



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

Ofício nº 126/2021/GAB/PGM

Pontal do Paraná, 23 de setembro de 2021.

Excelentíssima Senhora

ROSIANE ROSA BORGES

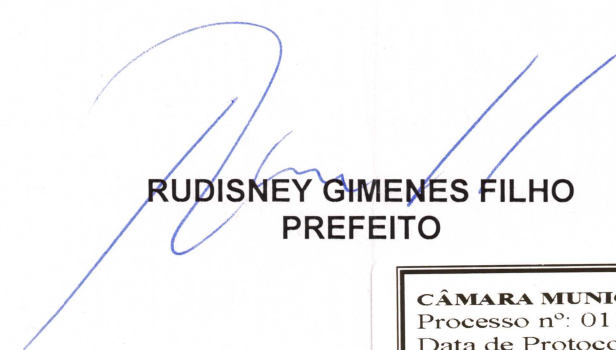
Presidente da Câmara Municipal de Pontal do Paraná

Assunto: Encaminha Mensagem nº 126/2021

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Conforme preceitua o **Artigo 67 inciso XIII da Lei Orgânica do Município**, vimos através deste, respeitosamente, solicitar que seja apreciada, de forma extraordinária, a **Mensagem nº 126/2021** acompanhada do Projeto de Lei que **“Altera a Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014”**.

Aproveitamos a oportunidade para externar nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.


RUDISNEY GIMENES FILHO
PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE PONTAL DO PARANÁ
Processo nº: 01197/2021 Hora: 15:22
Data de Protocolo: 01/10/2021
Interessado: Executivo
Assunto: Ofício nº 126/2021
Mensagem





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM N° 126/2021

**Excelentíssimo Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:**

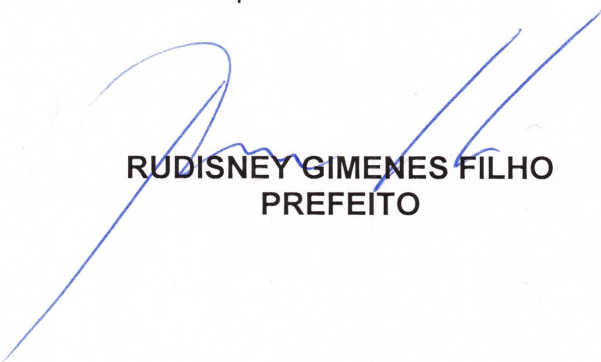
Segue à apreciação dessa colenda Câmara Municipal, projeto de lei que **“Altera a Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014”**.

A presente proposição visa a adequação do texto da legislação que dispõe sobre a regularização de ocupação de imóveis urbanos de domínio do Município de Pontal do Paraná, a fim de assegurar que a Administração Pública proporcione normalize a situação de inúmeras famílias que ocupam imóvel público, quando possível, bem como amplie os seus requisitos elementares.

Além de criar um marco legal para a regularização, com fulcro no estampado na Lei Federal nº 13.465, de 17 de julho de 2017, o Município pleiteia a instituição de regras mais seguras para a concessão ou venda de área, bem como pretende instituir taxa de ocupação de área pública a todos os imóveis ocupados.

Destarte, o projeto assegurará a justiça tributário, se impossibilitando que os ocupantes de áreas públicas de afastem de lançamentos tributários, possibilitando a cobrança nos mesmos moldes que a todos os demais moradores.

Diante do exposto e certos da importância do presente projeto de lei, solicitamos que seja apreciado e aprovado por essa Casa Legislativa, e na oportunidade, reiteramos nosso protesto de admiração e apreço aos dignos componentes dessa Câmara Municipal.


RUDISNEY GIMENES FILHO
PREFEITO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI

Súmula: “Altera a Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014”.

Art. 1º. Ficam criados os parágrafos 1º e 2º no art. 3º da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, com a seguinte redação:

“Art. 3º (...)

§ 1º. A regularização fundiária preferencialmente seguirá os ditames da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, se adotando a legislação municipal específica e esta Lei quando cabível.

§ 2º. A utilização da regularização prevista na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 ou das disposições específicas desta Lei ficará a critério da Administração, após a análise da conveniência e oportunidade.”

Art. 2º. O *caput* do art. 4º da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 4º. A regularização autorizada nos termos desta Lei, quando não aplicável o disposto na Lei nº 13.645, de 11 de julho de 2017, dar-se-á por meio dos seguintes instrumentos:
(...)”**

Art. 3º. Fica criado o parágrafo único no art. 5º da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, com a seguinte redação:

“Art. 5º (...)

Parágrafo único: A regularização somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, em conformidade com a Lei nº 13.645, de 11 de julho de 2017.”

