



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº 15 DE 29 DE MAIO DE 2017

“Institui normas para Regularização Fundiária Urbana no Município de Nanuque e dá outras providências.”

O Povo do Município de Nanuque/MG, por seus representantes na Câmara Municipal de Vereadores, aprova, e eu, Prefeito, sanciono a seguinte lei:

Artigo 1º. Fica o Poder Executivo, autorizado a transferir Domínio dos Imóveis Públicos Urbanos, desde que localizados no perímetro urbano da sede ou distritos, ou em área de expansão urbana, assim determinados em lei, ocupados a título Posse, concedida expressa ou tacitamente há mais de 05 (cinco) anos, mediante os seguintes requisitos obrigatórios:

- I** – Posse ininterrupta do imóvel por mais de 05 (cinco) anos;
- II** – Ausência de oposição do Poder Público nesse período de 05 (cinco) anos;
- III** – Justo título e boa-fé;
- IV** – Notificação contra recibo de todos os confrontantes do imóvel requerido, dando ciência da intenção de regularização fundiária aos mesmos, por parte do requerente.
- V** – Planta de localização e memorial descritivo do lote a ser regularizado, assinado por profissional e com anotação de responsabilidade técnica – ART de todos os serviços de levantamento topográfico do imóvel objeto de regularização; por parte do Requerente, salvo nas áreas considerada ZEIS (zona especial de interesse social) conforme especificações em anexo, onde o pagamento da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) será as expensas do mesmo.
- VI** – Requerimento endereçado ao Poder Executivo;
- VII** – Cópia do documento de Identidade, do CPF e quando for o caso, Certidão de Casamento ou Declaração Pública de União Estável, tanto do requerente como do cônjuge, autenticados em cartório ou acompanhados dos originais e autenticados pela autoridade competente;
- VIII** – Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- IX** – Comprovante do pagamento das taxas devidas, utilizando-se para efeito de cálculo o valor venal do imóvel, cujos valores são os constantes na legislação municipal;
- X** – Parecer Jurídico Positivo da Procuradoria do Município.

Parágrafo 1º. Para efeito do disposto no inciso I deste artigo, poderá o requerente para completar o prazo ali previsto, acrescentar à sua posse a do seu antecessor, desde que ambas sejam contínuas.

Parágrafo 2º. Consideram-se para efeito desta lei justo título e boa-fé, comprovante de pagamento de IPTU e:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

- a) Recibo e/ou contrato de compra e venda registrado ou lavrado em cartório.
- b) Recibo e/ou contrato de compra e venda lavrado por particular, mas com firma reconhecida de todas as assinaturas constantes do mesmo.
- c) Licença para executar muro ou mesmo cercar concedida pelo Poder Público Municipal.
- d) Instrumento Público lavrado em cartório ou título judicial.
- e) Declaração de próprio punho com firma reconhecida, dando ciência de quem tem a posse do bem imóvel há mais de 05 (cinco) anos, confirmada por três testemunhas com firma reconhecida.

Parágrafo 3º. Considerar-se-á edificação para fins desta lei, a construção lançada no cadastro Imobiliário do Município, avaliada segundo tabela de preço constante da legislação municipal.

Parágrafo 4º. A alíquota de incidência sobre a base de cálculo do valor a ser recolhido é de 3% (três) por cento do valor venal do imóvel, exceto nas áreas situadas nas ZEIS, definidas por Lei específica.

Parágrafo 5º. A transferência ocorrerá mediante compra e venda, quando não houver interesse público, econômico ou social em manter o imóvel no domínio do Município, nem inconveniência quanto à preservação ambiental no desaparecimento do vínculo de propriedade.

Parágrafo 6º. Os imóveis recebidos em doação não poderão ser transferidos no período de 05 (cinco) anos, devendo esta condicionante constar na escritura pública, podendo ser doado apenas 01 (hum) imóvel a cada unidade familiar, excetuando o imóvel cujo interesse público justifique a doação em sua totalidade e, quando o donatário se tratar de entidade pública.

Parágrafo 7º. Na hipótese de convivência ou união estável, o requerimento deverá ser assinado pelo casal.

