



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUTI

CNPJ: 05.257.555/0001-37 - Av. Marechal Rondon, S/N – Bom Pastor – CEP 68.170-000

LEI Nº 1.002/2010, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2010

Dispõe Sobre a Alienação ou Concessão de Direito Real de Uso em Áreas do Município de Juruti, do Estado ou da União, com Responsabilidade Municipal, para Fins de Regularização Fundiária e Urbanização e, dá Outras Providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE JURUTI**, Estado do Pará, no uso de suas atribuições legais, faço saber a todos que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações incidentes em terras situadas em áreas do Município, do Estado ou da União, com responsabilidade municipal, **mediante alienação ou concessão de direito real de uso.**

§1º. O objetivo a ser atingido na execução desta Lei é a de dar ao posseiro a titularidade da propriedade ou da ocupação do imóvel, de forma a garantir a regularização fundiária.

§2º. Na aplicação desta Lei deverão ser observadas as dimensões mínimas de lotes fixadas na Lei nº 941, de 31 de outubro de 2006, que instituiu o Plano Diretor Participativo do Município de Juruti.

§3º. Os benefícios de que trata esta Lei serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§4º. É vedado beneficiar, nos termos desta Lei, pessoa natural ou jurídica com regularização de mais de uma área ocupada, **ressalvada na hipótese de regularização onerosa por pessoa natural, desde que as ocupações conjuntamente sejam inferiores a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), observados os requisitos expressos no inciso III do art. 4º desta Lei.**

§5º. É vedada a regularização de imóveis onde a posse esteja em discussão judicial ou de caracterização diversa de mansa e pacífica.

§6º. **Não serão passíveis de alienação ou concessão de direito real de uso, nos termos desta Lei, as ocupações que recaiam sobre áreas:**

I – reservadas a finalidades de utilidade pública ou interesse social do Município;

II – tradicionalmente ocupadas por população indígenas;

III – de florestas públicas, nos termos da Lei Federal nº 11.284, de 02 de março de 2006, de unidades de conservação ou que sejam objeto de processo administrativo voltado à criação de unidades de preservação ambiental ou necessárias à proteção dos ecossistemas naturais;

IV – que contenham acessões ou benfeitorias municipais, estaduais ou federais;

V – reservadas ou necessárias às vias federais, estaduais e municipais de comunicação.

§7º. As terras ocupadas por comunidades quilombolas ou tradicionais que façam uso coletivo da área serão regularizadas de acordo com as normas específicas, aplicando-se-lhes, no que couber, os dispositivos desta Lei.

§8º. Incumbe ao Município indenizar as benfeitorias de boa-fé erigidas nas áreas insuscetíveis de regularização.

Art. 2º. **São passíveis de regularização fundiária nos termos desta Lei as ocupações incidentes em terras:**

I – discriminadas, arrecadadas e registradas em nome do Município de Juruti;

II – que passem a integrar o patrimônio público municipal, por força de doação ou concessão ou outra forma de transmissão de domínio, da União Federal ou do Governo do Estado;

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUTI

CNPJ: 05.257.555/0001-37 - Av. Marechal Rondon, S/N – Bom Pastor – CEP 68.170-000

III – que venham a ingressar no patrimônio público municipal por força de desapropriação administrativa, doação, compra, permuta, dação em pagamento, adjudicação em execução fiscal ou judicial, usucapião, testamento, reversão ou sucessão legítima;

IV – remanescentes de núcleos de colonização ou de projetos de reforma agrária que tiverem perdido a vocação agrícola e se destinem à utilização urbana.

Art. 3º. Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

I – ocupação direta: aquela exercida pelo ocupante e sua família;

II – ocupação indireta: aquela exercida somente por interposta pessoa;

III – exploração direta: atividade econômica exercida em imóvel urbano, de expansão urbana ou de urbanização específica, praticada diretamente pelo ocupante com o auxílio de seus familiares, ou com a ajuda de terceiros, ainda que assalariados;

IV – exploração indireta: atividade econômica exercida em imóvel urbano, de expansão urbana ou de urbanização específica, por meio de preposto ou assalariado;

V – ocupação mansa e pacífica: aquela exercida sem oposição e de forma contínua;

VI – concessão de direito real de uso: cessão de direito real de uso, onerosa ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, para fins específicos de regularização fundiária; e

VII – alienação: doação ou venda, direta ou mediante licitação, nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, do domínio pleno das terras previstas nos arts. 1º e 2º desta Lei.