Art. 4º. O art. 6º da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º. A regularização fundiária poderá ser realizada por venda direta para atendimento do interesse social ao ocupante, desde que:

I – Seja considerado de baixa renda, em conformidade com o disposto nesta Lei;

II – Haja interesse da Administração Pública na realização da venda direta;

III – Manifeste interesse na compra;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ GABINETE DO PREFEITO

IV – Seja efetivamente domiciliado no imóvel objeto da venda;

V – O imóvel seja utilizado para finalidade residencial ou misto, exclusivamente, neste caso, se microempreendedor individual;

VI – Não seja o ocupante ou qualquer membro da entidade familiar domiciliado no imóvel ocupado, proprietário, responsável tributário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, bem tenha disso beneficiário de programa habitacional;

VII – A ocupação, irregular ou clandestina, tenha sido consolidada e efetivamente identificada em período anterior a 22 de dezembro de 2016;

VIII – O imóvel não possua área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

§ 1º. É facultado ao ocupante renunciar à área excedente para fruição do direito de que trata o caput deste artigo.

§ 2º. Os imóveis vendidos para fins de interesse social serão inalienáveis e intransferíveis pelo período de 5 (cinco) anos após a quitação da compra pelo ocupante.

§ 3º. O Município poderá reaver os imóveis que transferidos a terceiros em desobservância ao disposto no parágrafo anterior ou fixar multa ao ocupante inicial, de metade do proveito econômico obtido.

§ 4º. O ocupante que tenha adquirido imóvel por venda direta para fins de interesse social não poderá obter nova regularização fundiária com base nesta Lei, mesmo após ter realizado a transferência do bem.”

Art. 5º. O art. 7º da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º. A recusa a aquisição do imóvel, após haver o pronunciamento de interesse da Administração, ou a inadimplência do comprador, constatada em qualquer tempo, implicará na adoção das medidas extrajudiciais e/ou judiciais cabíveis para assegurar o retorno da propriedade plena ao Município.

§ 1º. A recusa a regularização da área implicará no retorno da posse ao Município.

§ 2º. Fica o Município autorizado a utilizar o Poder de Polícia para assegurar seu retorno na posse, em consonância com o disposto no parágrafo anterior.”

Art. 6º. O art. 8º da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º. O preço da venda corresponderá ao valor de mercado da terra nua, o qual não poderá ser inferior ao valor venal atribuído ao imóvel.”



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ GABINETE DO PREFEITO

Art. 7º. Fica criado o parágrafo único no art. 9º da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, com a seguinte redação:

“Art. 9º (...)

Parágrafo único: A transferência plena da propriedade tão somente ocorrerá após o pagamento integral do débito, remanescendo a garantia do Município sobre o imóvel até a quitação.”

Art. 8º. O art. 10 da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10. A venda direta para atendimento de interesse específico realizar-se-á mediante a observância das seguintes condições:

- I – Existir interesse da Administração na realização da venda direta;***
- II – O caso não se enquadrar no caso de venda direta para atendimento de interesse social;***
- III – A ocupação, irregular ou clandestina, tenha sido consolidada e efetivamente identificada em período anterior a 22 de dezembro de 2016.***

§ 1º. Os imóveis vendidos para atendimento de interesse específico serão inalienáveis e intransferíveis pelo período de 5 (cinco) anos após a quitação da compra pelo ocupante.

§ 2º. O Município poderá reaver os imóveis que transferidos a terceiros em desobservância ao disposto no parágrafo anterior ou fixar multa ao ocupante inicial, de metade do proveito econômico obtido.

§ 3º. O ocupante que tenha adquirido imóvel por venda direta não poderá obter nova regularização fundiária com base nesta Lei, mesmo após ter realizado a transferência do bem, exceto por meio de nova venda direta para atendimento de interesse específico, se observados seus requisitos.”

Art. 9º. Fica criado o art. 11 da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, com a seguinte redação:

“Art. 11. A recusa a aquisição do imóvel, após haver o pronunciamento de interesse da Administração, ou a inadimplência do comprador, constatada em qualquer tempo, implicará na adoção das medidas extrajudiciais e/ou judiciais cabíveis para assegurar o retorno da propriedade plena ao Município.

§ 1º. A recusa na compra direta da área, quando determinada pela Administração, implicará no retorno da posse ao Município.

§ 2º. Fica o Município autorizado a utilizar o Poder de Polícia para assegurar seu retorno na posse, em consonância com o disposto no parágrafo anterior.”



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ GABINETE DO PREFEITO

Art. 10. O art. 12 da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12. O preço da venda corresponderá ao valor de mercado da terra nua, o qual não poderá ser inferior ao valor venal atribuído ao imóvel.

§ 1º. A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis poderá realizar conferência do preço da venda, através de comparativos com base da geração de ITBI, sites de vendas ou similares, a fim de garantir a fidedignidade do valor atribuído.

§ 2º. Em defesa aos princípios da transparência e da publicidade, qualquer pessoa poderá impugnar o valor fixado para venda direta, por meio de protocolo administrativo direcionado à Comissão de Avaliação de Bens Imóveis.

§ 3º. Havendo impugnação, a Comissão de Avaliação deverá se manifestar nos moldes do parágrafo primeiro deste artigo.

