



# Câmara Municipal de Manaus

## Diretoria Legislativa

### PROJETO DE LEI N. 222/2019

**AUTORIA:** Executivo Municipal  
Mensagem nº. 044 - 17/06/2019

**EMENTA:** DISPÕE sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao município de Manaus caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário - AEIF.

## TRAMITAÇÃO

**DELIBERAÇÃO:** 17 / 06 / 2019

**SITUAÇÃO:** **URGENTE**

**PROCURADORIA LEGISLATIVA**

Em: 17 / 06 / 2019  
Prazo: 18 / 06 / 2019

**SANÇÃO**

Saída: 20 / 08 / 2019  
Prazo: 12 / 09 / 2019

**NA 2ª CCJR**

RELATOR: Ver. Dante  
Em: 17 / 06 / 2019  
Prazo: 18 / 06 / 2019

**PLENÁRIO:** 17 / 06 / 2019

**NA 3ª CFEQ**  
RELATOR: Ver. Elvis Emmanuel

Em: 17 / 06 / 2019  
Prazo: 18 / 06 / 2019

**PLENÁRIO:** 17 / 06 / 2019

**NA 21ª COMHARFU**

RELATOR: Ver. Raulzinho  
Em: 17 / 06 / 2019  
Prazo: 18 / 06 / 2019

**Plenário:** 12 / 08 / 2019

**DISCUSSÃO ÚNICA**

**LEI N. 2.493 DE 27/08/2019**  
Publicada no DOM N. 4669  
Em: 27/08/2019

Divisão de Controle  
e Edição de Leis



PROJETO DE LEI Nº 222 /2019

**DISPÕE** sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário - AEIF.

## **CAPÍTULO I** **DISPOSIÇÕES GERAIS**

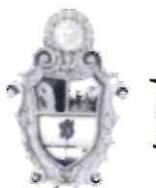
**Art. 1º.** A presente Lei trata da alienação de imóveis com ocupações residenciais ou comerciais em Áreas de Especial Interesse Fundiário – AEIF, de propriedade do Município de Manaus.

**Art. 2º.** As áreas classificadas como AEIF serão oportunamente indicadas por decreto expedido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** Serão passíveis de alienação as ocupações consolidadas de imóveis que estejam inseridos nas AEIF indicadas no *caput* deste artigo, segundo as regras estabelecidas nesta Lei.

**Art. 3º.** A regularização será feita por intermédio de outorga de título de propriedade, mediante o pagamento do preço correspondente, observados os critérios de indivisibilidade e intransferibilidade das terras tituladas, antes de decorrido o prazo de 5 (cinco) anos

**§ 1º.** Os pedidos administrativos que envolvam hipótese de quebra de cláusula de intransferibilidade serão analisados pelo Conselho Municipal de Habitação ou, caso este não tenha sido criado, pelo órgão fundiário.



**§ 2º.** Caso o interessado não se enquadre nas hipóteses previstas de alienação, a posse deverá ser regularizada por meio do instituto da outorga onerosa, conforme artigo 174 da Lei Orgânica do Município de Manaus.

**§ 3º.** O interessado que deixar de regularizar a posse do seu imóvel, seja pela alienação, seja pela concessão de direito real de uso, ficará sujeito a procedimento de retomada do bem pelo Município de Manaus.

## **CAPÍTULO II** **OCUPAÇÕES EM ÁREAS DO MUNICÍPIO DE MANAUS**

### **SEÇÃO I** **Disposições Gerais**

**Art. 4º.** O Município de Manaus promoverá a outorga do título de propriedade de terras públicas das ocupações consolidadas em áreas de especial interesse fundiário – AEIF, promovendo a alienação ordinária ou extraordinária, conforme o caso.

**§ 1º.** As áreas transferidas ao Município, em decorrência da aprovação de loteamentos, não poderão ter destinação diversa da especificada no projeto, sob pena de responsabilidade político-administrativa.

**§ 2º.** A alienação dos imóveis inseridos em área de preservação permanente - APP será realizada de acordo com a legislação específica aplicável à matéria.

**§ 3º.** Não será admitida a alienação de imóveis, ainda que consolidados, localizados em área de risco.

**§ 4º.** Estão excluídas desta Lei as áreas públicas inseridas em loteamentos.

**Art. 5º.** A alienação de áreas inseridas nas denominadas AEIF é considerada de interesse público, tendo em vista a necessidade de captação de



recursos financeiros, bem como a necessidade de regularização das posses já consolidadas.

**Art. 6º.** Não serão admitidas vendas de áreas superiores a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Art. 7º.** Em nenhuma hipótese será autorizada a venda em caso de existência de litígio administrativo ou judicial até definitiva solução da demanda.

**Art. 8º.** Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

- I - ocupação direta: aquela exercida pelo ocupante e sua família;
- II - ocupação indireta: aquela exercida por interposta pessoa;
- III - exploração direta: atividade econômica exercida no imóvel, praticada diretamente pelo ocupante com o auxílio de seus familiares, ou com ajuda de terceiros, ainda que assalariados;
- IV - exploração indireta: atividade econômica exercida no imóvel exclusivamente por meio de preposto ou assalariado;
- V - ocupação mansa e pacífica: aquela exercida sem oposição.

## **SEÇÃO II**

### **Alienação Ordinária**

**Art. 9º.** São passíveis de alienação os imóveis residenciais ou comerciais incidentes em terras inseridas nas AEIF situadas em áreas urbanas ou de expansão urbana.

**Art. 10.** Para regularização da ocupação, seja ela direta ou indireta, é considerado legítimo ocupante de terra pública municipal no meio urbano a pessoa física ou jurídica que comprove os seguintes requisitos:

I - comprovar a ocupação mansa e pacífica, pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, 5 (cinco) anos, devendo-se observar a cadeia da posse, bem como as normas urbanísticas pertinentes;

II - comprovar a ocupação de área nunca superior a 1.000 m<sup>2</sup>;

III - não ter sido beneficiada por projetos de regularização fundiária de área urbana ou rural; e

IV - não ter sido beneficiada por projetos de Programas Habitacionais do Poder Público, em qualquer de suas esferas.

**Art. 11.** A alienação se dará de forma onerosa na ocupação de área acima de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) até 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

**§ 1º** A alienação se dará de forma gratuita na hipótese ocupação de área até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que seja residencial.

**§ 2º** Sendo comercial a ocupação, o posseiro adquirirá o título de domínio exclusivamente por meio da compra da área.

### **SEÇÃO III**

#### **Alienação Extraordinária**

**Art. 12.** A alienação das ocupações das AEIF superiores a 1.000 m<sup>2</sup>, até o limite máximo de 5.000 m<sup>2</sup>, por pessoas físicas ou jurídicas, será feita mediante venda com base no preço do valor venal do imóvel, desde que comprovem a ocupação consolidada, de forma mansa e pacífica (direta ou indireta), pela exploração direta ou indireta, por si ou por seus antecessores, pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, 10 (dez) anos.

**Parágrafo único.** As regularizações feitas com base nesta seção deverão cumprir as regras de intransferibilidade de que dispõe o artigo 3º desta Lei.



