



PREFEITURA MUNICIPAL
**CACHOEIRA
DOURADA-GO**



GOVERNO DE RESULTADOS

CNPJ:00.079.806/0001-17

Gestão 2021 / 2024

LEI Nº 889/2022

PUBLICADO NO MURAL DA PREFEITURA
EM 15/06/22 NOS TERMOS
DO ART. 13, INCISO II LEI ORGANICA DO
MUNICIPIO DE CACHOEIRA DOURADA-GO


SECRETARIA GERAL

“Dispõe sobre a política habitacional do Município mediante a doação de lotes ou unidades habitacionais de propriedade do Município a famílias de baixa renda, sobre a regularização fundiária de ocupações de imóveis no Município, sobre a zona de expansão urbana descontínua e dá outras providências”.

O Prefeito do Município de **CACHOEIRA DOURADA**, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, observando os princípios e as normas da Constituição Federal, a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÃO GERAL

Art. 1º Esta Lei destina-se a regulamentar:

I – a política habitacional do Município mediante a doação de lotes ou unidades habitacionais de propriedade do Município a famílias de baixa renda;





PREFEITURA MUNICIPAL
**CACHOEIRA
DOURADA-GO**



GOVERNO DE RESULTADOS

CNPJ: 00.079.806/0001-17

Gestão 2021 / 2024

II – a regularização fundiária de ocupações de imóveis de propriedade do Município;

III – a regularização fundiária de ocupações de imóveis às margens do Rio Paranaíba e Rio Meia Ponte.

TÍTULO II

DA DOAÇÃO DE LOTES OU UNIDADES HABITACIONAIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO

Art. 2º Poderão ser beneficiárias das doações as famílias que cumulativamente:

I – estejam cadastradas junto à Administração Pública Municipal;

II – não tenham renda mensal superior a 02 (dois) salários mínimos vigentes;

III – comprovem residência fixa no Município de Cachoeira Dourada-GO há, no mínimo, 05 (cinco) anos;

IV – não tenha entre seus membros alguém que fosse proprietário de bem imóvel na data da ocupação do imóvel objeto de doação;

V – não tenha entre seus membros alguém que já tenha sido beneficiado em outro programa habitacional promovido pelo Poder Público, seja municipal, estadual ou federal.

Parágrafo único - O benefício previsto nesta Lei deverá priorizar famílias residentes em áreas de risco, em áreas de preservação ambiental, devendo ser atendidas as prioridades constantes na Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto do Idoso), e na Lei 13.146, de 06 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), e as mulheres responsáveis pela unidade familiar, além de situações de manifesto interesse público devidamente fundamentado



Art. 3º Os lotes e unidades habitacionais recebidos em doação deverão ser destinados à moradia das famílias beneficiárias, preferencialmente sob a titularidade da mulher, admitido o exercício de atividade comercial em regime de economia familiar.

Parágrafo único - Entende-se como regime de economia familiar o desenvolvimento de atividade comercial em que o trabalho dos membros da família é indispensável à própria subsistência e ao desenvolvimento socioeconômico do núcleo familiar.

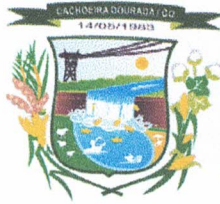
Art. 4º Seleccionada a família beneficiária, será lavrada escritura pública de doação, preferencialmente, em nome da mulher.

§1º - Fica dispensada a realização de procedimento licitatório para doação realizada para os fins previstos nesta Lei, nos termos do art. 17, I, alínea f da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§2º – Constitui competência exclusiva do Chefe do Poder Executivo a assinatura da escritura pública de doação, o qual será assistido pela Procuradoria-Geral do Município.

§3º – Somente para o beneficiário que se encontre em situações emergenciais, será lavrado o Termo de Autorização de Entrada para o imóvel, o qual será assinado pelo Prefeito Municipal e permitirá a entrada da família beneficiária no imóvel, vindo esta ser considerada legítima possuidora do bem somente após a lavratura da Escritura de Doação, que será emitida no prazo improrrogável de 06 (seis) meses após a assinatura do Termo.

§4º – O assentamento de famílias sem a observância do disposto neste artigo implica em ocupação irregular de bem público e acarretará responsabilização administrativa, civil e penal dos agentes públicos responsáveis pelo ato.



§5º – Para os casos de doação de lote, a Prefeitura concederá, junto à escritura pública de doação a Planta Popular.

