

LEI Nº 016/89

Dispõe sobre o regime jurídico dos bens imóveis do Município de Saquarema e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Saquarema no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal de Saquarema decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Artigo 1º - Esta lei regula a aquisição, a utilização, a oneração e a alienação dos bens imóveis do Município.

Artigo 2º - Os imóveis do Município são imprescritíveis, e somente alienáveis ou utilizáveis nas modalidades e sob as formas previstas nesta lei, salvo em caso de omissão, quando, então aplicar-se a legislação federal ou estadual à espécie.

Artigo 3º - Não se constituirão ônus reais sobre imóveis do Município exceto a servidão e a concessão de uso real.

Artigo 4º - Compete ao Departamento de Patrimônio do Município, doravante denominado órgão gestor, o registro das aquisições, das alienações e constituição de ônus reais, bem como a sua gestão.

Artigo 5º - Os contratos que tenham por objetos a aquisição de imóveis para o Município bem como a sua utilização, oneração ou alienação, serão sempre lavrados em livros do órgão gestor, quando não o forem por escritura pública, observando-se minutas padrão elaboradas pela Procuradoria Geral do Município.

Artigo 6º - Todo aquele que, sem a devida autorização, ocupar imóvel dominicais do Município ou de uso comum, deverão, sem prejuízo do desapossamento administrativo imediato, ressarcir-lo pelo uso indevido, sujeitando-se às sanções cíveis, penais e administrativas em haja incorrido.

CAPÍTULO II

Da Aquisição de Imóveis e Direitos a Eles Relativos.

Artigo 7º - O Poder Executivo, mediante decisão do Prefeito, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relativos pelas formas previstas nas legislações civil, administrativa ou processual.

Artigo 8º - A exceção da desapropriação e adjudicação qualquer aquisição onerosa de imóveis será procedida de avaliação administrativa, em laudo devidamente justificado.

Parágrafo único - O laudo será elaborado por uma comissão de três pessoas, constituídas para cada caso, composta por um engenheiro e um corretor de imóveis de notória competência, devidamente inscritos na Municipalidade, indicado pelo Prefeito, sob a Presidência do Diretor de Patrimônio.

CAPÍTULO III DOS ATOS DE ALIENAÇÃO

Artigo 9º - A venda de imóveis do Município, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, a critério exclusivamente do Prefeito, será sempre precedida de concorrência pública e avaliação prévia, dispensada autorização legislativa.

Parágrafo 1º - Na concorrência para a venda de bens imóveis, o habilitante recolherá, a título de depósito, a importância de 5% (cinco por cento) da avaliação.

Parágrafo 2º - Fica dispensada a concorrência se o adquirente for pessoa jurídica de direito público interno, entidade componente de sua administração indireta ou fundação instituída pelo poder público.

Parágrafo 3º - Os valores apurados na alienação, serão depositados em conta específica da Municipalidade e a sua utilização, bem como dos rendimentos auferidos, serão empregados especificamente para fins de construção e ampliação das redes de Educação e Saúde do Município e Saneamento básico.

Artigo 10 - A doação de imóveis do município, com ou sem encargos, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado a critério exclusivamente do Prefeito, dispensada a autorização legislativa e concorrência pública, será admitida se o beneficiário for uma das pessoas

referidas no parágrafo 2º do artigo anterior ou empresas privadas, em caso de relevante interesse público e social.

Parágrafo 1º - Entende-se, para os fins deste artigo, como relevante interesse público e social:

- I - atendimento à saúde em todos os níveis;
- II - desenvolvimento educacional, cultural;
- III - implantação de indústria geradora de emprego
- IV - instalação de complexo hoteleiro, visando o desenvolvimento turístico do município, observando as normas do código de obras.

Parágrafo 2º - Na doação com encargos, constará, obrigatoriamente, do seu instrumento os encargos a prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato.

Artigo 11 - A permuta é admissível desde que ocorra prevalente interesse do Município na realização do ato e que o valor do bem alienado, observando-se prévia avaliação.

Artigo 12 - Os imóveis do Município poderão ser alienados, sem autorização legislativa e concorrência pública mediante.

I - incorporação ao Capital de empresa pública ou de sociedade de economia mista criada pelo Município, como forma de integralização do valor das ações que lhe caibam, que na constituição do capital, que nos seus eventuais aumentos.

II - dotação para integrar patrimônio de fundação, criada ou mantida pelo Município, sempre sob condição de inalienabilidade e de sua reversão ao patrimônio Municipal, se a fundação se extinguir;

III - transferência para a formação de patrimônio de autarquia ou de empresa pública.

IV - pagamento de seu valor, total ou parcialmente por pessoas jurídicas de direito público interno ou empresa pública federal, estadual ou municipal, pela entrega de quaisquer bens ou pela realização de obras previamente avaliados.