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MEDIANTE ALIENAÇÃO

Art. 4º. Nas ocupações nas áreas urbanas, de expansão urbana e de urbanização específica, fica o Município de Juruti, através do Poder Executivo, autorizado a realizar a regularização fundiária de interesse social dos lotes ocupados, observados os seguintes requisitos:

I – alienação gratuita a pessoa natural que tenha ingressado na área antes de 11 de fevereiro de 2009, atendidas pelo beneficiário as seguintes condições:

a) possua renda familiar mensal inferior a 5 (cinco) salários mínimos;

b) ocupe a área de até 1.000m² (mil metros quadrados), sem oposição, pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, 1 (um) ano, observadas, as dimensões mínimas de lotes fixadas na legislação municipal;

c) utilize o imóvel como única moradia ou como meio lícito de subsistência, exceto locação ou assemelhado;

d) não seja proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano, condição atestada mediante declaração pessoal sujeita a responsabilização nas esferas penal, administrativa e civil.

II – alienação gratuita para órgãos e entidades da administração pública estadual, instalados até 11 de fevereiro de 2009;

III – alienação onerosa, precedida de avaliação e licitação na modalidade concorrência, com direito de preferência àquele que comprove a ocupação, por 1(um) ano ininterrupto, sem oposição, até 10 de fevereiro de 2009, de área superior a 1.000m² (mil metros quadrados) e inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados); e

IV – nas situações não abrangidas pelos incisos I a III, serão observados na alienação a alínea 'f' do inciso I do art. 17 e as demais disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

V – alienação gratuita a pessoa natural ou jurídica que tenha ingressado na área antes de 11 de fevereiro de 2009, atendidas pelo beneficiário as seguintes condições:

a) imóvel de uso comercial de âmbito local, com exploração direta ou indireta, exceto locação;

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUTI

CNPJ: 05.257.555/0001-37 - Av. Marechal Rondon, S/N – Bom Pastor – CEP 68.170-000

b) ocupe a área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) sem oposição, pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, 1 (um) ano, observadas, as dimensões mínimas de lotes fixadas na legislação municipal;

c) comprove ser favorecido com incentivos à microempresa, à empresa de pequeno porte ou micro-empendedor individual;

d) não seja proprietário ou possuidor, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, condição atestada mediante declaração pessoal dos sócios ou titular sujeita a responsabilização nas esferas penal, administrativa e civil.

§1º. O título de alienação de que trata esta Lei será obtido pela via administrativa perante o Órgão Competente da Administração Municipal, por termo ou contrato, assinado pelo Chefe do Poder Executivo, dispensada autorização legislativa específica, servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis competente.

§2º. Desde a inscrição da alienação, o adquirente fruirá plenamente do terreno e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

CAPÍTULO III

**DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MEDIANTE
CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

Art. 5º. As áreas ocupadas que abrangem parte ou a totalidade de terrenos de marinha, com responsabilidade municipal, terrenos marginais ou reservados, seus acréscimos ou outras áreas insuscetíveis de alienação nos termos do art. 20 da Constituição Federal, **poderão ser regularizados mediante outorga de concessão de direito real de uso.**

§1º. Para os fins deste artigo, fica o Município de Juruti, através do Executivo Municipal, autorizado a proceder à concessão de direito real de uso de áreas pertencentes ao patrimônio público municipal, como instrumento de regularização fundiária de terrenos informalmente ocupados, observados os seguintes requisitos:

I – concessão de direito real de uso gratuita e por prazo indeterminado a pessoa natural que tenha ingressado na área antes de 11 de fevereiro de 2009, atendidas pelo beneficiário as seguintes condições:

a) possua renda familiar mensal inferior a 5 (cinco) salários mínimos;

b) ocupe a área de até 1.000m² (mil metros quadrados) sem oposição, pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, 1 (um) ano, observadas, as dimensões mínimas de lotes fixadas na legislação municipal;

c) utilize o imóvel como única moradia ou como meio lícito de subsistência, exceto locação ou assemelhado;

d) não seja proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano, condição atestada mediante declaração pessoal sujeita a responsabilização nas esferas penal, administrativa e civil.