Art. 5º Tratando-se de doação de lote, a edificação de construção habitável nos padrões de moradia deverá ser concluída no prazo máximo de 02 (dois) anos, contados da lavratura da escritura pública de doação.

§1º - Constatado o descumprimento do prazo para conclusão da obra, o beneficiário deverá ser intimado para prestar esclarecimentos.

§2º – Comprovada a dificuldade de conclusão da obra nesse prazo, o Poder Público considerará satisfeita a obrigação em caso de comprovada ocupação do imóvel, dentro do mesmo prazo de 02 (dois) anos.

§3º – Caso os esclarecimentos não sejam apresentados ou não sejam acolhidos pela Administração Pública Municipal, e o imóvel não esteja ocupado na forma do parágrafo anterior, haverá revogação da doação e o Município de Cachoeira Dourada-GO voltará a ser o único e legítimo possuidor do imóvel, independentemente de indenização por eventuais benfeitorias realizadas.

Art. 6º O beneficiário do lote ou unidade habitacional fica impedido de vender, ceder, doar, locar, emprestar ou transferir, a qualquer título, os direitos sobre o imóvel pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados da data da ocupação do imóvel pela família beneficiada.

§1º - Não se inclui entre as vedações constantes no caput a sucessão legítima operada em virtude da morte do beneficiário em favor de herdeiro já residente no imóvel à época da abertura da sucessão.

§2º – O impedimento para prática desses atos deverá constar expressamente nas escrituras públicas de doação.



§3º – Constatada a prática de qualquer dos atos previstos no caput, o beneficiário deverá ser intimado para prestar esclarecimentos.

§4º – Caso os esclarecimentos não sejam apresentados ou não sejam acolhidos pela Administração Pública Municipal, será determinada a desocupação do imóvel no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos.

§5º – A desocupação se dará independentemente de indenização por eventuais benfeitorias realizadas, voltando o Município de Cachoeira Dourada-GO a ser o único e legítimo possuidor do imóvel.

Art. 7º Dentro do prazo de 05 (cinco) anos contados da lavratura da escritura pública de doação, o beneficiário do lote ou unidade habitacional fica impedido de abandonar o imóvel por mais de 30 (trinta) dias.

§1º - Constatado o descumprimento do disposto no caput, o beneficiário deverá ser intimado para prestar esclarecimentos.

§2º – Caso os esclarecimentos não sejam apresentados ou não sejam acolhidos pela Administração Pública Municipal, será determinada a desocupação imediata do imóvel.

§3º – A desocupação se dará independentemente de indenização por eventuais benfeitorias realizadas, voltando o Município de Cachoeira Dourada-GO a ser o único e legítimo possuidor do imóvel.

§4º – Em caso de afastamento com justificativa, por parte do beneficiário, deve ser comunicado e autorizado pelo órgão competente do Município.

Art. 8º Compete ao órgão de habitação da Administração Pública Municipal fiscalizar o cumprimento do disposto nos artigos 6º e 7º desta Lei.



§1º - A fiscalização referida no caput deverá ser realizada durante o período do benefício.

§2º – A ausência de fiscalização não implica o reconhecimento de qualquer direito ao beneficiário.

§3º – A fiscalização referida no caput deverá ser exercida pelo Quadro de Fiscais lotados no órgão competente municipal.

TÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 9º A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, e compreende as modalidades:

I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e

II – Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Parágrafo único - Considera-se núcleo urbano informal ocupado predominantemente por população de baixa renda as áreas inseridas nos termos da legislação municipal em Área Especial de Interesse Social (AEIS).



Art. 10. Na Reurb realizada sobre área de preservação permanente ou unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções impliquem em melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

Parágrafo único - Na Reurb realizada sobre área destinada a equipamento comunitário, terá que ser verificada a demanda desse equipamento na região e o impacto do acréscimo da população assentada no local, quanto ao atendimento aos serviços públicos básicos.

Art. 11. Para fins desta Lei, considera-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II – núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III – núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV – ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de imóvel de propriedade do Município em núcleos urbanos informais;



V – habitação de interesse social: aquela destinada à população de baixa renda que vive em condições de habitabilidade precária e que não possua outro imóvel no Município;

VI – população de baixa renda: as famílias com renda familiar média de até 02 (dois) salários mínimos.