CAPÍTULO IV DA UTILIZAÇÃO DE IMÓVEIS E DIREITOS POR TERCEIROS

SEÇÃO I CONSIDERAÇÕES GERAIS

Artigo 13 - Quando não forem necessários aos serviços públicos, não interessarem a qualquer plano urbanístico ou não se revelarem de vantajosa exploração econômica pelo próprio Município os seus bens imóveis poderão ser, dispensada a concorrência pública, total ou parcialmente, utilizados por

terceiros sob as formas de permissão, cessão ou concessão de uso real a critério do Poder Executivo.

SEÇÃO II DA PERMISSÃO DE USO

Artigo 14 - A permissão de uso, sempre mediante remuneração ou encargos será personalíssima e terá caráter eminentemente precário, não induzindo em posse, e poderá ser revogado a qualquer tempo, por decisão do Prefeito que será comunicada ao permissionário para que desocupe o imóvel no prazo assinado, máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único - A permissão de uso poderá ser gratuita sem o caráter personalíssimo, para solucionar grave crise habitacional.

Artigo 15 - As condições da permissão de uso, além daquelas previstas nesta lei, serão fixadas nos respectivos termos, os quais necessariamente conterão:

I - o encargo ou a remuneração, fixada em UFIS (Unidade Fiscal de Saquarema) ou vinculada à receita decorrente da permissão ressalvada a hipótese prevista no parágrafo único do artigo anterior;

II - a individualização do permissionário, do imóvel e sua destinação;

III - garantia real ou fidejussória;

IV - causa de extinção;

V - cláusula penal;

Parágrafo único - Constituirá causa obrigatória de extinção o uso do imóvel com fim diverso daquele previsto no termo ou que exceda a permissão.

Artigo 16 - É vedada a alienação, cessão ou transferência, a qualquer título, inter-vivos ou causa-mortis, dos imóveis, objetos da permissão de uso, sem a prévia e expressa autorização municipal.

Artigo 17 - Qualquer construção ou benfeitoria realizada no imóvel, torna-se-à, à medida que for realizada, de propriedade pública independentemente de qualquer indenização por parte do Município, não cabendo ao permissionário direito de retenção.

Parágrafo 1º - Extinta a permissão, o permissionário poderá levantar às suas expensas, todas as construções e benfeitorias removíveis devolvendo o imóvel no estado que se encontrava à época da permissão.

Parágrafo 2º - Em caso de interesse público, a critério do Prefeito, as benfeitorias poderão ser indenizadas, mediante avaliação prevista no artigo 8º desde que necessárias a nova destinação a ser atribuída ao imóvel.

Artigo 18 - Extinta a permissão de uso, o permissionário que após notificados para a desocupação negar-se a devolver o imóvel será desapossado administrativamente, como execução imediata, e remoção de seus bens para o depósito público municipal, independentemente da indenização prevista no parágrafo 2º do artigo anterior, ficando responsável

o permissionário e seu fiador pelas despesas de remoção e de depósito, fixadas em UFIS.

Parágrafo único - Caso o Poder Executivo não opte pela remoção, o permissionário que continuar no imóvel, após extinta a permissão, pagará a título de multa, além da remuneração devida, o valor diário de 10 (dez) UFIS, até que seja efetivada a entrega voluntária ou o desapossamento administrativo.

Artigo 19 - A mora, no pagamento dos débitos relativos à utilização dos imóveis do Município, importará na correção monetária, tomando-se por base o índice que melhor aprouver ao Poder Público, caso a ORTN seja extinta, multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito, cobrança de juros moratórios, calculados sobre a dívida principal.

Artigo 20 - Salvo isenção expressa do Poder Executivo o permissionário ficará responsável pelo pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel.

SEÇÃO III DA CESSÃO DE USO

Artigo 21 - O Poder Executivo poderá ceder, por tempo certo ou indeterminado, a título gratuito ou mediante remuneração ou encargo, o uso de imóveis do Município, a pessoa jurídica de direito público interno, entidade componente de sua administração indireta, fundação instituída pelo poder público, associação de moradores, associação de classe e entidades assistenciais filantrópicas ou assemelhadas.

Artigo 22 - Aplicar-se à cessão de uso as disposições da permissão de uso no que couber.

SEÇÃO IV DA CONCESSÃO DE USO REAL

Artigo 23 - Os imóveis do Município poderão ser objetos de concessão de uso real, mediante remuneração ou imposição de encargo por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para os fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terras ou outras utilizações de interesse público ou social.

Parágrafo 1º - Se o concessionário for pessoa jurídica de direito público interno, entidade componente de sua administração indireta ou fundação instituída pelo Poder Público a concessão de uso real poderá ser a título gratuito.