Artigo 2º. No caso de Pessoa Jurídica, à exceção do requisito previsto no inciso VII do artigo anterior, deverá apresentar ainda:

- I – Comprovação da constituição legal através de registros nos órgãos próprios;
- II – Certidão Negativa de Débitos Estadual e Federal no que se refere ao INSS e ao FGTS;
- III – Cópia dos documentos de identidade e CPF do representante legal da pessoa jurídica requerente e dos sócios;
- IV – Certidão Negativa de Débitos Municipais da Pessoa Jurídica e dos Sócios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

Artigo 3º. As solicitações para regularização de imóveis, feitas através dos requerimentos pelos contribuintes endereçadas ao Prefeito Municipal, serão analisadas pelo responsável do órgão indicado pelo mesmo, que deverá adotar, entre outras, as seguintes providências:

I – A verificação do enquadramento do imóvel a ser legitimado no Código de Posturas e no Código de Obras e demais requisitos pertinentes.

II – Analisar levantamento topográfico do imóvel, conforme caput do artigo 1º inciso 5º.

III – Lançar os dados no cadastro ou atualiza-los, caso já exista.

IV- Preparar o relatório preliminar e encaminha-lo a Comissão de Regularização Fundiária formada por um representante de cada uma das seguintes instituições: Prefeitura Municipal, Câmara Municipal, ambos servidores de carreira, sendo 03 servidores da Prefeitura Municipal e 02 da Câmara Municipal, com quórum mínimo de 03 servidores, para apresentação de relatório conclusivo, no prazo de 20 (vinte) dias.

Parágrafo 1º. Sendo favorável o parecer, será publicado edital na rede mundial de computadores (site do município), no setor competente da Administração Pública responsável pelo processo, no cartório de Registro de Imóveis da Comarca, no Quadro de Avisos e Publicações da Prefeitura e da Câmara Municipal de Vereadores, que dê amplo conhecimento do requerimento, bem como, do interesse da Administração Municipal em provê-lo, pelo prazo máximo de até 30 (trinta) dias.

Parágrafo 2º. Sendo parecer contrário à concessão, será intimado o requerente para, querendo, apresentar recurso no prazo de 10 (dez) dias a contar da intimação.

Parágrafo 3º. A autoridade competente para julgar o recurso previsto no parágrafo anterior, será o Prefeito Municipal no prazo de 10 (dez) dias.

Parágrafo 4º. Mantida a decisão impugnada, o processo será arquivado.

Artigo 4º. Transcorrido o prazo do edital sem que tenha havido impugnação, será imediatamente lavrada certidão.

Parágrafo Único – Havendo impugnação no prazo previsto no §1º do artigo anterior, será aberto prazo de 10 (dez) dias para o impugnado se manifestar e juntar documentos, devendo o procedimento ser encaminhado ao Prefeito Municipal para julgamento, que proferirá decisão no prazo de 10 (dez) dias.

Artigo 5º. De posse da certidão prevista no artigo 4º desta lei, deverá o requerente proceder aos recolhimentos e apresentar os respectivos comprovantes, que deverão acompanhar o processo:

I – Taxa de expediente referente à emissão de Certidão Descritiva do Imóvel, conforme previsto na legislação tributária do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

II – Imposto sobre Transmissão de bens imóveis calculado de acordo com o valor do terreno e observado o disposto na legislação municipal.

Artigo 6º. Cumpridos todos os requisitos estabelecidos nesta lei, será emitido Certidão Descritiva do imóvel, fixando prazo 180 dias para emissão da escritura definitiva. cujas despesas correrão por conta do requerente.

Artigo 7º. O requerente deverá apresentar às suas expensas, traslado da lavratura do instrumento de transferência do terreno, que será juntado ao processo com cópia no cadastro de contribuintes do município.

Artigo 8º. Só serão regularizados os lotes que constituam uma unidade imobiliária autônoma, habitacional ou comercial, limitada a 360m² (Habitacional) e 500 m² (comercial)

Parágrafo Único – Somente será admitida a regularização de um imóvel por requerente, desde que tal requerente não possua outro imóvel em seu nome.