## CAPÍTULO IV

### PREÇOS

#### SEÇÃO I

##### Preço na Alienação Ordinária

**Art. 13.** Os imóveis objeto da alienação ordinária terão o preço mínimo de alienação fixado com base no valor venal do imóvel, segundo os critérios adotados para avaliação do ITBI, observando o seguinte:

I - o pagamento poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) prestações mensais e consecutivas; e

II - será possível o fornecimento de desconto de até 40% para as aquisições de pessoas físicas, em função da renda familiar, conforme a seguinte progressão:

a) 10%: para o beneficiário que possuir renda familiar de quatro salários mínimos a cinco salários mínimos;

b) 20%: para o beneficiário que possuir renda familiar de três salários mínimos a quatro salários mínimos;

c) 30%: para o beneficiário que possuir renda familiar de um salário mínimo e meio até três salários mínimos; e

d) 40%: para o beneficiário que possuir renda familiar de até um salário mínimo e meio.

III - será possível o fornecimento de desconto de até 40% para as aquisições de pessoas jurídicas, em função do faturamento anual, conforme a seguinte progressão:

a) 10%: para a pessoa jurídica que possuir faturamento anual, comprovado por meio de declaração ao fisco federal, de R\$ 360.000,00 até R\$ 480.000,00;



- b) 20%: para a pessoa jurídica que possuir faturamento anual, comprovado por meio de declaração ao fisco federal, de R\$ 240.000,00 até R\$ 360.000,00;
- c) 30%: para a pessoa jurídica que possuir faturamento anual, comprovado por meio de declaração ao fisco federal, de R\$ 120.000,00 até R\$ 240.000,00; e
- d) 40%: para a pessoa jurídica que possuir faturamento anual, comprovado por meio de declaração ao fisco federal, de até R\$ 120.000,00.

**Art. 14.** Poderá ser concedido desconto ao beneficiário da alienação ordinária de até 30% (trinta por cento) no pagamento à vista.

## **SEÇÃO II**

### **Preço na Alienação Extraordinária**

**Art. 15.** Poderá ser concedido desconto ao beneficiário da alienação extraordinária de até 30% (trinta por cento) no pagamento à vista, ou poderá ser concedido o parcelamento em até 24 (vinte e quatro) prestações mensais e consecutivas, mediante entrada mínima de 10% (dez por cento) do valor do imóvel.

## **SEÇÃO III**

### **Inadimplemento**

**Art. 16.** Na hipótese de inadimplemento da parcela única ou de qualquer parcela, incidirá multa de 2% (dois por cento), bem como juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês e correção monetária.

**Parágrafo único.** Os juros de mora serão aqueles devidos para a Fazenda Pública Municipal.



**Art. 17.** O atraso no pagamento de 3 (três) prestações vencidas importará na resolução do contrato e na consequente reversão do bem ao patrimônio do Município, salvo análise e possibilidade de negociação, sendo que as benfeitorias não removíveis serão incorporadas ao acervo do patrimônio municipal, sem direito à indenização ou retenção por benfeitorias.

## **CAPÍTULO V**

### **PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO**

**Art. 18.** O requerimento inicial para formalização do procedimento administrativo de alienação conterá:

I - em se tratando de pessoa física: o nome, estado civil, profissão, domicílio e residência do interessado, documentos pessoais do requerente e, quando for o caso, de seu cônjuge ou convivente (CPF e Cédula de Identidade), bem assim cópia destes documentos;

II - em se tratando de pessoa jurídica, documentos da pessoa jurídica (CNPJ, contrato ou estatuto social) e de seu representante legal;

III - memorial descritivo da área a ser adquirida, como a indicação de seus confinantes atuais;

IV - tempo de ocupação e destinação que é dada ao imóvel (residencial ou comercial), com a inclusão de memorial fotográfico da área;

V - provas com que o interessado pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados; e

VI - indicação do endereço em que receberá as notificações da Administração.

**§ 1º** A Administração poderá solicitar outros documentos além dos listados acima de forma a melhor instruir o processo de alienação.

**§ 2º** Dos elementos de instrução deverão constar todas as informações necessárias à aferição do preenchimento, pelo ocupante interessado, dos requisitos constantes dos artigos desta Lei.



**§ 3º** O requerente poderá ser representado mediante procurador munido de procuração firmada por instrumento público com validade de 1 (um) ano, contendo poderes específicos para representá-lo perante a entidade fundiária na qual tramita o requerimento de alienação do imóvel.

**Art. 19.** A Administração iniciará o procedimento com o levantamento prévio, por meio do qual vistoriará e identificará as frações de áreas efetivamente ocupadas, utilizadas e edificadas, bem como os respectivos ocupantes.

**Art. 20.** A Administração convocará todos os interessados para regularizarem sua ocupação, mediante divulgação por meio da imprensa e outros meios de comunicação diretamente na área objeto dos trabalhos a serem realizados.

**Art. 21.** A resposta à convocação será formalizada através de requerimento inicial no qual o interessado deverá manifestar perante a Administração a pretensão de adquirir a área ocupada, declarando estar de acordo com a alienação.

**Art. 22.** Deferido o pedido de alienação, os autos retornarão à entidade fundiária, a qual intimará o interessado para pagar os custos da prestação dos serviços relativos à regularização fundiária e a primeira parcela do valor de alienação ou da parcela única, caso tenha optado pelo pagamento à vista.

**Art. 23.** O título de domínio será formalizado após a quitação do valor do imóvel, devendo conter:

- I - a qualificação do beneficiário;
- II - a descrição do imóvel;
- III - cláusula de inalienabilidade de 5 (cinco) anos a contar da data do registro no Cartório de Imóveis;



IV - o aproveitamento racional e adequado da área, com observância das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores;

V - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

VII - a identificação das áreas de preservação permanente e o compromisso para sua recuperação na forma da legislação vigente;

VIII - as condições e forma de pagamento; e

IX - as penalidades.

**Art. 24.** O descumprimento das condições resolutivas pelo beneficiário implica na rescisão do título de domínio, com a consequente reversão, sem ônus, da área em favor do Município, inclusive as benfeitorias não removíveis, apurado em processo administrativo, assegurados a ampla defesa e o contraditório.

**Parágrafo único.** O Município de Manaus, a qualquer tempo, independente de notificação, poderá vistoriar o imóvel para verificar o cumprimento da função social e demais cláusulas contratuais.

**Art. 25.** O beneficiário que transferir ou negociar por qualquer meio o título obtido nos termos desta Lei não poderá ser beneficiado novamente em programas de reforma agrária ou de regularização fundiária no âmbito do Município de Manaus.

**Art. 26.** Os recursos oriundos dos pagamentos das alienações serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação, instituído pela Lei Municipal nº 1.197, de 31 de dezembro de 2007.

## CAPÍTULO VI

### DISPOSIÇÕES FINAIS



**Art. 27.** Não será objeto de alienação de que trata a presente Lei os imóveis objetos de demanda judicial em que sejam partes o Município de Manaus, até o trânsito em julgado da respectiva decisão.

**Art. 28.** Eventuais matrículas imobiliárias existentes sobre as áreas das denominadas AEIF poderão ser revistas a critério da Administração, sobretudo quando decorrentes de ações judiciais nas quais não houve participação do Município de Manaus.

**Art. 29.** A operacionalização do processo de alienação de áreas municipais ocupadas de forma consolidada, estabelecendo as etapas, o cronograma e os demais regramentos, será efetuada por meio de decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Art. 30.** Todos os demais procedimentos de processamento do pedido de compra da área serão estabelecidos em decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Art. 31.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 32.** Ficam revogadas as Leis Municipais nº 1.738/84, nº 1.471/79 e nº 1.322/77.



MENSAGEM N° *044* /2019

**Senhor Presidente,**  
**Senhores Vereadores,**



Encaminho para apreciação de Vossas Excelências e à superior deliberação do Plenário desta Casa Legislativa, o Projeto de Lei que “**DISPÕE** sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário - AEIF”.

