

LEI Nº 1.548

Data: 16 de agosto de 2013

Súmula: Autoriza o Executivo a desafetar e alienar mediante licitação, ou realizar concessão de uso especial para fins de moradia as áreas municipais que especifica.

A Câmara Municipal de Guaratuba aprovou e eu, Prefeita Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS ÁREAS ALODIAIS

Art. 1º - Ficam desafetadas da primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis, as áreas alodiais, compreendidas assim aquelas ocupadas dentro do perímetro urbano, não loteadas, pertencentes ao Município de Guaratuba, localizadas entre a intersecção da Av. Damião Botelho de Souza com a Rua Sete de Setembro, no centro da cidade, até a intersecção da Av. Tiradentes com a Rua Mirim, no bairro Mirim, nos limites da linha limite de terrenos de marinha (LLTM) e áreas loteadas.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, mediante o procedimento licitatório cabível, ou efetuar concessão de uso especial para fins de moradia à famílias de baixa renda, as áreas de propriedade municipal supra descritas, delimitadas na planta respectiva do arquivo da Secretaria Municipal do Governo, da Infraestrutura e do Urbanismo, rubricada pelo Presidente da Câmara e pela Prefeita como parte integrante desta lei.

CAPÍTULO II DA IDENTIFICAÇÃO DOS TERRENOS ALODIAIS

Art. 3º - O Município exigirá de todo aquele que estiver ocupando imóvel presumidamente pertencente ao Município, que lhe apresente os documentos e títulos comprobatórios de seus direitos sobre o mesmo.

Art. 4º - Entender-se-á como terreno alodial de propriedade do Município todo aquele constante da planta da Secretaria Municipal do Governo, da Infraestrutura e do Urbanismo mencionada no art. 2º, que será acompanhada de relatório ou memorial descritivo contendo:

I - o perímetro com suas características e continência certa ou aproximada;

II - as propriedades e posses nele localizadas ou a ele confinantes, com os nomes e residências dos respectivos proprietários e possuidores;

III - as criações, benfeitorias e culturas, encontradas, assim como de qualquer manifestação evidente de posse das terras;

IV - croqui circunstanciado quanto possível;

V - outras quaisquer informações interessantes.

Art. 5º - Para que os ocupantes destes terrenos possam exercer seu direito ao contraditório e a ampla defesa, o Município, através da Secretaria Municipal do Governo, da Infraestrutura e do Urbanismo, convidará por edital, sem prejuízo, sempre que possível, de convite por outro meio, os interessados que se julgarem com direito aos imóveis alodiais a, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, oferecerem a exame os títulos, em que fundamentem seus direitos, e bem assim quaisquer documentos elucidativos, como plantas, memoriais, etc.

Parágrafo único. O edital será afixado no átrio da Prefeitura Municipal de Guaratuba e publicado no órgão oficial do Município, do Estado do Paraná e em Jornal de circulação estadual por pelo menos uma vez.

Art. 6º - Examinados os documentos exibidos pelos interessados e quaisquer outros de que possa dispor o Município, a Secretaria Municipal do Governo, da Infraestrutura e do Urbanismo emitirá seu parecer técnico e submeterá a Chefia do Poder Executivo para apreciação do caso.

Parágrafo único. Examinado o estado de fato e declarado o direito que lhe é aplicável, a chefia do Poder Executivo restituirá o processo a Secretaria Municipal do Governo, da Infraestrutura e do Urbanismo para cumprimento da decisão que então proferir.

Art. 7º - Não exibidos os documentos na forma prevista no art. 5º, ou em caso de decisão desfavorável ao ocupante, o Município declarará irregular a situação daquele.

§ 1º Para advertência a eventuais interessados de boa fé e imputação de responsabilidades civis e penais se for o caso, o Município tornará pública, por edital, a decisão que declarar a irregularidade da detenção do imóvel esbulhado.

