



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA
ESTADO DE MATO GROSSO

Ofício N° 083/2022/GP-AB

Água Boa, 23 de maio de 2022.

À Sua Excelência o Senhor
Vereador
LUIS CESAR DE LARA PINTO FILHO
Presidente da Câmara Municipal
Água Boa MT

REF.: Encaminhamento do Projeto de Lei nº 1.708.

Senhor Presidente,

Sirvo-me do presente para submeter à apreciação dessa Augusta Casa de Leis, o Projeto de Lei, que **DISPÕE SOBRE A ALIENAÇÃO ONEROSA DE BEM PÚBLICO PARA OS OCUPANTES DE NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO ASSIM DEFINIDOS PELOS PODER EXECUTIVO MUNICIPAL PARA FINS DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**, acompanhado da respectiva mensagem, para aprovação em **SESSÃO EXTRAORDINÁRIA**.

Contando mais uma vez com a costumeira atenção dos Ilustres Vereadores que compõem este Parlamento para aprovação deste Projeto de Lei.

Atenciosamente,

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Água Boa - MT



PROTOCOLO GERAL 453/2022
Data: 24/05/2022 - Horário: 15:13
Administrativo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

ESTADO DE MATO GROSSO

LEI MUNICIPAL Nº _____, DE _____ DE _____ DE 2022.
(Projeto de Lei nº 1.708, de 23 de maio de 2022, do Executivo)

DISPÕE SOBRE A ALIENAÇÃO ONEROSA DE BEM PÚBLICO PARA OS OCUPANTES DE NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO ASSIM DEFINIDOS PELOS PODER EXECUTIVO MUNICIPAL PARA FINS DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ÁGUA BOA - MT, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU, e ele sanciona e faz publicar a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no município de Água Boa/MT, 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 9º, § 2º, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e nos termos do Decreto Municipal nº 3.673/2021.

Art. 2º - Será admitida a alienação onerosa de bem público para os ocupantes de núcleo urbano informal consolidado enquadrados pelo Poder Executivo Municipal no Programa de Regularização Fundiária Urbana, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto.

Parágrafo único. A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida ao mesmo beneficiário para, no máximo, dois imóveis, regularmente cadastrado em seu nome.

Art. 3º - Para fins de regularização da ocupação, é considerado legítimo ocupante de terra pública municipal no meio urbano o interessado que comprove o atendimento dos 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;

III - não ter sido beneficiado por projetos de regularização fundiária de área urbana ou rural.

Art. 4º - O Município poderá admitir o pagamento de outorga decorrente da concessão de direito real de uso quando o ocupante demonstrar incapacidade financeira para aquisição do bem, observada a Lei Federal nº 13.465/2017, comprovada mediante vistoria da Comissão de Regularização Fundiária.

Art. 5º - Os imóveis objetos da alienação onerosa de bem público, que se enquadrarem no Programa de Regularização Fundiária Urbana Social, terão o preço fixado em razão da sua



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

ESTADO DE MATO GROSSO

função, assim considerado como residencial, misto ou comercial e com base no valor venal total da metragem do terreno, conforme valores definidos no Artigo 6º desta Lei.

Art. 6º - Para os fins a que se destina esta Lei, o valor venal do terreno e igualmente o da aquisição, será apurado da seguinte forma:

- a) Imóveis residenciais: R\$ 1,00 para cada metro quadrado;
- b) Imóveis misto (residencial + comercial): R\$ 2,00 para cada metro quadrado;
- c) Imóveis comerciais: R\$ 3,00 para cada metro quadrado.

Art. 7º - Os pagamentos poderão ser parcelados em até 12 (doze) prestações mensais e consecutivas, não podendo cada prestação ser inferior ao valor de R\$ 100,00 (cem reais).

Art. 8º - Será possível o fornecimento de desconto de até quarenta por cento, cumulativamente ao parcelamento, para as aquisições em função da renda familiar, conforme a seguinte progressão:

- a) 10% (dez por cento): para o beneficiário que possuir renda familiar acima de oito salários mínimos inteiros;
- b) 20% (vinte por cento): para o beneficiário que possuir renda familiar de seis a sete salários mínimos inteiros;
- c) 30% (trinta por cento): para o beneficiário que possuir renda familiar de quatro até cinco salários mínimos inteiros;
- d) 40% (quarenta por cento): para o beneficiário que possuir renda familiar de até três salários mínimos inteiros.