Esta propositura objetiva instituir normas que permitirão a regularização de unidades habitacionais e/ou comerciais situadas irregularmente em áreas pertencentes ao Município de Manaus, as quais venham a ser consideradas como de Especial Interesse Fundiário.

Salienta-se que a regularização de trata o presente Projeto de Lei dar-se-á, via de regra, mediante a alienação ou a concessão de direito real de uso, ambas de forma onerosa, possibilitando não somente a legitimação da posse consolidada, como também a captação de recursos financeiros para o erário municipal.

Outrossim, é importante destacar que o presente Projeto, elaborado com substrato no direito constitucional à moradia, permitirá ainda a ampliação da política habitacional do Município, mediante o esperado aumento do número de títulos de propriedade urbana concedidos.

*N*



PREFEITURA DE  
**MANAUS**



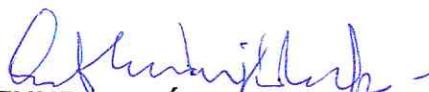
**CASA CIVIL**

Avenida Brasil, 2971 - Compensa II  
Manaus-AM - CEP 69.036-110  
T: +55 92 3625-9504 | 3820 | 6996  
casa.civil@pmm.am.gov.br  
www.manaus.am.gov.br

Por todo o exposto, motivado pela relevância da matéria, submeto o referido Projeto de Lei à análise e deliberação desse Plenário.

Na oportunidade renovo votos de estima e distinta consideração.

Manaus, 17 de julho de 2019.

  
**ARTHUR VIRGÍLIO DO CARMO RIBEIRO NETO**

Prefeito de Manaus



## PROCURADORIA GERAL

PL: 222/2019.

AUTORIA: Executivo Municipal.

EMENTA: “DISPÕE sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário”.

INTERESSADO: 2<sup>a</sup> CCJR.

## PARECER

PROJETO DE LEI DE INICATIVA DO EXECUTIVO QUE CRIA MECANISMO PARA REGULARIZAR ÁREAS URBANAS OCUPADAS – CUMPRIMENTO DO ART. 167 DA LOMAN – REGULAR TRAMITAÇÃO.

Trata-se de projeto de lei de autoria do Executivo Municipal que “DISPÕE sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário”.

É o relatório.

Cuidam os presentes de solicitação de parecer sobre o projeto de lei que, em suma, cria mecanismos de regularização fundiária em áreas de especial interesse.

Cumpre destacar que esta procuradoria especializada da Câmara analisa a proposta quanto à questão da legalidade e constitucionalidade.

O art. 167, I e II, da LOMAN dispõe:



Art. 167. A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação, observado, comprovadamente, o preço de mercado, e obedecerá às seguintes normas:

I - quando se tratar de imóveis, dependerá de autorização legislativa e será submetida à licitação pública, que se dispensará nos seguintes casos:

a) doações, que somente poderão ser efetuadas às entidades de direito público e às instituições de assistência social, declaradas de utilidade pública, há pelo menos um ano, mediante contrato, de que deverão constar os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento, a cláusula de reversão para os casos de desvio de finalidades ou de não-realização, sob pena de nulidade do ato;

b) permuta.

II - poderão ser alienados, mediante direito de preferência, independente de autorização legislativa, os imóveis que venham sendo utilizados há mais de cinco anos, desde que o interessado não possua outro, respeitado o princípio licitatório;

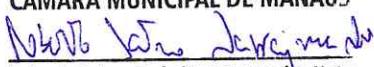
(...).

Portanto, a proposta se amolda aos dispositivos acima transcritos, razão pela qual poderá seguir o trâmite normal.

Diante do exposto, vislumbra-se que o projeto visa dar cumprimento se adéqua ao art. 167, I e II da LOMAN, podendo tramitar normalmente.

É o parecer.

Manaus, 18 de junho de 2019.

CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS  
  
Roberto Tatsuo Nakajima Fernandes Neto  
Procurador Geral

ROBERTO TATSUO NAKAJIMA FERNANDES NETO

Procurador Geral



## GABINETE DO VEREADOR DANTE

### 2<sup>a</sup> COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Projeto de Lei n. 222/2019, de Autoria do EXECUTIVO MUNICIPAL, que "DISPÕE sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário - AEIF."

## PARECER

### I - RELATÓRIO

Trata-se do projeto de Lei 222/2019, de autoria do Executivo Municipal que dispõe sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário - AEIF.

A propositura legislativa tem por objetivo instituir normas que permitirão a regularização de unidades habitacionais e/ou comerciais situadas irregularmente em áreas pertencentes ao Município de Manaus, as quais venham a ser consideradas como de Especial Interesse Fundiário. É importante destacar que o presente projeto, elaborado com substrato no direito constitucional à moradia, permitirá ainda a ampliação da política habitacional do Município, mediante o esperado aumento do número de títulos de propriedade urbana concedidos.

### II - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

As competências municipais referentes à prestação de serviços pelo poder público local são delimitadas pelo art. 30 da Constituição Federal, derivando da autonomia dos Entes Federados no que diz respeito às competências administrativas e legislativas dos interesses locais.

*Art. 30 – Compete aos Municípios:*



I – legislar sobre assuntos de interesse local.

FLS

17

O art. 8º da Lei Orgânica, também dispõe sobre a competência dos municípios:

NATURA  
8

*Art. 8º. Compete ao Município:*

*I - legislar sobre assuntos de interesse local;*

Dentre as competências municipais definidas pela Constituição Federal de 1988, o Ente federativo municipal é competente para organizar e prestar serviços públicos de interesse local, incluído o transporte coletivo, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão.

Conforme preceitua a nossa Lei Orgânica do Município de Manaus no seu art. 59, inciso II, III, IV, é competência privativa do prefeito a criação dos órgãos da administração pública do Município, vejamos:

*Art. 59. Compete, privativamente, ao Prefeito Municipal a iniciativa das leis que versem sobre:  
(...)*

*II - criação, transformação e extinção de cargos, empregos e funções na Administração direta e autárquica do Município, ou aumento de sua remuneração;*

*III - orçamento anual, diretrizes orçamentárias e plano plurianual;*

*IV - criação, estruturação e atribuições dos órgãos da Administração direta, indireta e fundacional do Município*

Deste modo, a iniciativa da propositura está de acordo com o que preconiza a Lei Orgânica do Município de Manaus, eliminando assim qualquer tipo de vício de iniciativa, visto que o Executivo Municipal é quem está legitimado a iniciar o projeto de lei em questão.

*Art. 80. É da competência do Prefeito:*

*VIII - dispor sobre a organização e o funcionamento da Administração Municipal, na forma da lei;*

*(...)*

*XII - decretar, nos termos legais, desapropriação por utilidade ou necessidade pública, ou interesse*



CÂMARA MUNICIPAL DE  
**Manaus**

PROPOSITURA

Nº 222/2019 CÂMARA ISO 9001

social, e a prevista no artigo 182, § 4º, III, da **PL**  
Constituição da República;

SINATURA

Por fim é possível citar também que o projeto encontra-se dentro dos parâmetros constitucionais, obedecendo ao princípio da legalidade.

### III - VOTO

'Ex positis, tendo em vista a propositura analisada estar em conformidade com os ditames constitucionais e legais, resta manifestar-me **FAVORÁVEL** ao seu prosseguimento.

É o parecer. S.M.J.

Manaus, 17 de Junho de 2019.

