

DECRETO N.º 80 /2025
DE 04 DE ABRIL DE 2025

"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.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 2º A avaliação dos imóveis no Distrito Industrial será realizada com base em metodologia de mercado, considerando o preço justo de venda com base em dados atualizados do mercado imobiliário da região.

§ 1º Para fins de avaliação, serão considerados fatores como o valor de mercado, o tempo de ocupação, a infraestrutura existente e os valores dos tributos incidentes sobre o imóvel.

§ 2º A avaliação será realizada por uma Comissão Avaliadora, que será composta por servidores municipais ou profissionais qualificados, designados pelo Poder Executivo.

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

CAPÍTULO III

DA APROVAÇÃO DO PROJETO, DO PAGAMENTO E DA EMISSÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 4º Após a avaliação do imóvel e a definição do preço de venda, o interessado poderá formalizar o pedido de emissão do Termo Definitivo de Permissão de Uso com Transmissão Onerosa.

Parágrafo único. A empresa deverá encaminhar uma resposta a solicitação e forma de pagamento

Art. 5º Aprovado o projeto de regularização fundiária, o interessado deverá apresentar os documentos essenciais para a continuidade do processo, conforme exigido pela Comissão de Recepção e Avaliação, e outros órgãos municipais, nos prazos estabelecidos.

Parágrafo único. 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, sendo que 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.

Art. 6. 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. 7º. Emitida a Certidão de Regularização Fundiária - CRF deverá o requerente apresentar o projeto de regularização fundiária aprovado junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico 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. 8º. 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 administrativas cabíveis, inclusive embargo das atividades até a regularização, bem como a aplicação de penalidades pecuniárias pelo descumprimento.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º O beneficiário que tiver sido aprovado no processo de alienação onerosa deverá apresentar os documentos essenciais solicitados pela Comissão de Recepção e Avaliação para dar continuidade ao processo administrativo de regularização fundiária no Distrito Industrial.

§ 1º A aprovação do processo dependerá da apresentação e verificação dos documentos exigidos, conforme estabelecido no presente artigo.

§ 2º O Município poderá exigir, caso necessário, a complementação de documentos adicionais que se mostrem essenciais para o adequado andamento do processo administrativo.

Art. 10. O adquirente do imóvel deverá providenciar os documentos solicitados pelo Cartório de Registro de Imóveis para a efetivação do registro da propriedade, caso aplicável no contexto do Distrito Industrial.

Art. 11. O Município de João Monlevade poderá, além dos documentos mencionados neste Decreto, solicitar outros documentos que julgar necessários, sempre em conformidade com a legislação vigente e os pareceres técnicos pertinentes.

CAPÍTULO V

DA VIGÊNCIA E OUTRAS DISPOSIÇÕES

Art. 12. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 13. Revogam-se as disposições em contrário, em especial, o Decreto nº 32 de 23 de Fevereiro de 2024.

João Monlevade, em 04 de Abril de 2025.

Laércio José Ribeiro
Prefeito Municipal

Registrado e publicado nesta Assessoria de Governo, no quarto dia do mês de Abril de 2025.

Cristiano Vasconcelos Araújo
Assessor de Governo