Parágrafo único. Será concedido desconto de 50% (cinquenta por cento) ao beneficiário no caso de pagamento à vista.

Art. 9º - O Município poderá emitir instrumento particular para formalização da alienação onerosa do bem público (Instrumento Particular de Compra e Venda; Termo de Outorga Onerosa; etc), nos casos previstos nesta Lei.

Parágrafo único. O instrumento jurídico só será emitido após a quitação integral do terreno, nos moldes previstos nesta Lei.

Art. 10 - Fica autorizado ao Poder Executivo Municipal a fazer o recolhimento do ITBI de acordo com os valores fixados nesta Lei e apenas para atender os objetivos do Programa de Regularização Fundiária.

Art. 11 - O tributo pago ao Município considerará somente o valor total atribuído ao terreno, não sendo considerada qualquer benfeitoria ou acessão sobre o imóvel.

Art. 12 - Os cálculos previstos nesta Lei para aquisição e o valor venal atribuído, serão utilizados tão somente para os fins do Programa de Regularização Fundiária e para os beneficiários que aderirem ao Programa até a data máxima de 31 de Dezembro de 2024.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA
ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 13 - Os valores descritos nesta Lei poderão ser alterados através de Decreto do Poder Executivo Municipal

Art. 14 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA - MT, EM 23 DE MAIO DE 2022.

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO

Prefeito Municipal

SEBASTIÃO ANTONIO LOPES

Secretário Municipal de Administração e Planejamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

ESTADO DE MATO GROSSO

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 1.708, DE 23 DE MAIO DE 2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente.
Excelentíssimas Senhoras Vereadoras.
Excelentíssimos Senhores Vereadores.

Conforme é de Vosso Conhecimento, existem no Município muitos imóveis ainda irregulares.

Como exemplo, podemos citar alguns setores: Vila Nova, Setor Universitário (Projeto Habitacional “Tô Feliz”), Chácaras do Setor Industrial e Bairro Primavera.

Em algumas situações, não é possível emitir Título Definitivo de forma gratuita para esses beneficiários, sendo necessária a alienação onerosa.

Desta forma, para regularizarmos essas situações e pendências que existem há muitos anos no Município, o Poder Executivo Municipal juntamente com outros órgãos, formalizaram alguns ajustes através de Termo de Ajustamento de Conduta, como a redução do valor venal e a aquisição dos terrenos pelos beneficiários com valor simbólico (vide Ata da Reunião e TAC anexos).

Esses imóveis, são apenas aqueles que estão ainda sob a titularidade do Município e que não podem, de outro modo, serem titulados de forma gratuita.

A legalidade, além do TAC feito com o Ministério Público, está prevista na Lei Federal nº 13.465/2017, em seu artigo 15, que assim prevê: “Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos: (...) XV - a compra e venda.”

Assim, certos de contar com a costumeira colaboração desta Casa de Leis, encaminhamos o Projeto de Lei para que seja aprovado em **SESSÃO EXTRAORDINÁRIA**.


MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO
Prefeito Municipal

SEBASTIÃO ANTONIO LOPES
Secretário Municipal de Administração e Planejamento



ATA DE REUNIÃO

SIMP's 002589-032/2021 / 002981-005/2021

Aos treze dias do mês do maio de 2022, às 10h30, reuniram-se na sede das Promotorias de Justiça de Água Boa/MT, com a participação deste membro signatário, a Vice Prefeita do município de Água Boa, Rejane Garcia; o sr. Adelar Fusinato, representando a Câmara de Vereadores; o Sr. Leandro Bartz, Servidor do Fórum do Comarca de Água Boa; a Sra. Neide C.T. dos Reis, a Sra. Julia Fernanda Carvalho e o Sr. Gilson Galle, Servidores da Prefeitura de Água Boa; o Sr. Rogério Freire da Silva, representando o Cartório de 1º Ofício; para tratar de assuntos da emissão de títulos definitivos provenientes dos bairros Universitário, Cristalino e Vila Nova, município de Água Boa.

Inicialmente, com a palavra a Promotora de Justiça, esclareceu-se que a presente reunião objetiva discutir mecanismos visando a regularização fundiária de alguns bairros do município de Água Boa (Universitário, Cristalino e Vila Nova).