DANTE  
Vereador - PSDB

**DIRETORIA LEGISLATIVA**  
**Votação no Plenário**

Em: 12/08/2019

Situação: 141º 3º Comissão

Responsável: (Assinatura)

CMM/DL/DIAC/DECOM  
Aprovado o parecer favorável  
por totalidade  
dos presentes  
em 07/08/2019  
obs \_\_\_\_\_



## GABINETE DO VEREADOR ELIAS EMANUEL

### 3ª COMISSÃO - FINANÇAS, ECONOMIA E ORÇAMENTO (CFO)

PROJETO DE LEI nº222/2019, de autoria do Executivo Municipal - Capeado pela mensagem nº 044 de 17/06/2019 que " **DISPÕE** sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário - AEIF. s".

### PARECER

Trata-se de propositura, de autoria do Executivo Municipal - Capeado pela mensagem nº 044 de 17/06/2019 que " **DISPÕE** sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário - AEIF. s".

O projeto em tela, objetiva instituir normas que permitirão a regularização de unidades habitacionais e/ou comerciais situadas irregularmente em áreas pertencentes ao Município de Manaus, as quais venham a ser consideradas como de Especial Interesse Fundiário. Salienta-se que a regularização de trata o presente Projeto de Lei darse-á, via de regra, mediante a alienação ou a concessão de direito real de uso, ambas de forma onerosa, possibilitando não somente a legitimação da posse consolidada, como também a captação de recursos financeiros para o erário municipal. Outrossim, é importante destacar que o presente Projeto, elaborado com substrato no direito constitucional à moradia, permitirá ainda a ampliação da política habitacional do Município, mediante o esperado aumento do número de títulos de propriedade urbana concedidos



CMM/DL/DIAC/DECOM

PROPOSITURA PL

Nº 22212019

FLS Nº 20

ASSINATURA Juiz SO 9001

No que concerne a competência da 3ª Comissão de Finanças, Economia e Orçamento, compete:

Art. 39. À Comissão de Finanças, Economia e Orçamento compete: I – opinar sobre matéria financeira e fiscal, tributação e arrecadação, empréstimos públicos, proposições que importem em aumento ou redução da despesa pública, aspecto financeiro de qualquer propositura, processos de tomadas de contas, projetos de abertura de créditos adicionais oriundos do Executivo, representações do Tribunal de Contas, planos e programas de desenvolvimento local, e os referentes à abertura de créditos, pelo Executivo;

De acordo com a competência da 3ª Comissão, a referida matéria, objeto deste parecer, não acarreta implicações orçamentárias no âmbito municipal, pois não onera a maquinaria pública, razão pela qual, somos pelo parecer **FAVORÁVEL** ao prosseguimento do presente Projeto em tramitação nesta Casa legislativa.

Manaus 18 de Junho de 2019.

ELIAS EMANUEL  
Vereador - PSDB  
Relator

<b>DIRETORIA LEGISLATIV.</b>
<b>Votação no Plenário</b>
Em: <u>12 / 08 / 2019</u>
Situação: <u>VAI À 21ª Comissão</u>
Responsável: <u>Varlan</u>

CMM/DL/DIAC/DECOM  
Aprovado o parecer FAVORÁVEL  
por TOTALIDADE dos PRESENTES  
em 08 / 08 / 2019  
obs \_\_\_\_\_



**21ª COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA -  
COMHARFU**

**PROJETO DE LEI N. 222/2019**

**AUTORIA:** Executivo Municipal.

**EMENTA:** DISPÕE sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário - AEIF.

**PARECER**

**DIRETORIA LEGISLATIVA**  
Votação no Plenário

Em: 12 / 08 / 2019  
APROVADO O PARECER  
Situação: APROVADO DISCUSSÃO  
Responsável: Marcelo

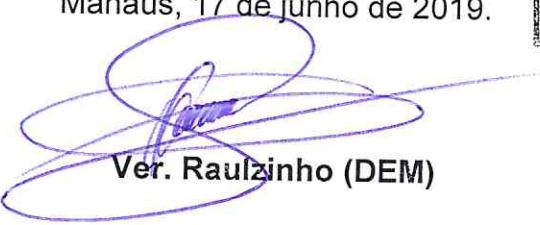
Trata-se do Projeto de Lei nº 222/2019, de Autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus, caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário - AEIF.

O presente projeto visam flexibilizar normas e padrões urbanísticos para, através de um plano específico de urbanização, regularizar áreas pertencentes ao Municípios de Manaus, consideradas como Especial interesse Fundiário, possibilitando a legitimação da posse, por consequência, captação de recursos financeiros para o erário municipal.

Destarte, manifesto-me **FAVORÁVEL** ao prosseguimento do presente Projeto.

É o parecer. S.M.J.

Manaus, 17 de junho de 2019.

  
**Ver. Raulzinho (DEM)**

Rua Padre Agostinho Caballero Martin, 850 - São Raimundo,  
Manaus-AM / CEP: 69027-020.  
Tel.: (92)3303-2813  
marcel.alexandre@cmm.am.gov.br

**DIRETORIA LEGISLATIVA**  
Votação no Plenário

Em: 12 / 08 / 2019  
Situação: VAI À SÍNTESE  
Responsável: Raulzinho

**CMM/DL/DIAC/DECOM**

Aprovado o parecer favorável  
por Totalidade  
dos presentes  
em 08 / 08 / 2019  
obs \_\_\_\_\_



## PARECER DE REDAÇÃO

### Projeto de Lei n. 222/2019

Ementa: DISPÕE sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus, caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário (AEIF).

**Autoria: Executivo Municipal**

Procedendo à análise do **Projeto de Lei n. 222/2019**, de autoria do Executivo Municipal, com a ementa acima registrada, verificou-se, com base no que preconiza a Lei Complementar n. 95/1998, combinada com o Decreto n. 4.176, de 28 de março de 2002, a necessidade das adequações redacionais seguintes:

1. Em todo o texto, em conformidade com o disposto no art. 11, inciso II, alínea “f”, da Lei n. 95/1998, os números e percentuais foram registrados apenas por extenso;
2. No art. 11, caput e § 1º, observando-se as normas de colocação pronominal, alterou-se o trecho “se dará” para “dar-se-á”. No § 1º, verificando-se os princípios de clareza e precisão textual, inseriu-se a preposição “de” após a palavra “hipótese”;
3. Constatando-se a numeração inadequada dos capítulos, promoveu-se o devido ajuste após o Capítulo II;
4. No art. 13, verificando-se o disposto no art. 11, inciso II, alínea “e”, da Lei n. 95/1998, registrou-se o significado da sigla “ITBI” de acordo com a Lei n. 5.172/1966. No inciso II, alíneas “a” e “b”, considerando-se a desnecessidade de seu uso, suprimiu-se o trecho “salários mínimos” após os números “quatro” e “três”, respectivamente;



5. Nos artigos 14 e 15, observando-se o uso indevido, substituiu-se “no” pela preposição “para”, antes da palavra “pagamento”;
6. No art. 18, § 1.º, em conformidade com o disposto no art. 11, inciso II, alínea “g”, da Lei n. 95/1998, alterou-se a palavra “acima” para “nos incisos deste artigo”;
7. No art. 20, observando-se os princípios de clareza e precisão textual, inseriu-se a preposição “de” antes da palavra “outros”;
8. No art. 21, com o fito de empregar o vocábulo adequado, alterou-se a palavra “através” para “por meio”;
9. No art. 23, considerando-se a numeração inadequada, fez-se a renumeração dos incisos após o inciso V;
10. No art. 24, em conformidade com as normas de regência verbal, após o verbo “implica”, suprimiu-se a preposição “na”;
11. No art. 26, considerando-se a indicação incorreta da lei e após anuência da Casa Civil, substituiu-se o trecho “Lei Municipal n. 1.197, de 31 de dezembro de 2007” por “Lei Municipal n. 1.198, de 31 de dezembro de 2007”;
12. No art. 27, em consonância com as normas de concordância nominal e verbal, foram substituídos os termos “objetos”, “sejam” e “partes” por, respectivamente, “objeto”, “seja” e “parte”;
13. No art. 32, com o propósito de fazer o registro adequado das leis municipais, o trecho “Leis Municipais n.º 1.738/84, n.º 1.471/79 e n.º 1.322/77” foi alterado para “Leis Municipais n. 1.738, de 28 de novembro de 1984, n. 1.471, de 12 de dezembro de 1979, e n. 1.322, de 12 de dezembro de 1977”;



14. Nos títulos dos capítulos e das seções, com o fito de manter o padrão redacional adotado nas leis, foram inseridas preposições, realizados os devidos ajustes em relação às normas gramaticais;
15. E, no corpo da lei, foram realizadas correções ortográficas e as relativas ao uso dos sinais de pontuação.