§ 4º. Deverá haver publicidade dos valores de mercado da terra nua dos imóveis a serem vendidos.”

Art. 11. Fica revogado o art. 12-A da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014.

Art. 12. O art. 13 da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 13. O pagamento poderá ser efetivado em quota única ou por meio de uma entrada de 10% (dez por cento) do valor, sendo o saldo remanescente parcelado em até 60 (sessenta) prestações mensais e consecutivas, com correção monetária anual pelo valor da unidade fiscal do município – UFM, e juros simples de 1% (um por cento) ao mês, observada, como parcela mínima, a quantia correspondente a 08 UFM.

Parágrafo único: A transferência plena da propriedade tão somente ocorrerá após o pagamento integral do débito, remanescendo a garantia do Município sobre o imóvel até a quitação.”

Art. 13. O art. 14 da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 14. As vendas, tanto para o caso de interesse social como por interesse específico, serão formalizadas mediante contrato de compra e venda ou escritura pública, observado o artigo 108 do Código Civil, em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I – Garantia, mediante hipoteca do domínio pleno ou útil do próprio imóvel, em primeiro grau e sem concorrência, quando for o caso;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ GABINETE DO PREFEITO

II – Obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda; e,

III – Previsão de multa de metade do proveito econômico para o caso de transferência a terceiros antes do período de 5 (cinco) anos após a quitação da compra.

§ 1º. O pagamento integral do preço, se à vista, ou da primeira parcela, deverá ser realizado pelo adquirente no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato.

§ 2º. Se o ocupante adquirente vier a óbito, seus herdeiros poderão optar:

I – Pela continuidade do pagamento das parcelas ao Município, se o imóvel não estiver quitado; ou,

II – Pela devolução do imóvel ao Município, situação em que não serão ressarcidos pelas parcelas anteriormente efetuadas.”

Art. 14. O art. 15 da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 15. Na hipótese de atraso no pagamento, as parcelas ficarão sujeitas a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pela unidade fiscal do município – UFM.

§ 1º. Vencidas 6 (seis) prestações, consecutivas ou fracionadas, dar-se-á o vencimento antecipado da dívida, com a inscrição do débito em dívida ativa autorizando sua execução.

§ 2º. Vencidas 6 (seis) prestações, consecutivas ou fracionadas, o Município adotará as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis para recuperar a propriedade plena do imóvel.

§ 3º. O Município poderá exercer o Poder de Polícia Administrativa para recuperar a propriedade plena do imóvel.”

Art. 15. O art. 16 da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 16. Garante-se ao adquirente do imóvel, em caso de pagamento à vista, o direito de obter redução no valor de compra, em percentual de 10% (dez por cento).

Parágrafo único: O ocupante com contrato de venda a prazo em andamento receberá o mesmo benefício de desconto sobre o saldo devedor, se manifestar interesse na liquidação total do referido contrato em parcela única dentro do período de 30 (trinta) dias da solicitação.”

Art. 16. Fica criado o art. 16-A na Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, com a seguinte redação:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ GABINETE DO PREFEITO

“Art. 16-A. Os valores arrecadados em decorrência dos institutos criados por esta Lei possuirão destinação vinculada, sendo de:

- I – 70% (setenta por cento) para infraestrutura do Município; e,
II – 30% (trinta por cento) para habitação.”***

Art. 17. Fica criado o art. 16-B na Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, com a seguinte redação:

“Art. 16-B. Sendo caso de venda direta por interesse específico, havendo cumprimento dos requisitos legais, o ocupante interessado poderá oferecer outro imóvel, a título de permuta, em pagamento, desde que:

I – O ocupante seja legítimo proprietário do imóvel oferecido em permuta;

II – Inexistir litígio, judicial ou extrajudicial, sobre o imóvel oferecido em permuta;

III – Não haja ocupantes irregulares sobre o imóvel oferecido em permuta;

IV – O imóvel oferecido em permuta possa ser documentalmente transferido ao Município; e,

V – O imóvel oferecido em permuta possa ser concretamente utilizado pelo Município, havendo interesse público em sua aquisição.

§ 1º. A fixação dos valores e tramitação processual se submeterão ao disposto nos artigos 12 e 13 desta Lei.

§ 2º. Se o imóvel oferecido em permuta possuir valor venal inferior ao bem público, o ocupante deverá efetuar o pagamento da diferença, nos moldes do art. 13 desta Lei.

§ 3º. O Município não efetuará nenhuma espécie de pagamento no caso de o imóvel oferecido em permuta possuir valor venal superior ao bem público.

§ 4º. Excepcionalmente, desde que haja interesse público ou social na área, o Município poderá aceitar o bem em permuta, mesmo não existindo o cumprimento de todos os requisitos do caput deste artigo.”

Art. 18. O art. 23 da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 23. O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível após o transcurso do prazo de 05 (cinco) anos contados da data da assinatura do termo administrativo de concessão.