Passada a palavra à dra. Julia, que deu início às tratativas representando o Município, ela esclareceu que entendia viável a possibilidade de o município firmar um Termo de Acordo (conforme feito em Nova Xavantina – doc. Anexo), para regularização de alguns setores urbanos que ainda estão pendentes. Ainda, apresentou minuta de projeto de lei (em anexo), onde o município diminuiria o valor venal dos imóveis em questão, visando a celebração de contrato de compra e venda por valor simbólico com os possuidores, que ao final levariam o documento a registro, regularizando suas propriedades. O ITBI e os emolumentos cartorários ficariam a cargo do adquirente, porém tendo por base este valor simbólico do contrato (R\$1,00 por metro quadrado para propriedades residenciais).

O representante do cartório manifestou concordância.

O representante do Judiciário, sr. Leandro, informou que passaria as informações ao Juiz Diretor do Foro e Corregedor dos Cartórios. Salientou que está em vias de ser criada a Comissão para Assuntos Fundiários pelo Poder Judiciário, e outros casos de regularização poderão ser discutidos em suas reuniões.





Todos os presentes manifestaram concordância com as deliberações, ficando acordado que o próximo ato seria a celebração de acordo com o município e, posteriormente, encaminhamento de projeto de Lei à Câmara de Vereadores para votação.

Questionada sobre os fatos narrados no Procedimento SIMP 002981-005/2021, a sra. Rejane, vice-prefeita, esclareceu que foi o mecanismo de regularização adotado à época, tendo o vereador sr. Adelar relatado que houve lei municipal autorizando as medidas tomadas pelo município.

Feitas essas considerações, encerrou-se a presente Reunião, e faço constar que os presentes assinaram a lista de presença anexada (folha 02).


Luane Rodrigues Bomfim
Promotora de Justiça

Lista Presença – Reunião 13/05/2022

Regularização Fundiária – Água Boa

Nome	telefone	Local de Trabalho	Assinatura
Reinaldo Lúcio Bonty	66 98138-2838	Forum de Água Boa	Reinaldo Bonty
Neide F. T. dos Reis	66-98441-9255	Prefeitura	Neide F. T. dos Reis
Moelke Mesquita	66-97326578	comuna	Moelke Mesquita
Rogério Figueira de Silva	66 992374324	Cartório 1º Ofício	Rogério Figueira de Silva
Júlia Fernanda Carvalho	66 9.97162116	Prefeitura	Júlia Fernanda Carvalho
Jessica Garcia	66 98107 0132	Prefeitura	Jessica Garcia
Gilson Carlos da Silva Gallo	66.99988-7401	"	Gilson Carlos da Silva Gallo

**COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO
SIMP 002589-032/2021**

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Aos 13 de maio de 2022, nas dependências da Promotoria de Justiça de Água Boa/MT, presente, de um lado, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO**, através da Promotoria de Justiça de Água Boa/MT, doravante denominada **COMPROMITENTE**, e de outro lado, o **MUNICÍPIO DE ÁGUA BOA/MT**, aqui representado pelo Prefeito Municipal, o Sr. **MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO**, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, firmou-se o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, tendo por objeto e cláusulas o que segue:

DO INTRÓITO NECESSÁRIO:

CONSIDERANDO ser o Ministério Público, face o disposto no art. 129, III, da Constituição Federal de 1988, no art. 26, I da Lei nº 8.625/93 (LONMP) e no art. 67, I da Lei Complementar Estadual 64/2004, instituição essencial à função jurisdicional do Estado encarregada de promover o inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção do meio ambiente e de outros interesses transindividuais;

CONSIDERANDO que o art. 225, caput da Constituição Federal assegura a todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações;

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, XXIII; 170, VI, 182, §2º, 186, II E 225 todos da Constituição Federal;

CONSIDERANDO o Estado Democrático de Direito, em que a plenitude do exercício da cidadania, pelo resguardo dos valores mínimos da dignidade da pessoa humana, avulta como um de seus autênticos objetivos fundamentais, bem como que a Organização das Nações Unidas, da qual o Brasil é signatário, estabeleceu convenção no sentido de que a moradia constitui-se em direito social fundamental do cidadão, o que, igualmente, a Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, incluiu entre os preceitos da Constituição Federal do Brasil, a moradia como direito social fundamental;