Manaus, 16 de agosto de 2019.

**Ver. Dante (PSDB)**

*Pres. da Comissão de Constituição, Justiça e Redação*

**Ver. a Professora Jacqueline (PHS)**  
Vice-Presidente

**Ver. Fred Mota (PL)**  
Membro

**Ver. Marcel Alexandre (PHS)**  
Membro

**Ver. Wallace Oliveira (PODE)**  
Membro

**Ver. Raulzinho (DEM)**  
Membro

**Ver. Cel. Gilvandro Mota (PTC)**  
Membro



**DISPÕE** sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus, caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário (AEIF).

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1.º** A presente Lei trata da alienação de imóveis com ocupações residenciais ou comerciais em Áreas de Especial Interesse Fundiário (AEIF), de propriedade do Município de Manaus.

**Art. 2.º** As áreas classificadas como AEIF serão oportunamente indicadas por decreto expedido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** Serão passíveis de alienação as ocupações consolidadas de imóveis que estejam inseridos nas AEIF indicadas no **caput** deste artigo, segundo as regras estabelecidas nesta Lei.

**Art. 3.º** A regularização será feita por intermédio de outorga de título de propriedade, mediante o pagamento do preço correspondente, observados os critérios de indivisibilidade e intransferibilidade das terras tituladas, antes de decorrido o prazo de cinco anos.

**§ 1.º** Os pedidos administrativos que envolvam hipótese de quebra de cláusula de intransferibilidade serão analisados pelo Conselho Municipal de Habitação ou, caso este não tenha sido criado, pelo órgão fundiário.

**§ 2.º** Caso o interessado não se enquadre nas hipóteses previstas de alienação, a posse deverá ser regularizada por meio do instituto da outorga onerosa, conforme artigo 174 da Lei Orgânica do Município de Manaus.

**§ 3.º** O interessado que deixar de regularizar a posse do seu imóvel, seja pela alienação, seja pela concessão de direito real de uso, ficará sujeito a procedimento de retomada do bem pelo Município de Manaus.

## CAPÍTULO II DAS OCUPAÇÕES EM ÁREAS DO MUNICÍPIO DE MANAUS

### Seção I Das Disposições Gerais

**Art. 4.º** O Município de Manaus promoverá a outorga do título de propriedade de terras públicas das ocupações consolidadas em Áreas de Especial Interesse Fundiário (AEIF), promovendo a alienação ordinária ou extraordinária, conforme o caso.





## PODER LEGISLATIVO

**§ 1.º** As áreas transferidas ao Município, em decorrência da aprovação de loteamentos, não poderão ter destinação diversa da especificada no projeto, sob pena de responsabilidade político-administrativa.

**§ 2.º** A alienação dos imóveis inseridos em área de preservação permanente (APP) será realizada de acordo com a legislação específica aplicável à matéria.

**§ 3.º** Não será admitida a alienação de imóveis, ainda que consolidados, localizados em área de risco.

**§ 4.º** Estão excluídas desta Lei as áreas públicas inseridas em loteamentos.

**Art. 5.º** A alienação de áreas inseridas nas denominadas AEIF é considerada de interesse público, tendo em vista a necessidade de captação de recursos financeiros, bem como a necessidade de regularização das posses já consolidadas.

**Art. 6.º** Não serão admitidas vendas de áreas superiores a cinco mil metros quadrados.

**Art. 7.º** Em nenhuma hipótese será autorizada a venda em caso de existência de litígio administrativo ou judicial até definitiva solução da demanda.

**Art. 8.º** Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

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

II – ocupação indireta: aquela exercida por interpôsta pessoa;

III – exploração direta: atividade econômica exercida no imóvel, praticada diretamente pelo ocupante com o auxílio de seus familiares ou com ajuda de terceiros, ainda que assalariados;

IV – exploração indireta: atividade econômica exercida no imóvel exclusivamente por meio de preposto ou assalariado;

V – ocupação mansa e pacífica: aquela exercida sem oposição.

## Seção II Da Alienação Ordinária

**Art. 9.º** São passíveis de alienação os imóveis residenciais ou comerciais incidentes em terras inseridas nas AEIF situadas em áreas urbanas ou de expansão urbana.

**Art. 10.** Para regularização da ocupação, seja ela direta ou indireta, é considerado legítimo ocupante de terra pública municipal no meio urbano a pessoa física ou jurídica que comprove os seguintes requisitos:

I – comprovar a ocupação mansa e pacífica, pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, cinco anos, devendo-se observar a cadeia da posse, bem como as normas urbanísticas pertinentes;

II – comprovar a ocupação de área nunca superior a mil metros quadrados;





## PODER LEGISLATIVO

**III** – não ter sido beneficiada por projetos de regularização fundiária de área urbana ou rural; e

**IV** – não ter sido beneficiada por projetos de Programas Habitacionais do Poder Público, em qualquer de suas esferas.

**Art. 11.** A alienação dar-se-á de forma onerosa na ocupação de área acima de duzentos e cinquenta metros quadrados até mil metros quadrados.

**§ 1.º** A alienação dar-se-á de forma gratuita na hipótese de ocupação de área até duzentos e cinquenta metros quadrados, desde que seja residencial.

**§ 2.º** Sendo comercial a ocupação, o posseiro adquirirá o título de domínio exclusivamente por meio da compra da área.

## Seção III Da Alienação Extraordinária

**Art. 12.** A alienação das ocupações das AEIF superiores a mil metros quadrados até o limite máximo de cinco mil metros quadrados, por pessoas físicas ou jurídicas, será feita mediante venda com base no preço do valor venal do imóvel, desde que comprovem a ocupação consolidada, de forma mansa e pacífica (direta ou indireta), pela exploração direta ou indireta, por si ou por seus antecessores, pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, dez anos.

**Parágrafo único.** As regularizações feitas com base nesta seção deverão cumprir as regras de intransferibilidade de que dispõe o artigo 3.º desta Lei.