I – Por ato inter vivos;

II – Por causa mortis, desde que o herdeiro legítimo já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ GABINETE DO PREFEITO

§ 1º. A transferência irregular, em afronta ao disposto no caput deste artigo, implicará no retorno da posse ao Município.

§ 2º. Fica o Município autorizado a utilizar o Poder de Polícia para assegurar seu retorno na posse, em consonância com o disposto no parágrafo anterior.

§ 3º. A transferência irregular, em afronta ao disposto no caput deste artigo, implicará na imposição de multa de até 10 (dez) Unidades Fiscais do Município – UFM, ao concessionário.”

Art. 19. O caput do art. 25 da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 25. A concessão de direito real de uso – CDRU, será outorgada pelo prazo de 20 (vinte) anos, prorrogável por igual período, como direito real resolúvel, aos atuais ocupantes dos imóveis de domínio do Município de Pontal do Paraná, para fins específicos de regularização fundiária.
(...)”**

Art. 20. Fica criado o art. 27-A na Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, com a seguinte redação:

“Art. 27-A. Fica criada a taxa de abertura de processo de venda direta ou de concessão de direito real de uso, com vencimento em 30 (trinta) dias após o início do processo, no valor de 1 Unidade Fiscal do Município – UFM.

§ 1º. A taxa criada no caput deste artigo será cobrada uma única vez, sendo condicionante para o prosseguimento do processo administrativo.

§ 2º. O valor obtido a título desta taxa será destinado ao Fundo Municipal de Habitação.”

Art. 21. O § 5º, do art. 28 da Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 28. (...)

§ 5º. A CDRU onerosa será remunerada por taxa anual de CDRU, com vencimento em 31 de janeiro de cada exercício fiscal, com alíquota de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) calculada exclusivamente sobre o valor venal do imóvel definido na planta genérica de valores do Município.”

Art. 22. Fica criado o art. 28-A na Lei Municipal nº 1.439, de 12 de agosto de 2014, com a seguinte redação



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

“Art. 28-A. Fica criada a taxa anual de ocupação de imóvel público, com vencimento em 31 de janeiro de cada exercício fiscal, com alíquota de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) calculada exclusivamente sobre o valor venal do imóvel definido na planta genérica de valores do Município.

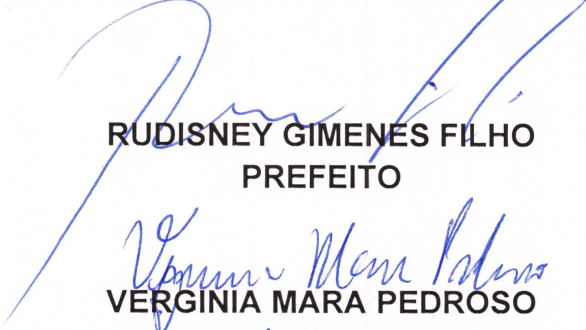
§ 1º. O valor da taxa instituída no caput deste artigo poderá ser dividido em até 10 parcelas mensais iguais e fixas, observando o valor mínimo da parcela de 30% (trinta por cento) da UFM.

§ 2º. Configurar-se-á como sujeito passivo desta taxa os ocupantes de imóveis públicos.

§ 3º. A taxa anual de ocupação de imóvel público apenas deixará de ser lançada após o regular registro de CDRU ou de transmissão da propriedade por venda direta, momento em que se submeterá a taxa específica ou lançamento de IPTU.”

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pontal do Paraná, em 23 de setembro de 2021.


RUDISNEY GIMENES FILHO
PREFEITO


VERGINIA MARA PEDROSO
Procuradora-Geral


HEITOR GONÇALVES KAYAMORI
Secretário Municipal de Projetos e Planejamento Urbano



www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 09/01/2020

LEI Nº 1439 DE 12 DE AGOSTO DE 2014.

"Dispõe sobre a regularização de ocupação de imóveis urbanos de domínio do Município de Pontal do Paraná e dá outras providências."

A CÂMARA MUNICIPAL DE PONTAL DO PARANÁ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica o Poder Executivo, com base nos fundamentos, objetivos e instrumentos disciplinados nesta Lei, autorizado a regularizar as ocupações de imóveis urbanos de domínio do município de Pontal do Paraná.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, entende-se por regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem à regularização de ocupações irregulares e/ou clandestinas implementadas em imóveis urbanos de domínio do município de Pontal do Paraná e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 2º A autorização de que trata o art. 1º compreende:

I - regularização fundiária de interesse social, em que se enquadram as ocupações realizadas pela população de baixa renda, nos casos:

- a) de conjuntos habitacionais ou assentamentos de famílias carentes consolidados pelo município de Pontal do Paraná;
- b) de áreas declaradas de interesse para a implantação de projetos de regularização;
- c) de áreas desapropriadas pelo município para fins de regularização;
- d) de áreas definidas em plano diretor como de especial interesse social;

II - regularização fundiária de interesse específico, quando não caracterizado o interesse social, inseridos em áreas de especial interesse social ou não, desde que a ocupação tenha se dado, pacífica e espontaneamente, por período regressivo não inferior a 05 (cinco) anos da data de publicação da presente Lei.