Parágrafo único - Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

Art. 12. Poderão requerer a Reurb:

I - a União, o Estado de Goiás e o Município de Cachoeira Dourada-GO, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

IV – o Ministério Público.

Parágrafo único - Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB



PREFEITURA MUNICIPAL
**CACHOEIRA
DOURADA-GO**



GOVERNO DE RESULTADOS

CNPJ:00.079.806/0001-17

Gestão 2021 / 2024

Seção I

Disposições Gerais

Art. 13. Serão empregados, preferencialmente, no âmbito da Reurb de ocupações de imóveis de propriedade do Município, sem prejuízo de outros instrumentos listados no art. 15 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária;

II – a venda do imóvel ao ocupante;

III – contrato de Transferência de Direito de Propriedade.

§1º - Entende-se, para fins desta Lei, que Contrato de Transferência de Direito de Propriedade é todo instrumento particular de regularização fundiária para habitação de interesse social.

§2º – Caso o ocupante de imóvel de propriedade do Município não se enquadre nos requisitos legais para ser beneficiário de algum desses institutos, deverá ser providenciada a desocupação do imóvel, com incentivo à resolução extrajudicial de conflitos.

Seção II

Legitimação fundiária

Art. 14. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido àquele que ocupar como sua unidade imobiliária de propriedade do Município integrante de núcleo urbano informal consolidado anteriormente a esta Lei.



Art. 15. A legitimação fundiária constitui instituto aplicável exclusivamente na Reurb-S.

§1º - Sendo o imóvel destinado a finalidade residencial ou mista, o beneficiário da legitimação fundiária deve atender, cumulativamente, às seguintes condições:

I – não ser concessionário ou proprietário de imóvel urbano à época da ocupação do imóvel objeto de legitimação fundiária;

II – não ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;

III – estar ocupando o imóvel há mais de 05 (cinco) anos.

IV – pertencer a núcleo familiar de baixa renda, assim considerada as que não tenham renda mensal superior a 02 (dois) salários mínimos vigentes.

§2º – Sendo o imóvel destinado a finalidade comercial, o beneficiário da legitimação fundiária deve atender, cumulativamente, às seguintes condições:

I – não ser concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II – não ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;

III – estar ocupando o imóvel há mais de 05 (cinco) anos;

IV – ser reconhecido o interesse público de sua ocupação.

§3º – Os beneficiários de doações de lotes ou unidades habitacionais do Município em programas habitacionais pretéritos serão analisados individualmente, considerando as documentações anteriormente



expedidas, independentemente do cumprimento dos requisitos previstos nos parágrafos antecedentes.

§4º – Sendo imóveis constituídos por chácaras e destinados à finalidade residencial ou mista, doados em programas habitacionais pretéritos, o beneficiário da legislação fundiária deverá atender, cumulativamente, às seguintes condições:

I – não ter sido contemplado com legitimação fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;

II – estar ocupando o imóvel há mais de 05 (cinco) anos.

Art. 16. Por meio da legitimação fundiária, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

Seção III

Venda direta ao ocupante

Art. 17. Fica o Chefe do Poder Executivo, autorizado a promover a venda direta dos imóveis de propriedade do Município integrante de núcleo urbano informal consolidado anteriormente a esta Lei, e, para os demais casos, realizará a venda de seus bens imóveis, mediante prévia autorização legislativa e concorrência, quando houver relevante interesse público.

Art. 18. A venda direta ao ocupante constitui instituto aplicável tanto na Reurb-S em que o beneficiário não cumpra os requisitos para a legitimação fundiária quanto na Reurb-E.



PREFEITURA MUNICIPAL
**CACHOEIRA
DOURADA-GO**



GOVERNO DE RESULTADOS

CNPJ: 00.079.806/0001-17

Gestão 2021 / 2024

Art. 19. A venda direta ao ocupante fica condicionada ao pagamento do valor de mercado do imóvel, a ser apurado pelo órgão competente da Administração Pública Municipal, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único - Fica dispensada a realização de procedimento licitatório para a venda realizada para os fins previstos nesta Lei, nos termos do art. 17, I, alínea f da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e do art. 98 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 20. O pagamento poderá ser efetivado mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor de venda, permitido parcelamento do saldo remanescente em até 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais e consecutivas, com taxa de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

§1º - A parcela mínima deverá corresponder a 40% (quarenta por cento) do valor do salário mínimo vigente.