§ 2º A partir da publicação da decisão a que alude o § 1º, se do processo já não constar a prova do vício manifesto da ocupação anterior, considera-se constituída em má-fé a detenção de imóvel do domínio presumido do Município, obrigado o detentor a satisfazer plenamente as composições desta lei.

§ 3º Caracterizada a ocupação irregular, o Município providenciará no sentido de recuperar a posse do imóvel esbulhado, notificando os seus ocupantes que desocupem o imóvel.

Art. 8º - Concluído, na forma da legislação vigente, o processo de identificação das áreas alodiais de propriedade do Município, a Secretaria Municipal do Governo, da Infraestrutura e do Urbanismo lavrará, em livro próprio, com força de escritura pública, o termo de inscrição patrimonial competente, incorporando a área ao patrimônio do Município de Guaratuba.

Parágrafo único. O termo a que se refere este artigo, mediante certidão de inteiro teor, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel, será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO III

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 9º - A concessão de uso especial para fins de moradia aplica-se às áreas de propriedade do Município e será conferida aos possuidores ou ocupantes que preencham os requisitos legais estabelecidos na Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001 ou no artigo 17 da Lei Orgânica do Município de Guaratuba.

CAPÍTULO IV

DA VENDA E DO PROCESSO DE LICITAÇÃO

Art. 10º - A venda de bens imóveis do Município será feita mediante concorrência ou leilão público, observadas as normas estabelecidas pela Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, e sua regulamentação será dada por Decreto do Poder Executivo.

CAPÍTULO V

DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 11 - Os imóveis que após a fase administrativa de identificação dos terrenos alodiais forem considerados como públicos, de propriedade do Município de Guaratuba, serão submetidos à avaliação, cujo parecer será lavrado pela correspondente Comissão de Valores Imobiliários do Município, levando-se em conta os valores determinados pela Comissão Especial de Avaliação.

§ 1º A alienação será efetivada por preço não inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação ou do lance, nas hipóteses de licitação, quando o pagamento for efetuado à vista.

§ 2º A alienação será efetivada por preço não inferior a 100% (cem por cento) do valor da avaliação ou do lance, nas hipóteses de licitação, quando o pagamento for efetuado de forma parcelada quando então será realizada escritura pública com cláusula resolutiva.

§ 3º Fica instituída a Comissão especial de Avaliação para os levantamentos de preços de mercado, dos imóveis supracitados, com a seguinte composição:

1 Membro de Comissão de Valores Imobiliários do Município de Guaratuba, que será o presidente da Comissão Especial de Avaliação;

1 Membro, preferencialmente engenheiro, do Departamento de Urbanismo do Município de Guaratuba;

1 Membro da Procuradoria do Município de Guaratuba (preferencialmente 01 Procurador);

1 Membro da Câmara Municipal de Guaratuba;

1 Membro da Associação dos Engenheiros Civis, Arquitetos e Agrônomos de Guaratuba (preferencialmente engenheiro civil), e

2 Membros da Associação de Corretores de Guaratuba, devidamente registrados no CRECI.

CAPÍTULO VI

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 12 - Nas áreas em que já existam ocupantes será, a estes, garantido o direito de preferência na aquisição dos imóveis, nos termos deste capítulo e da Lei Orgânica do Município de Guaratuba.

Art. 13 – Quando a área alodial tratar-se de área remanescente e inaproveitável para edificação de forma isolada será garantida a preferência de compra, por processo de inexigibilidade de licitação, ao detentor do domínio útil ou ocupante regular do imóvel de marinha lindeiro, nos termos do art. 18 da Lei Orgânica do Município.

Art. 14 - Os ocupantes poderão adquirir a propriedade do imóvel que efetivamente ocupe, em caráter preferencial, pelo preço do maior lance havido no processo licitatório e nas mesmas condições oferecidas pelo vencedor da licitação, desde que manifestem seu interesse no ato do certame ou no prazo de quarenta e oito horas, contado da publicação do resultado do julgamento da licitação.