Art. 3º Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas pela Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a política municipal de regularização fundiária observará o seguinte:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, meio ambiente, saneamento básico e mobilidade urbana, nas diferentes esferas de poder e com as iniciativas públicas e privadas destinadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III - respeito às legislações urbanísticas e ambientais vigentes;

IV - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

V - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

VI - concessão do respectivo título ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil;

VII - Quando da separação ou divórcio, terá preferência para continuar com a concessão o membro do casal que conservar a efetiva guarda dos filhos menores.

Art. 4º A regularização autorizada nos termos desta Lei dar-se-á por meio dos seguintes instrumentos:

I - venda;

II - concessão de uso especial para fins de moradia;

III - concessão de direito real de uso para fins de moradia;

IV - concessão de direito real de uso para fins comerciais, industriais ou de serviços.

Parágrafo único. É compulsória a regularização fundiária de ocupação de imóveis urbanos de domínio do município de Pontal do Paraná a partir do recebimento da notificação, sob a pena de ação de reintegração de posse.

Art. 5º Para os efeitos desta Lei, considera-se ainda:

I - ocupação irregular: aquela decorrente de programa habitacional ou de assentamento de famílias carentes promovido pelo município, sem que tenha havido o respectivo registro no competente órgão imobiliário;

II - ocupação clandestina: aquela realizada à revelia do poder público;

III - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por plano diretor ou lei municipal específica;

IV - alienação: venda das áreas ocupadas, na forma do art. 2º, com a transferência do domínio pleno;

V - concessão de uso especial para fins de moradia: instrumento de regularização fundiária criado pelo art. 183 da Constituição Federal e disciplinado pela Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001;

VI - concessão de direito real de uso: instrumento pelo qual o poder público confere ao ocupante o direito real resolúvel de uso de terreno do município, a título oneroso ou gratuito, por tempo certo ou

indeterminado, com a finalidade específica de promover regularização fundiária de interesse social, nos termos do Decreto-Lei federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967;

VII - população de baixa renda: aquela com renda individual mensal per capita inferior ou igual a 1 (um) salário mínimo ou familiar não superior a 2 (dois) salários mínimos federais;

VII - população de baixa renda: aquela com renda individual mensal per capita inferior ou igual a 1,5 (um vírgula cinco) salários mínimos ou familiar não superior a 3 (três) salários mínimos federais; (Redação dada pela Lei nº 2016/2020)

VIII - entidade familiar: aquela constituída pelos cônjuges ou companheiros, homoafetivos ou não, e sua prole, bem como pela família monoparental e anaparental;

IX - imóvel indivisível: aquele que, em função das condições físicas ou espaciais da ocupação e das disposições legais que regulamentam o parcelamento do solo no Município, não pode ser dividido;

X - imóvel de uso residencial: aquele utilizado exclusivamente para moradia pelo ocupante ou por qualquer dos membros da entidade familiar;

XI - uso misto: aquele utilizado, simultaneamente, para fins de moradia, com predominância deste, e comércio ou serviço vicinal, e cuja atividade econômica seja desempenhada pelo requerente ou por qualquer dos membros da entidade familiar;

XII - imóvel comercial ou de serviço de âmbito local: aquele explorado para atividade diversa da residencial exercida para satisfazer as necessidades da localidade.

Capítulo II DA VENDA DIRETA

SEÇÃO I DA VENDA DIRETA PARA ATENDIMENTO DO INTERESSE SOCIAL

Art. 6º A regularização fundiária poderá ser realizada por venda direta ao ocupante, desde que:

I - manifeste interesse na compra;

II - seja efetivamente domiciliado no imóvel objeto da venda;

III - o imóvel seja utilizado para finalidade residencial ou mista;

IV - não seja ele ou qualquer membro da entidade familiar domiciliado no imóvel ocupado, proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, nem tenha sido beneficiário de programa habitacional;

V - a ocupação, irregular ou clandestina, tenha sido consolidada e efetivamente identificada por período regressivo não inferior a 05 (cinco) anos da data de publicação da presente Lei.

VI - o imóvel não possua área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. É facultado ao ocupante renunciar à área excedente para a fruição do direito de que trata o caput deste artigo, salvo se o remanescente for inferior ao módulo mínimo do Município em que se

localiza a área, caso em que a aquisição do que sobejar dar-se-á nos termos do que consta da Seção II deste Capítulo.

Art. 7º REVOGADO.

