFINITIVO DE PERMISSÃO DE USO COM TRANSMISSÃO
ONEROSA

Art. 1º Fica instaurado o Procedimento Administrativo para Regularização Fundiária dos Imóveis do Distrito Industrial de João Monlevade-MG, com a finalidade de emissão do Termo Definitivo de Permissão de Uso com Transmissão Onerosa, nos termos da legislação vigente.

§ 1º Para fins da regularização fundiária prevista no *caput* deste artigo, deverá ser comprovada a detenção do imóvel diretamente pelo ocupante por mais de 180 (cento e oitenta) meses, nos termos da Lei Municipal no 1.831/2009.

§ 2o Será empregado no âmbito desta Regularização o instituto jurídico da alienação onerosa diretamente ao seu detentor.

Art. 2o O procedimento administrativo, referido no artigo 1o deste Decreto será coordenado pela Comissão de Recepção e Avaliação e contará com o apoio da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, Assessoria de Governo, Departamento Municipal de Águas e Esgotos, Secretaria Municipal de Fazenda, Procuradoria Jurídica, Secretaria Municipal de Administração, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Obras e colaboração dos demais órgãos municipais.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 3o Inexistindo ou decididas as impugnações acerca da manifestação de interesse a apuração do preço de venda será indicada em procedimento administrativo efetivado por Comissão Avaliadora nomeada pelo Poder Executivo, especificamente para esta finalidade.

§ 1o A apuração do justo valor da unidade imobiliária do Município, descontados os valores das acessões

Rua Gerardo Miranda, 337, Camelinhos - João Monlevade/MG CEP: 35930-027 Fone: (31) 3859-2500 CNPJ: 16.401.059/0001-57 - www.pmm.mg.gov.br

JOÃO MONLEVADE

PREFEITURA MUNICIPAL

Administração 2021-2024

e benfeitorias realizadas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias deverá ser realizada por meio do Método Comparativo de Dados de Mercado e a valorização decorrente da implantação de infraestrutura realizada pelo Método Involutivo, em consonância com a Norma Técnica de Avaliação de Bens, NBR 14.653, almejando alcançar o valor de mercado do bem.

§ 2o A Comissão Avaliadora poderá adotar a metodologia de valorização decorrente dos índices de evolução dos valores do IPTU e ITBI do próprio imóvel em processo de regularização, devendo necessariamente que a Comissão Avaliadora considere fatores depreciativos do imóvel, como percentuais territoriais de preservação ambiental e de servidão, dentre outros.

§ 3o A Comissão Avaliadora terá o prazo de 20 (vinte) dias a contar do deferimento da manifestação de interesse para entregar ou receber o laudo avaliativo do bem, devendo a partir deste prazo, manifestar quanto ao direito pleiteado.

meses.

§ 4o O prazo de validade da avaliação a que se refere o *caput* desse artigo será de, no máximo, 12 (doze)

Art. 4o É facultado ao beneficiário da Regularização a contratação de empresa independente ou profissional habilitado especializado em Avaliações e Perícias de Engenharia para realização da avaliação prevista no art. 3o, deste Decreto, nos mesmos prazos e nos mesmos modos previstos.

§ 1o O beneficiário deverá comunicar ao Município sua intenção de realizar a avaliação com empresa independente ou profissional especializado em Avaliações e Perícias de Engenharia até 05 (cinco) dias após o acolhimento da manifestação de interesse.

§ 2o O laudo de avaliação previsto no *caput* deverá considerar a aderência da metodologia estabelecida pelo Município para atingimento do valor de mercado do imóvel, valorização da implantação de acessões e benfeitorias e estar acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

§ 3o O laudo de avaliação acompanhado da sua Anotação de Responsabilidade Técnica - ART será submetido à análise da Comissão Avaliadora que poderá aceitá-lo ou rejeitá-lo, indicando de forma fundamentada os motivos da sua decisão, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 4o Em caso de indeferimento, a Comissão Avaliadora deverá, quando for o caso, indicar as medidas serem adotadas com vistas à reformulação da avaliação, a qual deverá ser providenciada pelo interessado no prazo de 10 (dez) dias.