## CAPÍTULO III DOS PREÇOS

### Seção I Do Preço na Alienação Ordinária

**Art. 13.** Os imóveis objeto da alienação ordinária terão o preço mínimo de alienação fixado com base no valor venal do imóvel, segundo os critérios adotados para avaliação do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), observando o seguinte:

**I** – o pagamento poderá ser parcelado em até vinte e quatro prestações mensais e consecutivas; e

**II** – será possível o fornecimento de desconto de até quarenta por cento para as aquisições de pessoas físicas, em função da renda familiar, conforme a seguinte progressão:

**a)** dez por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de quatro a cinco salários mínimos;

**b)** vinte por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de três a quatro salários mínimos;





## PODER LEGISLATIVO

c) trinta por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de um salário mínimo e meio até três salários mínimos; e

d) quarenta por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de até um salário mínimo e meio;

III – será possível o fornecimento de desconto de até quarenta por cento para as aquisições de pessoas jurídicas, em função do faturamento anual, conforme a seguinte progressão:

a) dez por cento: para a pessoa jurídica que possuir faturamento anual, comprovado por meio de declaração ao fisco federal, de R\$ 360.000,00 até R\$ 480.000,00;

b) vinte por cento: para a pessoa jurídica que possuir faturamento anual, comprovado por meio de declaração ao fisco federal, de R\$ 240.000,00 até R\$ 360.000,00;

c) trinta por cento: para a pessoa jurídica que possuir faturamento anual, comprovado por meio de declaração ao fisco federal, de R\$ 120.000,00 até R\$ 240.000,00; e

d) quarenta por cento: para a pessoa jurídica que possuir faturamento anual, comprovado por meio de declaração ao fisco federal, de até R\$ 120.000,00.

**Art. 14.** Poderá ser concedido desconto ao beneficiário da alienação ordinária de até trinta por cento para pagamento à vista.

## Seção II Do Preço na Alienação Extraordinária

**Art. 15.** Poderá ser concedido desconto ao beneficiário da alienação extraordinária de até trinta por cento para pagamento à vista ou poderá ser concedido o parcelamento em até vinte e quatro prestações mensais e consecutivas, mediante entrada mínima de dez por cento do valor do imóvel.

## Seção III Do Inadimplemento

**Art. 16.** Na hipótese de inadimplemento da parcela única ou de qualquer parcela, incidirá multa de dois por cento bem como juros de mora de meio por cento ao mês e correção monetária.

**Parágrafo único.** Os juros de mora serão aqueles devidos para a Fazenda Pública Municipal.

**Art. 17.** O atraso no pagamento de três prestações vencidas importará na resolução do contrato e na consequente reversão do bem ao patrimônio do Município, salvo análise e possibilidade de negociação, sendo que as benfeitorias não removíveis serão incorporadas ao acervo do patrimônio municipal, sem direito à indenização ou retenção por benfeitorias.

## CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO

ARQUIVO ASSINADO DIGITALMENTE ASSINADO DIGITALMENTE POR:

JOELSON SALES SILVA - PRESIDENTE - 437.045.812-91 EM 19/08/2019 16:34:58

CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO : 9047536D00075FD1 . CONSULTE EM <http://camaradigital.cmm.am.gov.br/verificador>





**Art. 18.** O requerimento inicial para formalização do procedimento administrativo de alienação conterá:

I – em se tratando de pessoa física: o nome, estado civil, profissão, domicílio e residência do interessado, documentos pessoais do requerente e, quando for o caso, de seu cônjuge ou convivente (CPF e Cédula de Identidade), bem assim cópia destes documentos;

II – em se tratando de pessoa jurídica: documentos da pessoa jurídica (CNPJ, contrato ou estatuto social) e de seu representante legal;

III – memorial descritivo da área a ser adquirida, como a indicação de seus confinantes atuais;

IV – tempo de ocupação e destinação que é dada ao imóvel (residencial ou comercial), com a inclusão de memorial fotográfico da área;

V – provas com que o interessado pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados; e

VI – indicação do endereço em que receberá as notificações da Administração.

**§ 1.º** A Administração poderá solicitar outros documentos além dos listados nos incisos deste artigo de forma a melhor instruir o processo de alienação.

**§ 2.º** Dos elementos de instrução deverão constar todas as informações necessárias à aferição do preenchimento, pelo ocupante interessado, dos requisitos constantes dos artigos desta Lei.

**§ 3.º** O requerente poderá ser representado mediante procurador munido de procuração firmada por instrumento público com validade de um ano, contendo poderes específicos para representá-lo perante a entidade fundiária na qual tramita o requerimento de alienação do imóvel.

**Art. 19.** A Administração iniciará o procedimento com o levantamento prévio, por meio do qual vistoriará e identificará as frações de áreas efetivamente ocupadas, utilizadas e edificadas, bem como os respectivos ocupantes.

**Art. 20.** A Administração convocará todos os interessados para regularizarem sua ocupação, mediante divulgação por meio da imprensa e de outros meios de comunicação diretamente na área objeto dos trabalhos a serem realizados.

**Art. 21.** A resposta à convocação será formalizada por meio de requerimento inicial, no qual o interessado deverá manifestar, perante a Administração, a pretensão de adquirir a área ocupada, declarando estar de acordo com a alienação.

**Art. 22.** Deferido o pedido de alienação, os autos retornarão à entidade fundiária, a qual intimará o interessado para pagar os custos da prestação dos serviços relativos à regularização fundiária e a primeira parcela do valor de alienação ou da parcela única, caso tenha optado pelo pagamento à vista.





## PODER LEGISLATIVO

**Art. 23.** O título de domínio será formalizado após a quitação do valor do imóvel, devendo conter:

I – a qualificação do beneficiário;

II – a descrição do imóvel;

III – a cláusula de inalienabilidade de cinco anos, a contar da data do registro no Cartório de Imóveis;

IV – o aproveitamento racional e adequado da área, com observância das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração, que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores;

V – a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

VI – a identificação das áreas de preservação permanente e o compromisso para sua recuperação na forma da legislação vigente;

VII – as condições e forma de pagamento; e

VIII – as penalidades.

**Art. 24.** O descumprimento das condições resolutivas pelo beneficiário implica rescisão do título de domínio, com a consequente reversão, sem ônus, da área em favor do Município, inclusive as benfeitorias não removíveis, apurado em processo administrativo, assegurados a ampla defesa e o contraditório.

**Parágrafo único.** O Município de Manaus, a qualquer tempo, independente de notificação, poderá vistoriar o imóvel para verificar o cumprimento da função social e demais cláusulas contratuais.

**Art. 25.** O beneficiário que transferir ou negociar por qualquer meio o título obtido nos termos desta Lei não poderá ser beneficiado novamente em programas de reforma agrária ou de regularização fundiária no âmbito do município de Manaus.

**Art. 26.** Os recursos oriundos dos pagamentos das alienações serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação, instituído pela Lei Municipal n. 1.198, de 31 de dezembro de 2007.

## CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 27.** Não será objeto de alienação de que trata a presente Lei os imóveis objeto de demanda judicial em que seja parte o Município de Manaus, até o trânsito em julgado da respectiva decisão.

**Art. 28.** Eventuais matrículas imobiliárias existentes sobre as áreas das denominadas AEIF poderão ser revistas a critério da Administração, sobretudo quando decorrentes de ações judiciais nas quais não houve participação do Município de Manaus.

**Art. 29.** A operacionalização do processo de alienação de áreas municipais ocupadas de forma consolidada, estabelecendo as etapas, o cronograma e os demais regramentos, será efetuada por meio de decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.





**Art. 30.** Todos os demais procedimentos de processamento do pedido de compra da área serão estabelecidos em decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Art. 31.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 32.** Ficam revogadas as Leis Municipais n. 1.738, de 28 de novembro de 1984, n. 1.471, de 12 de dezembro de 1979 e n. 1.322, de 12 de dezembro de 1977.