Art. 8º ~~O preço da venda, exclusivamente da terra nua, será fixado de conformidade com o valor venal atribuído ao imóvel, ou o valor da avaliação atribuída ao imóvel pela Comissão de Avaliação de Bens Moveis e Imóveis do Município, prevalecendo, em qualquer hipótese, sempre o de maior valor.~~

Art. 8º O preço da venda, exclusivamente da terra nua, será fixado de conformidade com o valor venal atribuído ao imóvel. (Redação dada pela Lei nº 2016/2000)

Art. 9º O pagamento poderá ser efetivado em até 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais e consecutivas, com correção monetária anual pelo valor da unidade fiscal do município - UFM, observada, como parcela mínima, a quantia correspondente a 01 UFM.

SEÇÃO II

DA VENDA DIRETA PARA ATENDIMENTO DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 10 A alienação onerosa - venda direta - para atendimento de interesse específico realizar-se-á mediante a observância das seguintes condições:

I - o imóvel seja utilizado para finalidade diversa da habitação de interesse social;

II - a ocupação, irregular ou clandestina, ter sido consolidada e efetivamente identificada por período regressivo não inferior a 05 (cinco) anos da data de publicação da presente Lei.

Art. 11 REVOGADO.

Art. 12 ~~O preço da venda, exclusivamente da terra nua, será fixado de conformidade com o valor venal atribuído ao imóvel, ou o valor da avaliação atribuída ao imóvel pela Comissão de Avaliação de Bens Moveis e Imóveis do Município, prevalecendo, em qualquer hipótese, sempre o de maior valor.~~

Art. 12. Aos imóveis com ocupação para fins residenciais, o preço da venda, exclusivamente da terra nua, será fixado em conformidade com o valor venal atribuído ao imóvel. (Redação dada pela Lei nº 2016/2020)

Art. 12-A Aos imóveis com ocupação para fins comerciais, o preço da venda, exclusivamente da terra nua, será fixado de conformidade com o valor venal atribuído ao imóvel, ou o valor da avaliação atribuída ao imóvel pela Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município, prevalecendo, em qualquer hipótese, sempre o de maior valor. (Redação dada pela Lei nº 2016/2020)

Art. 13 O pagamento poderá ser efetivado em até 200 (duzentas) prestações mensais e consecutivas, com correção monetária anual pelo valor da unidade fiscal do município - UFM, observada, como parcela mínima, a quantia correspondente a 03 UFM.

SEÇÃO III

DISPOSIÇÕES GERAIS PARA A VENDA

Art. 14 As vendas, tanto para o caso de interesse social como por interesse específico, serão formalizadas mediante contrato de compra e venda ou escritura pública, observado o artigo 108 do Código Civil, em

que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I - garantia, mediante hipoteca do domínio pleno ou útil do próprio imóvel, em primeiro grau e sem concorrência, quando for o caso;

II - obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.

Parágrafo único. O pagamento integral do preço, se à vista, ou da primeira parcela, deverá ser realizado pelo adquirente no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato.

Art. 15 Na hipótese de atraso no pagamento, as parcelas ficarão sujeitas a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pela unidade fiscal do município - UFM.

§ 1º Vencidas 6 (seis) prestações e não pagas no prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação por AR - Aviso de Recebimento- ou, se infrutífera, da publicação única de edital de chamamento no Diário Oficial do município, dar-se-á o vencimento antecipado da dívida, com inscrição do débito em dívida ativa autorizando sua execução.

§ 2º Para efeito do contido no parágrafo anterior, presumem-se válidas as comunicações e intimações dirigidas ao endereço informado pelo próprio adquirente.

§ 3º Caso o endereço informado pelo adquirente não seja atendido pelos serviços dos Correios, bastará a devida publicação única de edital de chamamento no diário oficial do município.

Art. 16 Garante-se ao adquirente do imóvel, em caso de pagamento à vista, o direito de obter redução no valor de compra, em percentual de 20% (vinte por cento).

Parágrafo único. O ocupante com contrato de venda a prazo em andamento receberá o mesmo benefício de desconto sobre o saldo devedor, se manifestar interesse na liquidação total do referido contrato.

Capítulo III

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 17 A regularização fundiária poderá ser realizada por meio de concessão de uso especial para fins de moradia ao ocupante de imóvel urbano de domínio do município, atendidos os requisitos legais.

Art. 18 Para a outorga de concessão de uso especial para fins de moradia deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - o imóvel somente poderá ser utilizado para fins de moradia;

III - a área deverá estar ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, contados até a data de 30 de junho de 2001, ininterruptamente e sem oposição;

IV - o ocupante não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel, urbano ou rural.

Parágrafo único. Atendidos os requisitos dos incisos II, III e IV, poderá ser concedido uso especial para fins de moradia em imóveis com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que indivisíveis.

Art. 19 Em imóveis com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupados por população de baixa renda para moradia, uma vez atendidos os requisitos dos incisos II, III e IV do art. 29, e não sendo possível identificar os terrenos ocupados individualmente pelos possuidores, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva.

§ 1º Na concessão especial para fins de moradia de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes mediante o estabelecimento de frações ideais diferenciadas.