Artigo 9º. O registro de transmissão de propriedade do imóvel ao beneficiário e a averbação da construção, quando se tratar de regularização fundiária de interesse social, observadas às condições do artigo 290-A da Lei 6.015/1973, será sem ônus com custas e emolumentos.

Parágrafo Único – Os imóveis que se encaixarem nas condições estabelecidas no caput, deverão vir acompanhados de laudo expedido pelo Setor Social da Prefeitura Municipal de Nanuque, atestando as condições de carência da família a ser beneficiada.

Artigo 10. Os imóveis com ou sem construção, regularizados através deste programa, deverão constar no mínimo uma área de 60(sessenta) metros quadrados, onde a testada principal será no mínimo 3(três) metros, valendo apenas para imóveis já consolidados, não proveniente de desdobramentos.

Artigo 11. Para atendimento ao princípio da especialidade do artigo 176 da Lei 6.015/1973, uma vez retificada a área do imóvel da matrícula objeto do projeto de regularização fundiária, nos termos do artigo 213 da Lei 6.015/73, será efetuado o registro do projeto no Cartório de Registro de Imóveis.

Artigo 12. Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas ou trechos, o registro será feito com base em planta referente à totalidade da área inscrita, que defina seu perímetro e que, tanto quanto o memorial descritivo, especifique a área objeto da regularização em análise e demarque a área remanescente.

Artigo 13. O requerimento de registro do projeto de regularização fundiária deverá ser apresentado diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis, acompanhado de uma via dos seguintes documentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º. Planta do parcelamento assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente aprovada pelo Município, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;

§ 2º. Quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;

§ 3º. Memorial descritivo da gleba, dos lotes, dos bens públicos e das demais áreas;

§ 4º. Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel.

Artigo 14. Nos casos de lotes já alienados pelo Município, localizados em áreas de parcelamento do solo irregular, deverá ser anexada ao requerimento de registro do projeto de regularização fundiária a apuração da área remanescente de cada matrícula, que consistirá na apresentação de:

§ 1º. Planta da área total da matrícula com a localização da área alienada, assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 2º. Identificação da área alienada no memorial descritivo da área total;

§ 3º. Indicação do título de transmissão da propriedade da área indicada no caput deste artigo, amplamente caracterizado, principalmente com o nome do adquirente, livro, folha e tabelionato em que eventualmente tenha sido lavrada a escritura. Tratando-se de outros títulos de transmissão, a caracterização deverá ser a mais completa possível.

§ 4º. Indicação do número de registro e matrícula do imóvel alienado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nanuque, quando for o caso.

Artigo 15. Entende-se como apuração da área remanescente o procedimento técnico em que o profissional habilitado possui as seguintes obrigações:

§1º. Confirmar que o imóvel em análise está localizado dentro dos limites registrados da área maior.

§2º. Identificar no imóvel em estudo, todos os desfalques já registrados, com origem na área maior.

Artigo 16. A alienação dos imóveis objeto desta lei, dar-se-á na modalidade de compra e venda, sendo que na doação será necessária a autorização legislativa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

Artigo 17. Para a regularização das áreas consideradas de preservação permanente ou de interesse ambiental, nos termos da legislação, deverão ser respeitados os ditames do artigo 54 da Lei Federal nº 11.977/2009.

Artigo 18 . Os projetos civis como planta cadastral da área urbana do Município de Nanuque, plantas de quadras, indicando lotes a serem regularizados, bem como, todos os requisitos e exigências estabelecidas nesta lei, serão levados a registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, em prazo hábil para que o cartório faça as aberturas autônomas das matrículas dos lotes indicados.

Artigo 19. Para Regularização Fundiária consideram-se zona especial de interesse social:

- I. Bairro Nossa Senhora de Fátima – (Reta);
- II. Bairro Romilda Ruas;
- III. Bairro UDR I e II;
- IV. Bairro Izadelfia Ferraz de Brito I e II;
- V. Bairro Laticínios;
- VI. Bairro São Geraldo – (Campinho);
- VII. Bairro Zarur;
- VIII. Bairro Getúlio Vargas;
- IX. Bairro Sete de Setembro.

