PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 4, DE 04 DE ABRIL DE 2023

Dispõe sobre a Alienação de Imóvel pela Administração Pública diretamente para seu detentor, objeto de REURB-S, e sobre a Venda Direta aos ocupantes de áreas públicas do Município, objeto de REURB-E, e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE NOVO HAMBURGO, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, observando os princípios e as normas da Constituição Federal de 1988 e da Lei Orgânica do Município:

FAÇO SABER que o Poder Legislativo Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica regulamentada nesta Lei Complementar a utilização pelo Município:

I - da alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, objeto de REURB-S, enquanto instrumento jurídico de regularização fundiária previsto no art. 15, inciso XI, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017; e

II - da prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas, objeto de REURB-E, enquanto instrumento jurídico de regularização fundiária previsto no art. 98 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

CAPÍTULO II
DA ALIENAÇÃO ONEROSA

Art. 2º Os imóveis do Município objeto de REURB-S que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, alienados pela administração pública diretamente para seus detentores, desde que:

I - os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016;

II - o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações para com o Município;

III - o imóvel seja avaliado previamente para definição do valor a ser cobrado na alienação.

§ 1º Para fins da comprovação que trata o inciso I, é admitida a contagem de tempo de ocupações anteriores, desde que demonstrada a continuidade da cadeia de ocupação até o atual ocupante

§ 2º A possibilidade de alienação onerosa aos beneficiários da REURB-S, descrita no caput, é extensiva àqueles ocupantes cuja inscrição de ocupação foi feita em nome de condomínios ou associações.

Art. 3º A alienação onerosa de que trata o artigo anterior somente poderá ser concedida para, no máximo, 02 (dois) imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário no Município.

Art. 4º A utilização do instrumento jurídico da alienação de imóvel pela administração pública diretamente ao seu detentor deverá obedecer à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos artigos 5º e 6º, formalizado mediante contrato administrativo denominado Contrato de Alienação Onerosa.

Art. 5º Para ocupantes com renda per capita de meio salário mínimo ou com renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 360 (trezentos e sessenta) parcelas mensais e consecutivas, desde que o valor da parcela mensal não seja inferior a 25 (vinte e cinco) URMs, conforme Lei Complementar nº 473, de 09 de março de 2001.

Art. 6º Os valores das parcelas de que trata o art. 5º, terão reajuste anual com base na variação da Unidade de Referência Municipal - URM - até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo dos demais acréscimos ou oneração estabelecidos em Lei, nos termos do art. 4º da Lei Complementar nº 473, de 09 de março de 2001.

Art. 7º Fica facultado ao Chefe do Poder Executivo adotar critérios para concessão de subsídio ao ocupante para pagamento das parcelas mensais de que trata o art. 5º desta Lei Complementar, desde que para o caso de imóvel residencial.

CAPÍTULO III
DA VENDA DIRETA

Art. 8º Os imóveis do Município objeto de REURB-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, desde que:

I - os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016;
II - o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações para com o Município;
III - o imóvel seja avaliado previamente para definição do valor a ser cobrado na alienação.

§ 1º Para fins da comprovação que trata o inciso I, é admitida a contagem de tempo de ocupações anteriores, desde que demonstrada a continuidade da cadeia de ocupação até o atual ocupante.

§ 2º A possibilidade de venda direta aos beneficiários da REURB-E, descrita no caput, é extensiva àqueles ocupantes cuja inscrição de ocupação foi feita em nome de condomínios ou associações.

Art. 9º A venda direta de que trata o artigo anterior somente poderá ser concedida para, no máximo, 02 (dois) imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário no Município.

Art. 10. A utilização do instrumento jurídico da venda direta deverá obedecer à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos arts. 11 e 12, formalizado mediante contrato administrativo denominado Contrato de Venda Direta.

Art. 11. Para ocupantes com renda familiar situada acima 05 (cinco) até 10 (dez) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior a 75 (setenta e cinco) URMs, conforme Lei Complementar nº 473, de 09 de março de 2001.

Art. 12. Para ocupantes com renda familiar acima de 10 (dez) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior a 150 (cento e cinquenta) URMs, conforme Lei Complementar nº 473, de 09 de março de 2001.

Art. 13. Os valores das parcelas de que tratam os arts. 11 e 12, terão reajuste anual com base na variação da Unidade de Referência Municipal - URM - até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo dos demais acréscimos ou oneração estabelecidos em Lei, nos termos do art. 4º da Lei Complementar nº 473, de 09 de março de 2001, com aplicação de juros de 8% (oito por cento) ao ano.