II – concessão de direito real de uso gratuita e por prazo indeterminado para órgãos e entidades da administração pública estadual, instalados até 11 de fevereiro de 2009;

III – concessão de direito real de uso onerosa, precedida de licitação, com direito de preferência àquele que comprove a ocupação, por 1(um) ano ininterrupto, sem oposição, até 10 de fevereiro de 2009, de área superior a 1.000m² (mil metros quadrados) e inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

IV – nas situações não abrangidas pelos incisos I a III, serão observados na concessão de direito real de uso a alínea 'f' do inciso I do art. 17 e as demais disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUTI

CNPJ: 05.257.555/0001-37 - Av. Marechal Rondon, S/N – Bom Pastor – CEP 68.170-000

V – concessão de direito real de uso gratuito e por prazo indeterminado a pessoa natural ou jurídica que tenha ingressado na área antes de 11 de fevereiro de 2009, atendidas pelo beneficiário as seguintes condições:

- a) imóvel de uso comercial de âmbito local, com exploração direta ou indireta, exceto locação;
- b) ocupe a área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) sem oposição, pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, 1 (um) ano, observadas, as dimensões mínimas de lotes fixadas na legislação municipal;
- c) comprove ser favorecido com incentivos à microempresa, à empresa de pequeno porte ou micro-empendedor individual;
- d) não seja proprietário ou possuidor, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, condição atestada mediante declaração pessoal dos sócios ou titular sujeita a responsabilização nas esferas penal, administrativa e civil.

§2º. A aplicação do instrumento jurídico da concessão de direito real de uso para a regularização fundiária de áreas pertencentes ao Município, como direito real resolúvel, nos termos definidos na presente Lei, visa à promoção da política urbana no desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, bem como a garantia do bem-estar de seus habitantes.

§3º. O direito de que trata este artigo dar-se-á em conformidade com o disposto no Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967 e com as disposições da presente Lei.

§4º. O título de concessão de direito real de uso de que trata esta Lei será obtido pela via administrativa perante o Órgão Competente da Administração Municipal, por termo ou contrato, assinado pelo Chefe do Poder Executivo, dispensada autorização legislativa específica, servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis competente.

§5º. A concessão de direito real de uso transfere-se por ato *inter vivos*, com a anuência da Administração Municipal, de modo a resguardar a destinação do imóvel, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

§6º. Desde a inscrição da concessão de direito real de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no termo ou contrato, e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

Art. 6º. Extingue-se a concessão de direito real de uso se o concessionário der ao imóvel destinação diversa da estabelecida no termo ou contrato, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

Parágrafo Único. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Municipal concedente.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 7º. No caso de a ocupação de área pertencente ao Município acarretar risco à saúde ou à vida dos ocupantes, o Executivo Municipal garantirá ao possuidor, consoante art. 1º desta Lei, o direito à indenização das benfeitorias erigidas de boa-fé ou o exercício do direito de outorga de uso em outro local.

Art. 8º. Fica facultado ao Município assegurar os direitos de que tratam os arts. 4º e 5º desta Lei em outro local, na hipótese de ocupação de área:

- I - de uso comum do povo;
- II - destinada a projeto de interesse na preservação ambiental;
- III - destinada a projeto de urbanização;
- IV - reservada à implementação de obras públicas de interesse local.
- V - reservadas ou necessárias à implementação de vias federais, estaduais e municipais de comunicação.

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUTI

CNPJ: 05.257.555/0001-37 - Av. Marechal Rondon, S/N – Bom Pastor – CEP 68.170-000

Art. 9º. A avaliação dos imóveis e a licitação, na modalidade de concorrência ou leilão, para alienações ou concessões destinadas à habitação popular ou uso comercial de âmbito local, ficam dispensadas, nos termos do art. 17, I, alíneas "p" e "h", da Lei Federal nº 8.666/93, com redação dada pela Lei Federal nº 8.883/94 e Lei Federal nº 11.481/2007.

Art. 10. O registro decorrente da alienação de que trata o inciso I do art. 4º e da concessão de direito real de uso de que cuida o inciso I do §1º do art. 5º será realizado de ofício pelo Registro de Imóveis competente, **independentemente de custas e emolumentos**.