**Manaus, 12 de agosto de 2019.**

**Ver. JOELSON SALES SILVA**  
Presidente da Câmara Municipal de Manaus



7  
ARQUIVO ASSINADO DIGITALMENTE ASSINADO DIGITALMENTE POR:

JOELSON SALES SILVA - PRESIDENTE - 437.045.812-91 EM 19/08/2019 16:34:58

CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO : 9047536D00075FD1 . CONSULTE EM <http://camaradigital.cmm.am.gov.br/verificador>



DIRETORIA LEGISLATIVA  
DIVISÃO DE CONTROLE E EDIÇÃO DE LEIS

**OFÍCIO N. 097/2019 – DICEL/DL/CMM**

**Manaus, 19 de agosto de 2019.**

**A Sua Excelência o Senhor  
ARTHUR VIRGÍLIO DO CARMO RIBEIRO NETO  
Prefeito de Manaus**

**Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei**

**Senhor Prefeito,**

Conforme preceituam os artigos 8.º e 22, da Lei Orgânica do Município de Manaus, estamos encaminhando a Vossa Excelência, para sanção, o **Projeto de Lei n. 222/2019**, de autoria do Executivo Municipal capeado pela mensagem n. 044 de 17 de junho de 2019, que “Dispõe sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus, caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário (AEIF).”

Atenciosamente,

**JOELSON SALES SILVA**  
Presidente

Rua Padre Agostinho Caballero Martin, 850 – São Raimundo  
Manaus – AM / CEP: 69027-020  
Tel.: 3303-2779  
www.cmm.am.gov.br



ARQUIVO ASSINADO DIGITALMENTE ASSINADO DIGITALMENTE POR:

JOELSON SALES SILVA - PRESIDENTE - 437.045.812-91 EM 19/08/2019 16:34:57

CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO : 2670F2EB00075FD0 . CONSULTE EM <http://camaradigital.cmm.am.gov.br/verificador>





# DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE MANAUS

Manaus, terça-feira, 27 de agosto de 2019.

Ano XX, Edição 4669 - R\$ 1,00

## Poder Executivo

### LEI Nº 2.493, DE 27 DE AGOSTO DE 2019

DISPÕE sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus, caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário (AEIF).

O PREFEITO DE MANAUS, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 80, inc. IV, da Lei Orgânica do Município de Manaus,

FAÇO SABER que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a seguinte

LEI:

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1.º** A presente Lei trata da alienação de imóveis com ocupações residenciais ou comerciais em Áreas de Especial Interesse Fundiário (AEIF), de propriedade do Município de Manaus.

**Art. 2.º** As áreas classificadas como AEIF serão oportunamente indicadas por decreto expedido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** Serão passíveis de alienação as ocupações consolidadas de imóveis que estejam inseridos nas AEIF indicadas no **caput** deste artigo, segundo as regras estabelecidas nesta Lei.

**Art. 3.º** A regularização será feita por intermédio de outorga de título de propriedade, mediante o pagamento do preço correspondente, observados os critérios de indivisibilidade e intransferibilidade das terras tituladas, antes de decorrido o prazo de cinco anos.

**§ 1.º** Os pedidos administrativos que envolvam hipótese de quebra de cláusula de intransferibilidade serão analisados pelo Conselho Municipal de Habitação ou, caso este não tenha sido criado, pelo órgão fundiário.

**§ 2.º** Caso o interessado não se enquadre nas hipóteses previstas de alienação, a posse deverá ser regularizada por meio do instituto da outorga onerosa, conforme artigo 174 da Lei Orgânica do Município de Manaus.

**§ 3.º** O interessado que deixar de regularizar a posse do seu imóvel, seja pela alienação, seja pela concessão de direito real de uso, ficará sujeito a procedimento de retomada do bem pelo Município de Manaus.

### CAPÍTULO II DAS OCUPAÇÕES EM ÁREAS DO MUNICÍPIO DE MANAUS

#### Seção I Das Disposições Gerais

**Art. 4.º** O Município de Manaus promoverá a outorga do título de propriedade de terras públicas das ocupações consolidadas em Áreas de Especial Interesse Fundiário (AEIF), promovendo a alienação ordinária ou extraordinária, conforme o caso.

**§ 1.º** As áreas transferidas ao Município, em decorrência da aprovação de loteamentos, não poderão ter destinação diversa da especificada no projeto, sob pena de responsabilidade político-administrativa.

**§ 2.º** A alienação dos imóveis inseridos em área de preservação permanente (APP) será realizada de acordo com a legislação específica aplicável à matéria.

**§ 3.º** Não será admitida a alienação de imóveis, ainda que consolidados, localizados em área de risco.

**§ 4.º** Estão excluídas desta Lei as áreas públicas inseridas em loteamentos.

**Art. 5.º** A alienação de áreas inseridas nas denominadas AEIF é considerada de interesse público, tendo em vista a necessidade de captação de recursos financeiros, bem como a necessidade de regularização das posses já consolidadas.

**Art. 6.º** Não serão admitidas vendas de áreas superiores a cinco mil metros quadrados.

**Art. 7.º** Em nenhuma hipótese será autorizada a venda em caso de existência de litígio administrativo ou judicial até definitiva solução da demanda.

**Art. 8.º** Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

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

II – ocupação indireta: aquela exercida por interpôsta pessoa;

III – exploração direta: atividade econômica exercida no imóvel, praticada diretamente pelo ocupante com o auxílio de seus familiares ou com ajuda de terceiros, ainda que assalariados;

IV – exploração indireta: atividade econômica exercida no imóvel exclusivamente por meio de preposto ou assalariado;

V – ocupação mansa e pacífica: aquela exercida sem oposição.

#### Seção II Da Alienação Ordinária

**Art. 9.º** São passíveis de alienação os imóveis residenciais ou comerciais incidentes em terras inseridas nas AEIF situadas em áreas urbanas ou de expansão urbana.

**Art. 10.** Para regularização da ocupação, seja ela direta ou indireta, é considerado legítimo ocupante de terra pública municipal no meio urbano a pessoa física ou jurídica que comprove os seguintes requisitos:

I – comprovar a ocupação mansa e pacífica, pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, cinco anos, devendo-se observar a cadeia da posse, bem como as normas urbanísticas pertinentes;

II – comprovar a ocupação de área nunca superior a mil metros quadrados;

III – não ter sido beneficiada por projetos de regularização fundiária de área urbana ou rural; e

IV – não ter sido beneficiada por projetos de Programas Habitacionais do Poder Público, em qualquer de suas esferas.

**Art. 11.** A alienação dar-se-á de forma onerosa na ocupação de área acima de duzentos e cinquenta metros quadrados até mil metros quadrados.

§ 1.º A alienação dar-se-á de forma gratuita na hipótese de ocupação de área até duzentos e cinquenta metros quadrados, desde que seja residencial.

§ 2.º Sendo comercial a ocupação, o posseiro adquirirá o título de domínio exclusivamente por meio da compra da área.

### Seção III Da Alienação Extraordinária

**Art. 12.** A alienação das ocupações das AEIF superiores a mil metros quadrados até o limite máximo de cinco mil metros quadrados, por pessoas físicas ou jurídicas, será feita mediante venda com base no preço do valor venal do imóvel, desde que comprovem a ocupação consolidada, de forma mansa e pacífica (direta ou indireta), pela exploração direta ou indireta, por si ou por seus antecessores, pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, dez anos.

**Parágrafo único.** As regularizações feitas com base nesta seção deverão cumprir as regras de intransferibilidade de que dispõe o artigo 3.º desta Lei.