§ 2º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 20 Na contagem do prazo de ocupação exigido para a concessão de uso especial para fins de moradia, na forma individual ou coletiva, será admitida a soma das posses do atual ocupante e de seus antecessores, desde que sejam contínuas.

Art. 21 A concessão de uso especial para fins de moradia:

I - será conferida de forma gratuita;

II - não será concedida ao mesmo concessionário mais de uma vez.

Art. 22 São obrigações do concessionário:

I - respeitar e dar cumprimento à finalidade de interesse social para a qual foi estabelecida a concessão especial para fins de moradia;

II - conservar o bem cujo uso lhe foi concedido;

III - responder pelas tarifas dos serviços públicos e encargos tributários.

Parágrafo único. No caso de concessão coletiva, cabem aos concessionários a definição e administração das questões relativas à convivência dentro da área de concessão.

Art. 23 O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível após o transcurso do prazo de 03 (três) anos contados da data da assinatura do termo administrativo de concessão.

I - por ato inter vivos;

II - por causa mortis, desde que o herdeiro legítimo já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 24 O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de o concessionário:

I - dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para a sua família;

II - adquirir a propriedade ou concessão de uso sobre outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de providência a cargo do poder público municipal.

Capítulo IV

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 25 A concessão de direito real de uso - CDRU será outorgada pelo prazo de 50 (cinquenta) anos prorrogável por igual período, como direito real resolúvel, aos atuais ocupantes dos imóveis de domínio do município de Pontal do Paraná para fins específicos de regularização fundiária.

~~§ 1º A concessão de direito real de uso será exclusiva para ocupantes domiciliados nos imóveis de domínio do município.~~

§ 1º A concessão de direito real de uso será exclusiva para ocupantes domiciliados nos imóveis de domínio do Município que os utilizem para fins exclusivamente residenciais ou que mantenham residência e empresa no mesmo imóvel. (Redação dada pela Lei nº 1870/2018)

§ 2º Não será conferida ao mesmo concessionário mais de uma vez.

Art. 26 A concessão de direito real de uso será outorgada por Termo Administrativo, que será inscrito e arquivado em livros próprios da Secretaria Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários e a mesma, averbada junto à matrícula do registro de imóveis competente.

~~**Art. 27** Desde a assinatura do Termo Administrativo, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel, ficando isentos da taxa anual de CDRU, os que receberem a concessão a título gratuito.~~

~~Parágrafo único. Os concessionários que recebem a concessão a título gratuito deverão comprovar a cada dois exercícios fiscais, a condição de baixa renda.~~

Art. 27. Desde a assinatura do Termo Administrativo, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel, ficando isentos da taxa anual de CDRU, os que receberem a concessão a título gratuito.

§ 1º Os concessionários que recebem a concessão a título gratuito deverão comprovar a cada dois exercícios fiscais, a condição de baixa renda.

§ 2º O sistema de lançamento de tributos deverá ser programado para conceder a gratuidade por dois anos e depois automaticamente gerar a taxa anual de CDRU, sujeita ao contribuinte requerer a renovação da gratuidade mediante comprovação atualizada da sua condição de baixa renda.

§ 3º Será lançada taxa de anual de CDRU quando o concessionário perder a condição de baixa renda. (Redação dada pela Lei nº 2016/2020)

Art. 28 A regularização poderá ser realizada por concessão de direito real de uso (CDRU) de forma gratuita ou onerosa.

§ 1º A CDRU poderá ser gratuita ou onerosa para fins residenciais;

~~§ 2º A CDRU será onerosa com o devido atendimento ao interesse da comunidade local, para fins comerciais, industriais ou de serviços.~~

§ 2º A CDRU será gratuita para população de `baixa renda`, conforme artigo 5º, inciso VII. (Redação dada pela Lei nº 2016/2020)

~~§ 3º A CDRU será gratuita para população de baixa renda, conforme artigo 5º Inciso VII.~~

§ 3º A CDRU será onerosa quando o imóvel for utilizado para fins residenciais e comerciais, industriais ou de serviços e ainda quando o concessionário tiver renda familiar acima de três salários mínimos nacional. (Redação dada pela Lei nº 2016/2020)

~~§ 4º As despesas para averbação junto à matrícula do registro de imóveis, serão de responsabilidade do município quando for CDRU gratuita. (Revogado pela Lei nº 2016/2020)~~

~~§ 5º A CDRU onerosa será remunerada como taxa anual de CDRU com vencimento em 31 de janeiro de cada exercício fiscal com alíquota de 1% (um por cento) do valor do imóvel definido na planta genérica de valores do município e destinada ao Fundo Municipal de Habitação.~~

§ 5º A CDRU onerosa será remunerada por taxa anual de CDRU com vencimento em 31 de janeiro de cada exercício fiscal, com alíquota de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) calculada exclusivamente sobre o valor venal do terreno definido na planta genérica de valores do município e destinada ao Fundo Municipal de Habitação. (Redação dada pela Lei nº 1870/2018)

§ 6º O valor da remuneração anual da CDRU poderá ser dividido em até 10 parcelas mensais iguais e fixas, observando o valor mínimo da parcela em 30% (trinta por cento) da UFM.