CAPÍTULO IV
DOS PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO

Art. 14. O preço da alienação onerosa e da venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, segundo critérios de avaliação do Município, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 1º O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput será de, no máximo, 12 (doze) meses.

§ 2º No condomínio edilício, as áreas comuns, excluídas as suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

Art. 15. As avaliações poderão ser realizadas sem que haja visita presencial, por meio de modelos de precificação, automatizados ou não.

§ 1º Os laudos de avaliação dos imóveis, quando elaborados por empresas especializadas, serão homologados pelo Município ou pela entidade pública gestora do imóvel, por meio de modelos preestabelecidos e sistema automatizado.

§ 2º É dispensada a homologação de que trata o § 1º deste artigo dos laudos de avaliação realizados por banco público federal ou estadual, ou por empresas públicas.

§ 3º O órgão competente ou a entidade pública gestora poderá estabelecer que o laudo de avaliação preveja os valores para a alienação onerosa ou venda do imóvel de acordo com prazo inferior à média de absorção do mercado.

§ 4º O Município poderá utilizar o valor estimado nos laudos de avaliação para fins de alienação onerosa ou venda do imóvel em prazo menor do que a média de absorção do mercado.

§ 5º É vedada a avaliação por empresas especializadas cujos sócios sejam servidores do Município, ou seus parentes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive.

§ 6º Ato do Chefe do Poder Executivo disporá sobre critérios técnicos para a elaboração e a homologação dos laudos de avaliação.

§ 7º Nos casos de homologação dos laudos de avaliação, o Município será responsável exclusivamente pela verificação das normas aplicáveis, sem prejuízo da responsabilidade integral do agente privado que elaborou o laudo.

§ 8º As avaliações de imóveis do Município poderão ter seu prazo de validade estendido, por meio de revalidação, conforme critérios técnicos estabelecidos em ato do Chefe do Poder Executivo.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. Quando não for possível a transferência do imóvel para algum dos beneficiários da REURB-S ou REURB-E promovida em áreas públicas, por desenquadramento, o Município deverá manter ou inscrever o favorecido como ocupante no Cadastro Social de Interesse Habitacional - CSIH.

Parágrafo único. Permanecerá a cargo do Município avaliar os critérios de conveniência e oportunidade para aplicação do estabelecido no caput, uma vez que a inscrição de ocupação é instrumento precário.

Art. 17. Fica facultado ao Município, no procedimento administrativo de REURB-S ou de REURB-E de núcleos urbanos informais consolidados em áreas públicas municipais, a conversão do instrumento jurídico de regularização fundiária anteriormente adotado para, respectivamente, a alienação de imóvel pela administração pública diretamente aos seus detentores ou a venda direta aos ocupantes daquelas, desde que:

I - a autoridade administrativa competente observe os requisitos previstos, a depender da REURB, no Capítulo II ou III desta Lei Complementar;

II - o ocupante comprove quitação de eventual contrato administrativo; e

III - a autoridade administrativa, reavaliado o bem imóvel público, havendo valores remanescentes, determine, a depender da REURB, a formalização de Contrato de Alienação Onerosa ou Contrato de Venda Direta.

Art. 18. Perfectibilizada a titulação dos ocupantes, uma vez registrada a transferência de propriedade no registro de imóveis, fica o beneficiado impossibilitado de alienar o bem imóvel pelo prazo de 05 (cinco) anos nos casos em que houver concessão de subsídio ao ocupante para pagamento das parcelas mensais, nos termos do art. 7º desta Lei Complementar.

Art. 19. Para fins aplicação dos instrumentos jurídicos de que tratam os incisos I e II do art. 1º desta Lei Complementar, ficam dispensadas a desafetação de áreas públicas como vias urbanas e praças e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e no inciso I do art. 76 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nos termos do art. 71 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 20. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no que couber.

Art. 21. Ficam revogadas:

I - a Lei nº 1.839, de 28 de maio de 2008;

II - a Lei nº 3.111, de 18 de maio de 2018; e

III - a Lei nº 3.112, de 18 de maio de 2018.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação oficial.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO, aos _____ (_____) dias do mês de _____ do ano de 2022.

Prefeita

Registre-se e Publique-se.

Secretário Municipal de Administração