CONSIDERANDO as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001), que fixa normas de ordem pública e interesse social reguladoras do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 13.465/2017 que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 3.673/2021 que institui procedimentos para a Regularização Fundiária no Município de Água Boa/MT;

CONSIDERANDO que os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional, nos termos do artigo 9º, §1º da Lei Federal nº 13.465/2017;

CONSIDERANDO o art. 10 da Lei Federal nº 13.465/2017, que determina que constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, a identificação dos núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, a garantia do direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, a garantia a efetivação da função social da propriedade e a ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar os núcleos informais urbanos não enquadrados na REURB-S;

CONSIDERANDO que pode ser empregado, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, o instituto jurídico da Compra e Venda, conforme preconiza o artigo 15, XV da Lei Federal nº 13.465/2017;

CONSIDERANDO a disponibilidade do Município de Água Boa/MT em alcançar uma solução legal e administrativamente viável para a regularização das ocupações irregulares largamente implantadas de forma ilegal e irregular ao longo da extensão do Município, consolidadas há anos;

CONSIDERANDO por fim, que a Lei nº 7.347/85 dispõe que o Ministério Público pode celebrar Termo de Ajustamento de Conduta com os interessados, com força de título executivo extrajudicial;

RESOLVEM celebrar o presente TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, com fundamento no art. 5º, §6º da Lei 7.347/85, mediante as cláusulas a seguir delineadas:

DA REGULARIZAÇÃO - ALIENAÇÃO ONEROSA DE BEM PÚBLICO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O COMPROMISSÁRIO, com o propósito de implementar as políticas públicas previstas no Programa de Regularização Fundiária instituído pelo Decreto Municipal nº 3.673/2021, se compromete a regulamentar através de ato normativo, a alienação onerosa de bem público em conformidade com o artigo 34 do Decreto acima citado.

CLÁUSULA SEGUNDA: O COMPROMISSÁRIO, através de ato do Poder Executivo Municipal, definirá as áreas e ocupações abrangidas pelo Programa de Regularização Fundiária e se incumbirá de todo o processo administrativo, inclusive do chamamento dos beneficiários possuidores dos imóveis, respeitando-se as normas ambientais pertinentes.

CLÁUSULA TERCEIRA: Para cumprimento do presente Termo de Ajustamento de Conduta e aplicação do instrumento jurídico da Compra e Venda permitida pela Lei Federal nº 13.465/2017, o **COMPROMISSÁRIO** deverá, junto com o Poder Legislativo Municipal, melhorar as condições de pagamento, podendo reajustar o valor venal dos terrenos que serão objetos do Programa de Regularização Fundiária, levando em consideração a situação socioeconômica dos beneficiários e o uso da propriedade.

CLÁUSULA QUARTA: O **COMPROMISSÁRIO** deverá definir prazo certo de vigência do Programa de Regularização Fundiária nos casos de alienação onerosa de bem público, em virtude das benesses que serão concedidas aos beneficiários.

CLÁUSULA QUINTA: O **COMPROMISSÁRIO** se compromete a dar plena e ampla divulgação do conteúdo deste **TERMO** e do Programa de Regularização Fundiária que será desenvolvido, informando a todas as partes sobre os procedimentos que serão realizados e valores que porventura forem cobrados.

CLÁUSULA SEXTA: O **COMPROMISSÁRIO** deverá manter o **MINISTÉRIO PÚBLICO** informado sobre o cumprimento do conteúdo das cláusulas presentes neste **TERMO**, enviando relatórios sempre que lhe for solicitado.

CLÁUSULA SÉTIMA: As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, o qual poderá incluir ou excluir medidas, que tenham por objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias.

CLÁUSULA OITAVA: Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA NONA: As partes elegem o foro da Comarca de Água Boa - MT, para dirimir eventuais dúvidas sobre o presente Termo.

E por estarem assim cientes e concordes com o presente, firmam o Termo em 03 (três) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma da Lei.

Água Boa, MT, 13 de Maio de 2022.

Compromitente:

Ministério Público

LUANE RODRIGUES
BOMFIM:01315019
507

Assinado de forma digital
por LUANE RODRIGUES
BOMFIM:01315019507
Dados: 2022.05.13 19:14:06
-03'00'

Luane Rodrigues Bomfim
Promotora de Justiça

Compromissário:

Mariano Kolankiewicz Filho
Prefeito Municipal