Artigo 20. Revoga-se a Lei 2.246/2014 e todas as disposições em contrário, entrando a presente lei em vigor, na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito aos 29 dias do mês de maio de 2017.

Roberto de Jesus
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

Justificativa

Nobres Edis, é público e notória a situação imobiliária de nossa cidade e se faz mister a regularização fundiária.

A Lei 2.246/14, editada e sancionada no Governo passado, necessitou de depurações para se adequar a real necessidade de nosso Município e resolvemos revoga-la por inteiro ao invés de alterar tão somente alguns artigos de lei. Isso evita que a lei fique retalhada e facilita o trabalho de todos.

Da redação anterior foram modificados os seguintes dispositivos:

1 – art. 1º, V , que passou a ter a seguinte redação :

V – Planta de localização e memorial descritivo do lote a ser regularizado, assinado por profissional e com anotação de responsabilidade técnica – ART de todos os serviços de levantamento topográfico do imóvel objeto de regularização; por parte do Requerente, salvo nas áreas considerada ZEIS (zona especial de interesse social)conforme especificações em anexo, onde o pagamento da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) será as expensas do mesmo.

2 – Art. 5º, I que passou a ter a seguinte redação :

I – Taxa de expediente referente à emissão de Certidão Descritiva do Imóvel, conforme previsto na legislação tributária do Município.

3 – o art. 6º, que passou a ter a seguinte redação :

Artigo 6º. Cumpridos todos os requisitos estabelecidos nesta lei, será emitido Certidão Descritiva do imóvel, fixando prazo 180 dias para emissão da escritura definitiva. cujas despesas correrão por conta do requerente.

4 – o art. 8º que passou a ter a seguinte redação :

Artigo 8º. Só serão regularizados os lotes que constituam uma unidade imobiliária autônoma, habitacional ou comercial, limitada a 360m2 (Habitacional) e 500 m2 (comercial)

Parágrafo Único – Somente será admitida a regularização de um imóvel por requerente, desde que tal requerente não possua outro imóvel em seu nome

5 – o art. 9º que passou a ter a seguinte redação :

Artigo 9º. O registro de transmissão de propriedade do imóvel ao beneficiário e a averbação da construção, quando se tratar de



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

regularização fundiária de interesse social, observadas às condições do artigo 290-A da Lei 6.015/1973, será sem ônus com custas e emolumentos.

6 – o art. 10 que passou a ter a seguinte redação :

Artigo 10. Os imóveis com ou sem construção, regularizados através deste programa, deverão constar no mínimo uma área de 60(sessenta) metros quadrados, onde a testada principal será no mínimo 3(três) metros, valendo apenas para imóveis já consolidados, não proveniente de desdobramentos.

7 – o art. 19 passou a ter a seguinte redação :

Artigo 18. Para Regularização Fundiária consideram-se zona especial de interesse social:

- I. Bairro Nossa Senhora de Fátima – (Reta);
- II. Bairro Romilda Ruas;
- III. Bairro UDR I e II;
- IV. Bairro Izadelfia Ferraz de Brito I e II;
- V. Bairro Laticínios;
- VI. Bairro São Geraldo – (Campinho);
- VII. Bairro Zarur;
- VIII. Bairro Getúlio Vargas;
- IX. Bairro Sete de Setembro.

8 – Fica acrescido o art. 20, que possui a seguinte redação :

Artigo 19. Revogam-se as disposições em contrário, entrando a presente lei em vigor, na data de sua publicação

Essas modificação na Lei 2.246/14 foram realizadas com o apoio da Secretaria de Obras e da Secretaria de Fazenda e sob os auspícios da Procuradoria Municipal de Nanuque.

Assim sendo peço que aprove o presente projeto de lei com as modificações acima elencadas para que possamos dar maior celeridade ao projeto de regularização fundiária de nosso Município o que, com toda a certeza, irá trazer inúmeros benefícios para os munícipes e para a arrecadação municipal.

Gabinete do Prefeito, aos 29 dias do mês de maio de 2017.

Roberto de Jesus
Prefeito Municipal