Art. 15 - Caso o imóvel não seja vendido no primeiro certame, serão promovidas, após a reintegração sumária do Município na posse do imóvel, novas licitações, nas quais não será dada nenhuma preferência ao ocupante.

Art. 16 - Os ocupantes que não exercerem, conforme o caso, a preferência de que trata este capítulo, nos termos e condições previstos nesta Lei, terão o prazo de sessenta dias para desocupar o imóvel, findo o qual ficarão sujeitos ao pagamento de indenização pela ocupação ilícita, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor atualizado do terreno alodial, por ano ou fração de ano, até que o Município seja reintegrado na posse do imóvel.

CAPÍTULO VII DOS CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Art. 17 - A propriedade das áreas alodiais, após o regular procedimento licitatório ou de inexigibilidade de licitação poderá ser paga:

I - à vista, no ato da assinatura do contrato de compra e venda que antecede a escritura definitiva de compra e venda;

II - a prazo, mediante pagamento, no ato da assinatura do contrato de compra e venda, de entrada mínima de 10% (dez por cento) do preço, a título de sinal e princípio de pagamento, e do saldo em até quarenta e oito prestações mensais e consecutivas, devidamente atualizadas, observando-se, neste caso, que o término do parcelamento não poderá ultrapassar a data em que o adquirente completar oitenta anos de idade.

III - Através de permuta com imóvel de interesse previamente justificado do Município de Guaratuba, especialmente para fins sociais, desde que devidamente avaliado pela Comissão de Valores Imobiliários do Município e isento de ônus ou gravames.

§1º - Nos caso de permuta de imóveis, sendo o valor do imóvel alodial inferior ao do imóvel recebido, fica vedado ao Município a complementação de valores.

§2º - No caso de permuta de imóveis, sendo o valor do imóvel alodial superior ao do imóvel recebido, o saldo remanescente poderá ser quitado pelo adquirente nos moldes dos incisos I e II deste artigo.

§ 3º No caso de permuta descrita neste inciso e nos parágrafos 1º e 2º, deverá haver aprovação pela Câmara Municipal através de Lei Específica.

Art. 18 - As vendas a prazo serão formalizadas mediante contrato prévio de compra e venda e posterior escritura pública com cláusula resolutiva, em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I - garantia, mediante hipoteca da propriedade do imóvel, em primeiro grau e sem concorrência, quando for o caso;

II - as parcelas serão reajustadas automaticamente na periodicidade de 12(doze) meses, aplicando-se a variação do IGPM (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas), na falta deste pela variação no INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), ou na falta destes, por outro índice que reflita a variação de preços no período.

III - atualização anual do saldo devedor e das prestações de amortização e juros, no dia do mês correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável ao depósito em caderneta de poupança com aniversário na mesma data;

IV - na amortização ou quitação antecipada da dívida, o saldo devedor será atualizado, *pro rata die*, com base no último índice de atualização mensal aplicado ao contrato, no período compreendido entre a data do último reajuste do saldo devedor e o dia do evento;

V - ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizado pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com aniversário no primeiro dia de cada mês, desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, acrescido de multa de mora de 10% (dez por cento) bem como de juros de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso ou fração;

VI - a falta de pagamento de três prestações importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata rescisão contratual e emissão na posse do imóvel pelo Município, sem qualquer garantia a retenção por eventuais benfeitorias;

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

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19 - As despesas de escrituração e registro ficarão ao encargo da pessoa interessada.

Parágrafo único - Os órgãos públicos federais, estaduais e municipais e os Cartórios de Registro de Imóveis darão preferência ao atendimento dos serviços de regularização de que trata este artigo.

Art. 20 – Ficam suspensas as concessões de alvarás de construção e de licença de funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais ou de prestação de serviços em terrenos alodiais, até a efetiva regularização da área perante o Poder Público Municipal.

Art. 21 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 22 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal de Guaratuba, em 16 de agosto de 2013.

Evani Justus
Prefeita Municipal