§2º - Será realizada análise de crédito pela Administração Pública Municipal para o financiamento do imóvel.

Art. 21. Em caso de inadimplemento, aplicam-se, no que couberem, as disposições referentes aos créditos de natureza tributária de titularidade do Município.

Art. 22. A receita derivada da venda de imóveis do Município inseridos na Reurb-S e Reurb-E será destinada ao Fundo Municipal de Habitação de Cachoeira Dourada – GO (FMHCD).



§1º - É vedada a aplicação da receita derivada da venda de imóveis do Município para o financiamento de despesa corrente da Prefeitura.

§2º – Toda despesa decorrente do Fundo Municipal de Habitação de Cachoeira Dourada – GO (FMHCD), inerente a essa Lei, deverá ser aprovada pelo Conselho Gestor do FMHCD.

Seção IV

Do Contrato de Transferência de Direito de Propriedade

Art. 23. O Contrato de Transferência de Direito de Propriedade constitui instituto aplicável exclusivamente na Reurb-S.

§1º - O beneficiário do Contrato de Transferência de Direito de Propriedade deve atender, cumulativamente, às seguintes condições:

I – não ser concessionário ou proprietário de imóvel urbano à época da ocupação do imóvel objeto do contrato;

II – não ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situada em núcleo urbano distinto;

III – estar ocupando o imóvel há mais de 05 (cinco) anos;

IV – pertencer a núcleo familiar de baixa renda, assim considerada as que não tenham renda mensal superior a 02 (dois) salários mínimos vigentes.

§2º – Ficam convalidados os atos já praticados pelo Município aos beneficiários da Regularização Fundiária por meio do Contrato de Transferência do Direito de Propriedade, até a presente Lei, desde que sejam avaliados previamente pelo Órgão Municipal de Planejamento Urbano e Habitação e estejam em conformidade com as condições previstas no parágrafo anterior.



PREFEITURA MUNICIPAL
**CACHOEIRA
DOURADA-GO**



GOVERNO DE RESULTADOS

CNPJ:00.079.806/0001-17

Gestão 2021 / 2024

TÍTULO IV

DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 24. O perímetro urbano descontínuo, para fins de reordenamento territorial da cidade e da regularização fundiária de imóveis às margens do Rio Paranaíba e Rio Meia Ponte, classificados como chácaras e loteamentos ilegais e irregulares, fica normatizado de acordo com o memorial descritivo constante do Anexo I desta Lei.

§1º - O programa ora instituído terá como meta inicial a regularização fundiária dos setores e áreas registrados no caput deste artigo.

§2º – Todo morador/usuário de rancho deverá assinar um termo de adesão as normas de segurança e prevenção de sinistros com a associação dos rancheiros, inclusive, sendo obrigatório a manutenção de sistema de vigilância permanente para precaução de eventuais sinistros.

Art. 25. No ato de aprovação da regularização fundiária dos imóveis às margens do Rio Paranaíba e Rio Meia Ponte, o Município deverá exigir a organização de serviços urbanos, tais como, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, disposição de efluentes líquidos, aprovação dos projetos construtivos (uso do solo, alvará de construção).

TÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. Os loteamentos irregulares serão objeto de intervenção administrativa municipal, conforme previsão no artigo 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.



PREFEITURA MUNICIPAL
**CACHOEIRA
DOURADA-GO**



GOVERNO DE RESULTADOS

CNPJ:00.079.806/0001-17

Gestão 2021 / 2024

Art. 27. As normas estabelecidas nesta Lei deverão ser aplicadas aos processos administrativos em curso que tratam de regularização fundiária de ocupação de imóveis de propriedade do Município, devendo também ser aplicadas as normas gerais previstas na legislação federal, e, em especial, as normas constantes na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único - Para áreas com comprovado interesse público e áreas de risco, que sejam necessárias desapropriações, fica autorizado a doação de lote ou unidade habitacional apenas com o Termo Provisório de Posse, assinado pelo Chefe do Poder Executivo, com futura emissão de Escritura Pública de Doação, no prazo máximo de 06 (seis) meses.

Art. 28. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CACHOEIRA
DOURADA**, Estado de Goiás, aos quinze dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois (**15/06/2022**).

RODRIGO RODRIGUES ALMEIDA

Prefeito Municipal

Rodrigo Rodrigues Almeida
Prefeito Municipal
Gestão 2021 / 2024