§ 5o Não sendo possível sanar os vícios apontados, no prazo estabelecido, ou persistindo as irregularidades, a Comissão Avaliadora deverá realizar, de ofício, todas as adequações necessárias para conclusão da avaliação e apuração do valor de mercado do imóvel nos termos deste Decreto, sendo certo que o beneficiário ou requerente privado, neste caso, deverá indenizar os custos desta regularização ao Município.

§ 6o Persistindo qualquer controvérsia, sempre prevalecerá o valor apurado pela Comissão Avaliadora;

Art. 5o O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, segundo os critérios de avaliação previstos no art. 3o, deste Decreto, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 6o Caberá impugnação do valor de avaliação do imóvel, quando o laudo for elaborado pela Comissão Avaliadora, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da sua publicação, sob pena de decadência do direito.

§ 1o Havendo impugnação ao valor avaliado, esta deverá ser protocolada junto à Comissão Avaliadora, a qual terá 30 (trinta) dias para aceitar ou rejeitar, justificadamente, a impugnação.

§ 2o Não caberá recurso administrativo da decisão da Comissão acerca da impugnação.

Art. 7o Inexistindo ou decididas as impugnações acerca da regularização, a Secretaria Municipal de Administração notificará o ocupante do imóvel sobre o preço definitivo de venda, com menção do valor final do bem avaliado e para que apresente o correspondente projeto de regularização fundiária, realizado exclusivamente às suas expensas, em 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. A ausência de manifestação tempestiva do interessado será interpretada como desistência da Regularização.

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DO PROJETO, DO PAGAMENTO E DA EMISSÃO DA CRF

Art. 8o A decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária após parecer

favorável emitido pela Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Departamento Municipal de Águas e Esgotos se dará mediante ato formal ao qual se dará publicidade e deverá:

I - aprovar o projeto de regularização fundiária;

II - indicar as intervenções a serem executadas (obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações urbanísticas e ambientais), conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

III identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

Art. 9o Aprovado o projeto de regularização fundiária, deverá o ato ser publicado e o interessado deverá efetuar o pagamento junto à Secretaria Municipal de Fazenda.

§1o A venda direta de que trata este artigo obedecerá ao disposto na Lei Federal no 9.514, de 20 de novembro de 1997, que "*Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências*", e o Município permanecerá com a propriedade fiduciária dos bens até a quitação integral, na forma dos § 2o e § 3o deste artigo.

§ 2o Independentemente do montante alcançado a título de justo valor da unidade imobiliária regularizada, o valor da aquisição poderá ser pago pelo beneficiário à vista ou em até 40 (quarenta) parcelas mensais e consecutivas, devido sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§ 3o As parcelas devidas, calculadas e consolidadas serão atualizadas mensalmente de acordo com a média das taxas de Financiamento Imobiliário.

§ 4o O interessado que optar pelo pagamento em parcela única do preço de venda, terá direito a redução de 5% (cinco por cento) do valor final da avaliação.

§ 5o A regulamentação do disposto neste artigo será efetuada pela Secretaria Municipal de Fazenda, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de publicação deste Decreto.

Art. 10. Efetuada a quitação total ou comprovado o pagamento da primeira parcela em conjunto com os acréscimos legais e apresentados os comprovantes de depósitos junto ao Município, a Secretaria Municipal de Administração emitirá a Certidão de Regularização Fundiária CRF, da qual constará, ainda, a assinatura do Chefe do Executivo bem como a anotação da propriedade fiduciária em caso de alienação parcelada.

Parágrafo Único - Para emissão da Certidão de Regularização Fundiária CRF de que trata o *caput* deste artigo, o beneficiário também deverá apresentar Certidão Negativa de Débitos emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda em seu nome ou, se pessoa jurídica, em nome da pessoa jurídica e de todos os seus sócios, para fins de comprovação de regularidade.

