

**DECRETO N.º 87 /2025  
DE 24 DE ABRIL DE 2025**

***"DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DA LEI MUNICIPAL 1.831, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2009, QUE "DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL DE JOÃO MONLEVADE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS", NO QUE TANGE À TRANSMISSÃO ONEROSA DOS IMÓVEIS DAS EMPRESAS JÁ INSTALADAS NO LOCAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".***

**O PREFEITO MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE/MG** no desempenho de suas atribuições legais conferidas pelo art. 52, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal:

**CONSIDERANDO** o preceito constitucional de que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, contido no art. 182 da Constituição da República de 1988;

**CONSIDERANDO** a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que “Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana (...)”, estabeleceu parâmetros gerais para mensuração de valores para transmissão onerosa de bens imóveis públicos, em situações de regularização fundiária urbana;

**CONSIDERANDO** a Lei Municipal nº 1.831 de 11 de novembro de 2009, que regulamenta o Distrito Industrial de João Monlevade - MG, em especial, as normativas em relação às empresas instaladas no local;

**CONSIDERANDO** que a referida Lei Municipal nº 1.831 de 11 de novembro de 2009, em seu Capítulo V dispõe sobre a Regulamentação das empresas já instaladas e em funcionamento no Distrito Industrial, estabeleceu os regramentos gerais para a concessão o Termo Definitivo de Permissão de Uso com Transmissão Onerosa;

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I**

**DA INSTAURAÇÃO E COORDENAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS PARA EMISSÃO DO TERMO DEFINITIVO DE PERMISSÃO DE USO COM TRANSMISSÃO ONEROSA.**

**Art. 1º** Fica instaurado o Procedimento Administrativo para Regularização Fundiária dos Imóveis do Distrito Industrial de João Monlevade-MG, com a finalidade de emissão do Termo Definitivo de Permissão de Uso com Transmissão Onerosa, nos termos da legislação vigente.

**§ 1º** Para fins da regularização fundiária prevista no caput deste artigo, deverá ser comprovada a detenção do imóvel diretamente pelo ocupante por mais de 180 (cento e oitenta) meses, nos termos da Lei Municipal nº 1.831/2009.

§ 2º Será empregado no âmbito desta Regularização o instituto jurídico da alienação onerosa diretamente ao seu detentor.

## CAPÍTULO II

### DOS PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

**Art. 2º** A avaliação dos imóveis no Distrito Industrial será realizada com base em metodologia de mercado, considerando o preço justo de venda com base em dados atualizados do mercado imobiliário da região.

§ 1º Para fins de avaliação, serão considerados fatores como o valor de mercado, o tempo de ocupação, a infraestrutura existente e os valores dos tributos incidentes sobre o imóvel.

§ 2º A avaliação será realizada por uma Comissão Avaliadora, que será composta por servidores municipais ou profissionais qualificados, designados pelo Poder Executivo.

**Art. 3º** Inexistindo ou decididas as impugnações acerca da manifestação de interesse, a apuração do preço de venda será indicada em procedimento administrativo efetivado por Comissão Avaliadora nomeada pelo Poder Executivo, especificamente para esta finalidade.

§1º Em caso de indeferimento, a Comissão Avaliadora deverá, quando for o caso, indicar as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação da avaliação, a qual deverá ser providenciada pelo interessado no prazo de 10 (dez) dias.

## CAPÍTULO III

### DA APROVAÇÃO DO PROJETO, DO PAGAMENTO E DA EMISSÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 4º** Após a avaliação do imóvel e a definição do preço de venda, o interessado poderá formalizar o pedido de emissão do Termo Definitivo de Permissão de Uso com Transmissão Onerosa.

**Parágrafo único.** A empresa deverá encaminhar uma resposta a solicitação e forma de pagamento

**Art. 5º** Aprovado o projeto de regularização fundiária, o interessado deverá apresentar os documentos essenciais para a continuidade do processo, conforme exigido pela Comissão de Recepção e Avaliação, e outros órgãos municipais, nos prazos estabelecidos.