Art. 11. Com a finalidade de efetivar as atividades previstas nesta Lei, o Município de Juruti poderá firmar acordos de cooperação técnica, convênios ou outros instrumentos congêneres com a União e/ou com o Estado, assim como desapropriar áreas particulares por interesse social.

Art. 12. Nas hipóteses de alienação e concessão de direito real de uso outorgadas a título gratuito, não será permitida a venda, cessão ou transferência do lote, pelo prazo de 10 (dez) anos, sob pena de nulidade da transação e reversão do imóvel alienado ou cedido ao patrimônio público municipal, independentemente de procedimento judicial e indenização.

Parágrafo Único. A venda, cessão ou transferência de que trata o *caput* deste artigo poderá ser feita antes do prazo de 10 anos, desde que seja firmada mediante prévia e expressa autorização do Chefe do Poder Executivo Municipal, não podendo o vendedor/cedente/transmitente ser beneficiário de nova titulação gratuita, de que cuidam os arts. 4º e 5º desta Lei.

Art. 13. O imóvel, quando adquirido ou concedido mediante o exercício da preferência, será pago na forma estipulada em regulamento, podendo ser objeto de financiamento pelo sistema financeiro da habitação.

§1º. O ocupante poderá adquirir o domínio pleno ou útil do imóvel, conforme se cuide de alienação ou concessão de direito real de uso, em caráter preferencial, pelo preço avaliado, subtraído o valor correspondente às benfeitorias por ele realizadas ou compradas.

§2º. Para o exercício do direito de preferência de que trata esta Lei, será dado conhecimento prévio ao ocupante titular da preferência do preço mínimo para a venda do domínio pleno ou útil do imóvel, observados a forma e o prazo previstos em regulamento.

§3º. Constatado, no processo de habilitação, que o adquirente prestou declaração falsa sobre os pré-requisitos necessários ao exercício da preferência de que trata esta Lei, a alienação ou concessão de direito real de uso será considerada nula de pleno direito, sem prejuízo das sanções penais aplicáveis, independentemente de procedimento judicial, retornando automaticamente o imóvel ao domínio pleno do Município, perdendo o adquirente ou concessionário o valor correspondente aos pagamentos efetuados.

§4º. O ocupante que não exercer, conforme o caso, a preferência e a opção nos termos e condições previstos nesta Lei e no regulamento, terá direito a título de ocupação se atendidos os requisitos desta Lei.

Art. 14. Os contratos celebrados através de financiamento pelo sistema financeiro da habitação, mediante instrumento particular, terão força de escritura pública, para fins de registro no cartório de imóveis competente.

Parágrafo Único. Serão priorizados os contratos de alienação de imóveis pelo programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal, ou outro programa da mesma natureza criado pelo poder público federal, estadual ou municipal.

Art. 15. Nas alienações de que trata esta Lei, quando realizadas mediante licitação, poderão os adquirentes utilizar para pagamento à vista do imóvel crédito de precatórios devidos pelo Município de Juruti ao próprio adquirente ou Título do Tesouro Nacional que possam ser utilizados para abater dívidas da administração municipal com órgãos federais.

Parágrafo Único. Poderá ainda o adquirente utilizar crédito precatório devido pelo Município de Juruti a terceiros, cedido ao adquirente pelo titular do precatório, mediante escritura pública, dando-se a quitação no Poder Judiciário pela Procuradoria-Geral do Município.

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUTI

CNPJ: 05.257.555/0001-37 - Av. Marechal Rondon, S/N - Bom Pastor - CEP 68.170-000

Art. 16. Nas alienações de áreas ocupadas, com declaração de preferência, uma vez apurado o preço do imóvel, subtraído o valor correspondente às benfeitorias especificadas no §1º do art. 13, fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a conceder a preferência de compra ao ocupante, com descontos, observados os seguintes critérios:

I - 60% (sessenta por cento), quando se tratar de área ocupada para fins de moradia de baixa renda ou unifamiliar;

II - 50% (cinquenta por cento), quando se tratar de área ocupada para fins comerciais;

III - 40% (quarenta por cento), quando se tratar de área ocupada para fins industriais ou de uso multifamiliar.