§ 7º Poderá ser revisto, de ofício ou a requerimento do concessionário, o valor ou a gratuidade, se houver alteração da renda da entidade familiar, ou ainda, o concessionário poderá manifestar interesse na compra do imóvel.

Art. 29 Para a outorga de concessão de direito real de uso deverão ser satisfeitas as seguintes exigências:

I - o imóvel utilizado para finalidade residencial ou mista não poderá ter área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados);

II - o imóvel utilizado para finalidade comercial, industrial ou de serviços não poderá ter área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);

III - a ocupação, irregular ou clandestina, ter sido consolidada e efetivamente identificada por período regressivo não inferior a 05 (cinco) anos da data de publicação da presente Lei;

IV - não ser o ocupante ou qualquer membro da entidade familiar residente no imóvel ocupado, proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, nem ter sido beneficiário de programa habitacional;

Art. 30 Em áreas não parceláveis, ocupadas de forma consolidada, a concessão de direito real de uso para fins de moradia poderá ser outorgada de forma coletiva, sendo atribuída a cada um a fração ideal que ocupa.

Art. 31 Em lotes individualizados, ocupados por mais de uma entidade familiar, poderá ser outorgada a concessão de direito real de uso para fins de moradia de forma coletiva, atribuindo-se igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe.

Parágrafo único. Havendo acordo escrito entre os ocupantes, poderão ser estabelecidas frações ideais diferenciadas.

Art. 32 São obrigações do concessionário:

I - respeitar e dar cumprimento à finalidade para a qual foi estabelecida a concessão;

II - conservar o bem cujo uso lhe foi concedido;

III - responder pelas tarifas dos serviços públicos e encargos tributários.

Parágrafo único. No caso de concessão coletiva, cabem aos concessionários a definição e administração das questões relativas à convivência nos limites da respectiva área.

Art. 33 A concessão de direito real de uso é transferível após o transcurso do prazo de 03 (três) anos contados da data da assinatura do termo administrativo de concessão.

I - por ato inter vivos, mediante prévia anuência do poder público municipal;

II - por causa mortis, exclusivamente aos herdeiros legítimos que já residam no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Parágrafo único. Em qualquer modalidade, as despesas de ITBI, custos, taxas de transferências e averbações e demais tributos serão por conta do novo concessionário.

Art. 34 O direito real de uso extingue-se no caso de:

I - advento do termo sem prorrogação do contrato;

II - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa daquela objeto da concessão;

III - o concessionário locar imóvel antes do transcurso de três anos após a assinatura do termo administrativo de concessão.

§ 1º A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis por meio de providência a cargo do poder público municipal, após o fato ter sido apurado por meio de processo administrativo, assegurado ao concessionário direito ao contraditório e à ampla defesa.

§ 2º No caso de extinção do direito real de uso, caberá indenização ao concessionário pelas benfeitorias realizadas sobre o imóvel.

Capítulo V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35 É vedado beneficiar, nos termos desta Lei, pessoa natural ou jurídica com a regularização de mais de uma área ocupada.

Art. 36 É facultado ao poder público assegurar o exercício do direito de que tratam os capítulos II, III e IV desta Lei em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização;

III - de interesse da segurança pública, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - em que presentes condições topográficas, sanitárias e ecológicas que desaconselhem à edificação;

V - reservado à construção de represas e obras congêneres;

VI - situado em via de comunicação.

Art. 37 A Secretaria de Habitação e Assuntos Fundiários deverá notificar os ocupantes ou fazer publicar editais dirigidos àqueles que, a qualquer título, utilizem imóveis urbanos de domínio do Município para, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, manifestarem-se quanto à regularização da ocupação na forma desta Lei, sob pena de ações de reintegração de posse.

Art. 38 As receitas provenientes da regularização de ocupações em áreas de domínio do Município serão destinadas ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 39 Excluem-se da abrangência desta Lei os bens imóveis de uso comum do povo e os de uso especial, pertencentes ao patrimônio indisponível do município, enquanto permanecerem afetados.

Art. 40 À regularização fundiária efetuada nos termos desta Lei aplica-se, subsidiariamente, o disposto nas Leis federais nº 8.666 de 21 de junho de 1993, 10.257 de 10 de julho de 2001, 11.977 de 07 de julho de 2009, e na Medida Provisória nº 2.220 de 04 de setembro de 2001.

Art. 41 O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber.

Art. 42 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 43 Ficam revogadas as disposições em contrário e, em especial, a lei municipal 1.048/2010.

Pontal do Paraná, 12 de agosto de 2014.

EDGAR ROSSI

Prefeito

DAVID DALL'STELLA COSTA

Procurador Geral

LUIZ CARLOS KREZINSKI

Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 24/03/2020