Art. 11. Emitida a Certidão de Regularização Fundiária - CRF deverá o requerente apresentar o projeto de regularização fundiária aprovado e a CRF ao Cartório de Registro de Imóveis para fins de registro.

Parágrafo único. As despesas cartorárias e/ou outras de qualquer natureza que incidam sobre a regularização do imóvel serão de responsabilidade do adquirente.

Art. 12. O beneficiário terá até 60 (sessenta) dias após o registro da Certidão de Regularização Fundiária CRF junto ao cartório de registro de imóveis para ingressar com processo administrativo de regularização das edificações existentes, nos termos da Lei de Regularização de Edificações vigente.

Parágrafo único Se em próxima verificação, for constatado descumprimento da obrigação prevista no *caput* deste artigo, o levantamento total das edificações poderá ser realizado de ofício pelo Município, sem prejuízo da cobrança pelos custos com a realização do respectivo levantamento e imposição de outras medidas

Rua Gasão Miranda, 337, Carreirinhos - João Monlevade/MG - CEP: 35930-027
Fone: (31) 3859-2500 CNPJ: 18.401.059/0001-57 - www.pmlmug.gov.br

JOÃO MONLEVADE

PREFEITURA MUNICIPAL Administração
2021-2024

administrativas cabíveis, inclusive embargo das atividades até a regularização, bem como a aplicação de penalidades pecuniárias pelo descumprimento.

CAPÍTULO IV DAS DESPESAS DA ALIENAÇÃO ONEROSA

Art. 13. O beneficiário que tiver sido aprovado no processo de alienação onerosa quitará em favor do Município de João Monlevade, antes do encerramento do certame, o correspondente ao valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) valor instituído em lei para pagamento de preços públicos, como forma de contraprestação pelo serviço cuja natureza não compete a cobrança de taxas pelo acompanhamento e diligências por parte dos servidores lotados na Procuradoria Jurídica.

§ 1º A aprovação do processo depende da quitação do referido preço público estabelecido no presente artigo.

§ 2º O Município poderá repassar o valor recolhido a título de preços públicos em favor dos procuradores municipais que atuaram na solução da demanda e no acompanhamento de todos os processos administrativos de regularização fundiária dos imóveis perante o Distrito Industrial.

§ 3º O repasse aos procuradores municipais do valor recolhido a título de preço público poderá ser quitado pelo Município através de adicional junto à folha de pagamento dos procuradores municipais que atuaram nos feitos administrativos no próximo mês da quitação do mesmo, ou através de repasse direto junto a conta aberta para honorários advocatícios, mediante recolhimento de guia individual de pagamento perante o Sistema de Informática da Secretaria Municipal de Fazenda correspondente ao valor estabelecido neste artigo, devendo os procuradores municipais proceder ao rateio dos valores utilizando as regras já estabelecidas para a matéria.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. Caberá ao adquirente do imóvel providenciar os documentos que sejam solicitados pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis, para o registro.

Art. 15. O Município de João Monlevade poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados neste Decreto, a apresentação de outros desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessário ao esclarecimento do projeto ou suprimir aqueles que não se fizeram essenciais, quando for o caso, conforme parecer técnico acostado aos autos, sempre obedecida a legislação vigente.

Art. 16. Os projetos apresentados para análise somente serão aceitos quando legíveis, na escala que se fizer necessária para a perfeita compreensão do projeto e de acordo com as normas usuais de desenho estabelecidas pela ABNT.

Art. 17. Os recursos arrecadados deverão seguir as diretrizes do art. 44, da Lei Complementar no 01, de 04 de maio de

2000, que "*Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências*", em especial no tocante a vedação da destinação dos recursos para custeio de gastos correntes.

Art. 18. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

João Monlevade/MG, aos 23 de fevereiro de 2.024.

Laércio José Ribeiro Prefeito
Municipal

Registrada e publicada nesta Assessoria de Governo, ao vigésimo terceiro dia do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro.

Gentil Lucas Moreira Bicalho Assessor
de Governo