**Parágrafo único.** Independentemente do montante alcançado a título de justo valor da unidade imobiliária regularizada, o valor da aquisição poderá ser pago pelo beneficiário à vista ou em até 40 (quarenta) parcelas mensais e consecutivas, devido sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, sendo que a venda direta de que trata este artigo obedecerá ao disposto na Lei Federal no 9.514, de 20 de novembro de

1997, que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", e o Município permanecerá com a propriedade fiduciária dos bens até a quitação integral, na forma dos §2º e §3º deste artigo.

**Art. 6.** Efetuada a quitação total ou comprovado o pagamento da primeira parcela em conjunto com os acréscimos legais e apresentados os comprovantes de depósitos junto ao Município, a Secretaria Municipal de desenvolvimento econômico inovação e projetos emitirá a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, da qual constará, ainda, a assinatura do Chefe do Executivo bem como a anotação da propriedade fiduciária em caso de alienação parcelada.

**Parágrafo único** - Para emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF de que trata o caput deste artigo, o beneficiário também deverá apresentar Certidão Negativa de Débitos emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda em seu nome ou, se pessoa jurídica, em nome da pessoa jurídica e de todos os seus sócios, para fins de comprovação de regularidade.

**Art. 7º.** Emitida a Certidão de Regularização Fundiária - CRF deverá o requerente apresentar o projeto de regularização fundiária aprovado junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico inovação e projetos e a CRF ao Cartório de Registro de Imóveis para fins de registro.

**Parágrafo único.** As despesas cartorárias e/ou outras de qualquer natureza que incidam sobre a regularização do imóvel serão de responsabilidade do adquirente.

**Art. 8º.** O beneficiário terá até 60 (sessenta) dias após o registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF junto ao cartório de registro de imóveis para ingressar com processo administrativo de regularização das edificações existentes, nos termos da Lei de Regularização de Edificações vigente.

**Parágrafo único.** Se em próxima verificação, for constatado descumprimento da obrigação prevista no caput deste artigo, o levantamento total das edificações poderá ser realizado de ofício pelo Município, sem prejuízo da cobrança pelos custos com a realização do respectivo levantamento e imposição de outras medidas administrativas cabíveis, inclusive embargo das atividades até a regularização, bem como a aplicação de penalidades pecuniárias pelo descumprimento.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 9º** O beneficiário que tiver sido aprovado no processo de alienação onerosa deverá apresentar os documentos essenciais solicitados pela Comissão de Recepção e Avaliação para dar continuidade ao processo administrativo de regularização fundiária no Distrito Industrial.

**§ 1º** A aprovação do processo dependerá da apresentação e verificação dos documentos exigidos, conforme estabelecido no presente artigo.

§ 2º O Município poderá exigir, caso necessário, a complementação de documentos adicionais que se mostrem essenciais para o adequado andamento do processo administrativo.

**Art. 10.** O adquirente do imóvel deverá providenciar os documentos solicitados pelo Cartório de Registro de Imóveis para a efetivação do registro da propriedade, caso aplicável no contexto do Distrito Industrial.

**Art. 11.** O Município de João Monlevade poderá, além dos documentos mencionados neste Decreto, solicitar outros documentos que julgar necessários, sempre em conformidade com a legislação vigente e os pareceres técnicos pertinentes.

## **CAPÍTULO V**

### **DA VIGÊNCIA E OUTRAS DISPOSIÇÕES**

**Art. 12.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 13.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial, o Decreto nº 80 de 04 de abril de 2025.

João Monlevade, em 24 de Abril de 2025.

**Laércio José Ribeiro**

Prefeito Municipal

Registrado e publicado nesta Assessoria de Governo, ao vigésimo quarto dia do mês de Abril de 2025.

**Cristiano Vasconcelos Araújo**

Assessor de Governo