



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS
DIRETORIA LEGISLATIVA

LEI N. 2.493, DE 27 DE AGOSTO DE 2019
(DOM 27.08.2019 – N. 4.669, ANO XX)

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. 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 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS
DIRETORIA LEGISLATIVA
CAPÍTULO II
DAS OCUPAÇÕES EM ÁREAS DO MUNICÍPIO DE MANAUS

Seção I
Das 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 políticoadministrativa.

§ 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 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 interpota 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



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

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, 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.

§ 1º A alienação dar-se-á de forma gratuita na hipótese de ocupação de área até 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 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 3º 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:



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

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.

§ 1º A Administração poderá solicitar outros documentos além dos listados nos incisos deste artigo 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 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



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

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

Este texto não substitui o publicado no DOM de 27.08.2019 – Edição n. 4.669, Ano XX.



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 2.492, DE 27 DE AGOSTO DE 2019

INSTITUI o Programa de Regularização Fundiária no município de Manaus e dá outras providências.

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 Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no município de Manaus, com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos núcleos urbanos informais com ocupação consolidada até 22 de dezembro de 2016, nos termos do artigo 9.º, § 2.º, da Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Art. 2.º Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas na Lei Federal n. 13.465/2017 e no Decreto n. 9.310/2018, a regularização fundiária no município de Manaus deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I – prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana nos diferentes níveis de governo;

III – controle, fiscalização e coibição, visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

IV – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

V – concessão do título preferencialmente para a mulher; e

VI – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 3.º As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no município de Manaus, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, além das definições previstas nos artigos 9.º e 11 da Lei n. 13.465/2017, consideram-se:

I – Regularização Fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II – Núcleo Urbano Consolidado: núcleos urbanos informais preexistentes a 22 de dezembro de 2016, de difícil reversão, considerando-se a destinação residencial ou comercial, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como drenagem de águas pluviais urbanas, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, ou limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III – Legitimação Fundiária: nova forma jurídica de aquisição originária de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiverem área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, pendente de regularização e que atenda às condições preestabelecidas na presente Lei;

IV – Legitimação de Posse: é um dos instrumentos de regularização fundiária que possibilita ao Poder Público o reconhecimento de situação de fato, por meio do qual se reconhece a posse do imóvel privado ou área objeto da Reurb, com identificação de seus ocupantes, tempo da ocupação e natureza da posse, mediante o cumprimento de condições preestabelecidas na presente Lei;

V – Regularização Fundiária de Interesse Social: aquela em que haja a predominância de ocupação pela população de baixa renda, sujeita a regras específicas, cujos parâmetros urbanísticos se sobrepõem àqueles definidos pelo zoneamento da área e Plano Diretor Municipal;

VI – Regularização Fundiária de Interesse Específico: aquela em que haja irregularidades urbanísticas e ambientais, que não se classifiquem pelo Poder Público como de interesse social;

VII – Regularização Fundiária Mista: aquela em que haja, num mesmo espaço, situações que ensejam a caracterização de ocupação parcial por população de interesse social e específico;

VIII – População de Baixa Renda: famílias com renda familiar mensal não superior a três salários mínimos; e

IX – Demarcação Urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, por meio de seus órgãos técnicos, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I Da Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-S

Art. 4.º A Regularização Fundiária de Interesse Social consiste na regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há pelo menos cinco anos, até 22 de dezembro de 2016, e desde que o beneficiário não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1.º A Regularização Fundiária de Interesse Social dependerá da análise de critérios estabelecidos pelo órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários ou por outro órgão ou entidade que venha a lhe suceder, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

II – será possível o fornecimento de desconto de até quarenta por cento para as aquisições 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;
- d) quarenta por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de até um salário mínimo e meio.

Parágrafo único. Será concedido desconto ao beneficiário, de até cinquenta por cento, para pagamento à vista, não cumulativo ao disposto no inciso II deste artigo.

Art. 44. Os imóveis objeto da alienação na Reurb-E 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 doze prestações mensais e consecutivas; e
- II – será possível o fornecimento de desconto de até trinta por cento para pagamento à vista.

Art. 45. A alienação das áreas superiores a mil metros quadrados, até o limite máximo de cinco mil metros quadrados, será feita mediante venda, com base nos critérios do ITBI, desde que comprovem a ocupação consolidada, de forma mansa e pacífica, pela exploração direta ou indireta, por si ou por seus antecessores, pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, dez anos.

Parágrafo único. Poderá ser concedido desconto ao beneficiário da alienação 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.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46. A regularização de ocupações irregulares não implica o reconhecimento e a responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador com os adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 47. Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha os requisitos da lei.

Art. 48. Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades até o trânsito em julgado da decisão, ressalvada a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela Administração Pública ou no caso de prévio acordo amigável de conflitos.

Art. 49. A regularização das edificações existentes nas ocupações irregulares de que trata esta Lei será objeto de legislação específica.

Art. 50. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após cinco anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no **caput** deste artigo, o adquirente deverá apresentar:

- I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

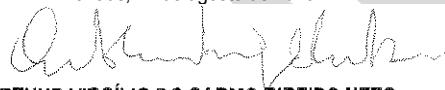
III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito a usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º No caso de área urbana com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art. 51. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Manaus, 27 de agosto de 2019.


ARTHUR VIRGÍLIO DO CARMO RIBEIRO NETO

Prefeito de Manaus

LEI N° 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. 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 intransféribilidade das terras tituladas, antes de decorrido o prazo de cinco anos.

§ 1º Os pedidos administrativos que envolvam hipótese de quebra de cláusula de intransféribilidade 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 DAS OCUPAÇÕES EM ÁREAS DO MUNICÍPIO DE MANAUS

Seção I Das 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 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 Da 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, 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.

§ 1º A alienação dar-se-á de forma gratuita na hipótese de ocupação de área até 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 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 3º 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.

§ 1º A Administração poderá solicitar outros documentos além dos listados nos incisos deste artigo 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 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