Parágrafo 2º - As famílias que já ocupam bens públicos e que comprovarem administrativamente o seu estado de pobreza, caracterizado por insuficiência de recursos e bens, poderão, a critério do Poder Executivo, ser titulares de concessão de uso real, a título gratuito, com isenção total ou parcial das taxas de ocupação e constituição e do IPTU enquanto

permanecerem na condição de necessitados, cujos prazos não poderão ser superiores a 12 meses.

Artigo 24 - A concessão de uso real será constituída para todos os efeitos legais, por contrato administrativo, escritura pública ou termo lavrado em livro próprio pelo órgão gestor assinado pelo Prefeito e pelo concessionário devidamente inscrita e cancelada no registro de imóveis.

Artigo 25 - A partir da Constituição da concessão de uso real, o concessionário fruirá do imóvel para os fins estabelecidos e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel ou suas rendas.

Artigo 26 - Resolve-se a concessão de uso real antes do seu termo, independentemente de qualquer medida judicial, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato de termo, ou descumpra cláusula resolutiva do ajuste perdendo neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza, as quais passarão ao domínio da Municipalidade, sem indenização e sem direito de retenção.

Parágrafo único - Constitui causa obrigatória de extinção de ofício, independente de qualquer medida judicial ou extrajudicial, o não pagamento da Taxa de ocupação, durante 03 (três) anos consecutivos.

Artigo 27 - O contrato ou o termo de concessão de uso real, além das condições previstas nesta lei, conterá, necessariamente, sob pena de não constituição.

I - qualificação completa de concessionário.

II - encargos.

III - remuneração pagável anualmente, a título de taxa de ocupação sem prejuízo do pagamento do IPTU, calculada sobre o valor venal do imóvel, incluindo terreno, benfeitorias e incorporações.

IV - o prazo da concessão, se por tempo determinado.

V - a individualização do imóvel, com descrição da metragem, confrontações, inscrição municipal e benfeitorias por ventura existente.

VI - destinação do imóvel.

VII - cláusulas resolutórias e penais.

VIII - assinaturas do concessionários e do Prefeito.

Parágrafo 1º - Ficarão arquivadas no órgão gestor os documentos comprovadores da qualificação do concessionário e o processo comprovador da pobreza, previsto no parágrafo 2º do artigo 23.

Parágrafo 2º - A remuneração prevista no inciso III, será de 1% (um por cento) sobre o valor venal do imóvel, pagável anualmente nos prazos e condições do IPTU, incidindo em caso de mora, as sanções previstas no artigo 19.

Artigo 28 - O concessionário pagará no ato do contrato ou termo, a título de Taxa de constituição de concessão de uso real, a importância referente a 10% (dez por cento) da UFIS, por metro quadrado de terreno.

Parágrafo 1º - De acordo com a localização do terreno ou interesse público esta taxa, a critério do Prefeito poderá sofrer variação para mais e para menos, nunca superior a 100% (cem por cento) e nem inferior a 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo 2º - Os necessitados, previstos no parágrafo 2º do artigo 23, ficam obrigados, após 12 (doze) meses da constituição da concessão de uso a pagar a taxa prevista no artigo, no prazo máximo de 30 (trinta) meses, sob pena de resolução do contrato, com a transformação da concessão de uso real, em permissão de uso, efetivando-se a imediata averbação administrativa e cancelamento no Registro Imobiliário.

Artigo 29 - Nas concessões de prédio ou benfeitorias que se incorporaram ao terreno público por terceiros, as quais foram revertidas ao terreno público por terceiro as quais foram revertidas ao Municipal, o concessionário pagará, além da taxa prevista no artigo 28 uma de 20% (vinte por cento) sobre a incorporação, após prévia avaliação fiscal.

Parágrafo único - É vedada, nesta hipótese, a transferência inter-vivos sem prévia e expressa autorização do Poder Executivo sendo obrigatório constar esta cláusula no ato constitutivo da concessão de uso real.

Artigo 30 - A concessão de uso real, salvo a gratuita e a prevista no parágrafo único do artigo anterior, as quais dependem de expressa autorização do Poder Executivo, transfere-se por ato inter-vivos, por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias registrando-se a transferência na Administração Municipal e no Registro de Imóveis.

Artigo 31 - Na transferência da concessão de uso real o concessionário ou adquirente pagará ao Município, pelo não exercício do direito de opção à compra, uma taxa de 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel incluindo terrenos, incorporações e benfeitorias, avaliados pelo órgão gestor, à época do efeito pagamento.

Parágrafo único - A taxa de transferência deverá ser paga, impreterivelmente, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de incidir as sanções previstas no artigo 19.