§1º. O valor apurado, conforme critérios estipulados no caput e incisos I a III, poderá ser pago em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, mediante sinal correspondente a 30% (trinta por cento) do valor encontrado.

§2º. Na hipótese de pagamento à vista, será concedido um desconto adicional de 20% (vinte por cento) sobre o valor apurado mediante os critérios fixados nos incisos I a III.

Art. 17. Os títulos de aforamento emitidos a partir de 01 de janeiro de 2003, assim como os transpasses e desmembramentos deles decorrentes, são nulos de pleno direito, ficando o Chefe do Poder Executivo autorizado a regulamentar as ocupações respectivas, mediante alienação ou concessão de direito real de uso, se preenchidos pelo ocupante os requisitos e condições expressos nesta Lei.

Art. 18. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder, mediante escritura pública, resgate de aforamento ao foreiro ou cessionário que:

I - comprovar a outorga do Título de Aforamento pelo Município de Juruti, pelo menos 10 (dez) anos anteriores a 01 de janeiro de 2003, como posse mansa e pacífica, observadas às disposições contidas no título, cuja concessão teve tramitação regular;

II - exibir o título em original;

III - Comprovar o pagamento do IPTU, período não prescrito;

IV - recolher os emolumentos e tributos na ordem e na forma estabelecidas pela municipalidade.

Parágrafo Único. O titular do direito de que trata este artigo que preencher as condições estabelecidas nas alíneas 'a' a 'd' do inciso I do art. 4º fica isento da obrigação disposta no inciso IV deste artigo, e o registro da concessão de resgate será realizado de ofício pelo Registro de Imóveis competente, independentemente de custas e emolumentos.

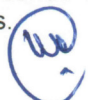
Art. 19. Nas situações não abrangidos nos arts. 17 e 18 desta Lei, fica o Poder Executivo autorizado a convalidar o título de aforamento, ao foreiro ou cessionário, nos moldes e condições previstas nos arts. 4º e 5º, conforme o caso.

Art. 20. Para os fins desta Lei, consideram-se reintegradas ao patrimônio público municipal, independentemente de procedimento judicial, as áreas de terras concedidas através de títulos de aforamento, se verificado que o foreiro originário e/ou cessionário descumpriu alguma das cláusulas constantes do título de aforamento.

Art. 21. Nas ocupações pacíficas e de boa-fé em áreas que haja concessão de título de aforamento a pessoa diversa do ocupante e não sendo este cessionário legitimado, a regularização fundiária ficará condicionada à decisão judicial, com trânsito em julgado, legitimando a posse em favor do ocupante.

Art. 22. Nas ocupações em que seja verificada a existência de conflito de interesse entre particulares, a regularização fundiária ficará condicionada à decisão judicial transitada em julgado de reconhecimento da posse a quem de direito, observadas, de qualquer modo, os requisitos desta Lei.

Art. 23. A concessão dos direitos previstos nesta Lei dependerá de parecer prévio da Procuradoria-Geral do Município reconhecendo o direito de posse da área pública pelo ocupante, observados os requisitos e condições legais.





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUTI

CNPJ: 05.257.555/0001-37 - Av. Marechal Rondon, S/N – Bom Pastor – CEP 68.170-000

Art. 24. Ressalvadas as situações previstas nesta Lei, a alienação ou concessão de bens imóveis do patrimônio público municipal dependem de autorização legislativa específica.

Art. 25. A receita proveniente da alienação de bens imóveis de domínio público do Município, de que trata esta Lei, será utilizada prioritariamente em obras de programas de urbanização da Cidade de Juruti.

Art. 26. Fica o Poder Executivo autorizado a expedir decreto, contendo normas complementares a esta Lei, como forma de regulamento, ou para suprir omissões.

Art. 27. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Juruti, aos 20 dias de dezembro de 2010.


MANOEL HENRIQUE GOMES COSTA
Prefeito Municipal


LUCILENE MARIA GOMES COSTA
Procuradora-Geral do Município

Publicada em conformidade com o estabelecido no art. 79 da Lei Orgânica do Município de Juruti.
Secretaria Municipal de Administração, em 20 de dezembro de 2010.


JÂNIO ANDRÉ BARROSO DA SILVA
Secretário Municipal de Administração