### CAPÍTULO III DOS PREÇOS

#### Seção I Do Preço na Alienação Ordinária

**Art. 13.** Os imóveis objeto da alienação ordinária terão o preço mínimo de alienação fixado com base no valor venal do imóvel, segundo os critérios adotados para avaliação do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), observando o seguinte:

I – o pagamento poderá ser parcelado em até vinte e quatro prestações mensais e consecutivas; e

II – será possível o fornecimento de desconto de até quarenta por cento para as aquisições de pessoas físicas, em função da renda familiar, conforme a seguinte progressão:

a) dez por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de quatro a cinco salários mínimos;

b) vinte por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de três a quatro salários mínimos;

c) trinta por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de um salário mínimo e meio até três salários mínimos; e

d) quarenta por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de até um salário mínimo e meio;

III – será possível o fornecimento de desconto de até quarenta por cento para as aquisições de pessoas jurídicas, em função do faturamento anual, conforme a seguinte progressão:

a) dez por cento: para a pessoa jurídica que possuir faturamento anual, comprovado por meio de declaração ao fisco federal, de R\$ 360.000,00 até R\$ 480.000,00;

b) vinte por cento: para a pessoa jurídica que possuir faturamento anual, comprovado por meio de declaração ao fisco federal, de R\$ 240.000,00 até R\$ 360.000,00;

c) trinta por cento: para a pessoa jurídica que possuir faturamento anual, comprovado por meio de declaração ao fisco federal, de R\$ 120.000,00 até R\$ 240.000,00; e

d) quarenta por cento: para a pessoa jurídica que possuir faturamento anual, comprovado por meio de declaração ao fisco federal, de até R\$ 120.000,00.

**Art. 14.** Poderá ser concedido desconto ao beneficiário da alienação ordinária de até trinta por cento para pagamento à vista.

#### Seção II Do Preço na Alienação Extraordinária

**Art. 15.** Poderá ser concedido desconto ao beneficiário da alienação extraordinária de até trinta por cento para pagamento à vista ou poderá ser concedido o parcelamento em até vinte e quatro prestações mensais e consecutivas, mediante entrada mínima de dez por cento do valor do imóvel.

#### Seção III Do Inadimplemento

**Art. 16.** Na hipótese de inadimplemento da parcela única ou de qualquer parcela, incidirá multa de dois por cento bem como juros de mora de meio por cento ao mês e correção monetária.

**Parágrafo único.** Os juros de mora serão aqueles devidos para a Fazenda Pública Municipal.

**Art. 17.** O atraso no pagamento de três prestações vencidas importará na resolução do contrato e na consequente reversão do bem ao patrimônio do Município, salvo análise e possibilidade de negociação, sendo que as benfeitorias não removíveis serão incorporadas ao acervo do patrimônio municipal, sem direito à indenização ou retenção por benfeitorias.

### CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO

**Art. 18.** O requerimento inicial para formalização do procedimento administrativo de alienação conterá:

I – em se tratando de pessoa física: o nome, estado civil, profissão, domicílio e residência do interessado, documentos pessoais do requerente e, quando for o caso, de seu cônjuge ou convivente (CPF e Cédula de Identidade), bem assim cópia destes documentos;

II – em se tratando de pessoa jurídica: documentos da pessoa jurídica (CNPJ, contrato ou estatuto social) e de seu representante legal;

III – memorial descritivo da área a ser adquirida, como a indicação de seus confinantes atuais;

IV – tempo de ocupação e destinação que é dada ao imóvel (residencial ou comercial), com a inclusão de memorial fotográfico da área;

V – provas com que o interessado pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados; e

VI – indicação do endereço em que receberá as notificações da Administração.

§ 1.º A Administração poderá solicitar outros documentos além dos listados nos incisos deste artigo de forma a melhor instruir o processo de alienação.

§ 2.º Dos elementos de instrução deverão constar todas as informações necessárias à aferição do preenchimento, pelo ocupante interessado, dos requisitos constantes dos artigos desta Lei.

§ 3.º O requerente poderá ser representado mediante procurador munido de procuração firmada por instrumento público com validade de um ano, contendo poderes específicos para representá-lo perante a entidade fundiária na qual tramita o requerimento de alienação do imóvel.

**Art. 19.** A Administração iniciará o procedimento com o levantamento prévio, por meio do qual vistoriará e identificará as frações de áreas efetivamente ocupadas, utilizadas e edificadas, bem como os respectivos ocupantes.

**Art. 20.** A Administração convocará todos os interessados para regularizarem sua ocupação, mediante divulgação por meio da imprensa e de outros meios de comunicação diretamente na área objeto dos trabalhos a serem realizados.

**Art. 21.** A resposta à convocação será formalizada por meio de requerimento inicial, no qual o interessado deverá manifestar, perante a Administração, a pretensão de adquirir a área ocupada, declarando estar de acordo com a alienação.

**Art. 22.** Deferido o pedido de alienação, os autos retornarão à entidade fundiária, a qual intimará o interessado para pagar os custos da prestação dos serviços relativos à regularização fundiária e a primeira parcela do valor de alienação ou da parcela única, caso tenha optado pelo pagamento à vista.

**Art. 23.** O título de domínio será formalizado após a quitação do valor do imóvel, devendo conter:

I – a qualificação do beneficiário;

II – a descrição do imóvel;

III – a cláusula de inalienabilidade de cinco anos, a contar da data do registro no Cartório de Imóveis;

IV – o aproveitamento racional e adequado da área, com observância das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração, que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores;

V – a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

VI – a identificação das áreas de preservação permanente e o compromisso para sua recuperação na forma da legislação vigente;

VII – as condições e forma de pagamento; e

VIII – as penalidades.

**Art. 24.** O descumprimento das condições resolutivas pelo beneficiário implica rescisão do título de domínio, com a consequente reversão, sem ônus, da área em favor do Município, inclusive as benfeitorias não removíveis, apurado em processo administrativo, assegurados a ampla defesa e o contraditório.

**Parágrafo único.** O Município de Manaus, a qualquer tempo, independente de notificação, poderá vistoriar o imóvel para verificar o cumprimento da função social e demais cláusulas contratuais.

**Art. 25.** O beneficiário que transferir ou negociar por qualquer meio o título obtido nos termos desta Lei não poderá ser beneficiado novamente em programas de reforma agrária ou de regularização fundiária no âmbito do município de Manaus.

**Art. 26.** Os recursos oriundos dos pagamentos das alienações serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação, instituído pela Lei Municipal n. 1.198, de 31 de dezembro de 2007.

#### CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 27.** Não será objeto de alienação de que trata a presente Lei os imóveis objeto de demanda judicial em que seja parte o Município de Manaus, até o trânsito em julgado da respectiva decisão.

**Art. 28.** Eventuais matrículas imobiliárias existentes sobre as áreas das denominadas AEIF poderão ser revistas a critério da Administração, sobretudo quando decorrentes de ações judiciais nas quais não houve participação do Município de Manaus.

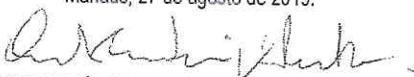
**Art. 29.** A operacionalização do processo de alienação de áreas municipais ocupadas de forma consolidada, estabelecendo as etapas, o cronograma e os demais regramentos, será efetuada por meio de decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Art. 30.** Todos os demais procedimentos de processamento do pedido de compra da área serão estabelecidos em decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Art. 31.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 32.** Ficam revogadas as Leis Municipais n. 1.738, de 28 de novembro de 1984, n. 1.471, de 12 de dezembro de 1979 e n. 1.322, de 12 de dezembro de 1977.

Manaus, 27 de agosto de 2019.



ARTHUR VIRGÍLIO DO CARMO RIBEIRO NETO

Prefeito de Manaus