Artigo 32 - Falecendo o concessionário, sem deixar cônjuge, ascendentes, descendentes ou colaterais, até o quarto grau, o Poder Executivo cancelará a concessão de uso real, retornando o imóvel ao domínio pleno do Município com as incorporações e benfeitorias existentes, efetivando-se a imissão imediata na posse, independentemente de qualquer medida judicial.

Artigo 33 - O Prefeito, por ato normativo, cancelará a concessão de uso real, com imediata na posse, se o concessionário, no prazo de 03 (três) anos, não

der ao imóvel a destinação para o qual foi constituído o direito real, fazendo publicar o ato no Diário Oficial, expedindo-se de imediato, ofício do Registro de imóveis para a devida averbação.

Parágrafo único - A critério do Prefeito e atendendo as condições peculiares de cada caso, poderá a requerimento do interessado, ser renovado, pagando, ou não, uma multa de 50% (cinquenta por cento) o valor da taxa, prevista no artigo 28.

Artigo 34 - A transferência à terceiros, por se tratar de direito real, só produzirá os efeitos jurídicos civis e administrativos se for realizada por instrumento público, contrato ou termo administrativo, devidamente averbada no órgão gestor, mediante prévio pagamento da taxa prevista no artigo 31 da comprovação da quitação do IPTU e o pagamento do imposto de transmissão se devido.

Parágrafo único - Em sendo casado, torna-se imprescindível a autorização do cônjuge, sob pena de nulidade da transferência, nos termos da legislação civil.

Artigo 35 - É permitida a concessão de uso do espaço aéreo sobre a superfície de terrenos do Município, tomada em projeção vertical.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 36 - Aos bens imóveis do Município, quando indevidamente ocupados, invadidos, turbados na posse, ameaçados de perigo ou confundidos em suas limitações, cabe ao Poder Executivo, no exercício do seu poder de polícia, providenciar medidas administrativas em defesa desses bens como o desapossamento de terceiros, sem prejuízo das medidas judiciais.

Artigo 37 - Fica vedada a constituição de enfiteuse ou subenfiteuse, prevalecendo as constituídas até a vigência da Lei Orgânica do Município (Lei Complementar nº 01, de 17 de dezembro de 1975).

Parágrafo 1º - As enfiteuses existentes, constituídas por carta de aforamento concedidas, e as enfiteuses, cujas cartas foram expressamente requeridas, até o dia 31 de dezembro de 1988, reger-se-ão pelo contrato em vigor, pela legislação especial dos imóveis da União, aplicando-se concomitantemente, no que couber as disposições da concessão de uso real em especial o foro anual de 1% (um por cento) e a taxa de constituição de 10% (dez por cento) da UFIS por metro quadrado do terreno.

Parágrafo 2º - Não se considera constituída a enfiteuse se o ocupante do terreno público, anterior a data prevista no "caput" do artigo, não requereu expressamente carta de aforamento, no prazo do parágrafo 1º.

Parágrafo 3º - Aos titulares das enfiteuses previstas no parágrafo 1º, fica assegurado o direito de remissão, incluídos o terreno benfeitorias e incorporações, sobre o qual incidirá também o I.T.B.I.

Artigo 38 - Ficam transformadas em concessão de uso real as ocupações autorizadas após 17 de dezembro de 1975 e as anteriores a esta data, cujos titulares não requereram expressamente, carta de aforamento, até o dia 31 de dezembro de 1988.

Parágrafo único - O Poder Executivo providenciará na esfera administrativa, as anotações necessárias no livro próprio.

Artigo 39 - Os titulares dos direitos garantidos nos artigos 37 e 38 poderão, mediante pagamento da taxa de contrato, no valor de uma UFIS, requerer a outorgado contrato de enfiteuse ou de concessão de uso real.

Artigo 40 - Aos titulares de concessão de uso ou aforamento que, na data desta lei, não tenham incorporado ao terreno edificações ou quaisquer outras benfeitorias, à exceção de alicerce e muro devidamente averbado na Prefeitura, fica assegurado o direito de iniciar edificações previamente aprovadas pela Municipalidade, no prazo improrrogável de 06 (seis) meses, e concluí-las em 02 (dois) anos.

Parágrafo único - A inobservância dos prazos previstos neste artigo, implicará no cancelamento de ofício das concessões de uso ou das enfiteuses, revertendo ao patrimônio Municipal, sem direito de retenção ou de indenização, a posse e as benfeitorias incorporadas ao terreno.

Artigo 41 - A presente lei aplica-se, no que couber, as utilizações de imóveis do Patrimônio Municipal anteriormente concedidas a qualquer título.

Artigo 42 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Saquarema, 29 de maio de 1989

Carlos Campos da Silveira
Prefeito