



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

LEI Nº 4.766, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2024

Dispõe sobre autorização para o Poder Executivo promover os atos necessários à apuração e cobrança do justo valor da unidade imobiliária regularizada a que se refere o art. 16 da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 14 da Lei Municipal 4.425, de 15 de junho de 2021 para as unidades imobiliárias que forem enquadradas na Reurb-E sobre bem público e inseridas em núcleos urbanos informais, conforme definição do art. 11, II, da Lei Federal nº 13.465/2017.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTO ÂNGELO (RS), no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município.

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

DO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO E VENDA DIRETA DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Art.1º Excepcionalmente, fica o Poder Executivo autorizado a realizar a venda direta de bem público para ocupantes de núcleo urbano informal consolidado na REURB-S e na REURB-E, desde que atenda interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido nesse contexto, sendo dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

§ 1º A venda direta aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações tributárias com o Município de Santo Ângelo.

§ 2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida



**Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo**

para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrado em nome do beneficiário no setor de Cadastro Imobiliário do Município.

§ 3º Caso se verifique que o beneficiário possui mais imóveis do que o previsto no parágrafo anterior, a venda direta deverá ser devidamente justificada pela autoridade competente, em observância ao interesse público.

Art. 2º Os imóveis objeto de venda direta na Reurb-S terão o preço mínimo fixado com base no valor venal do imóvel, segundo os critérios adotados para avaliação do Imposto sobre a Transmissão de Bens e Imóveis (ITBI), observando-se o seguinte:

I – o pagamento poderá ser parcelado em até 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais e consecutivas; e

II – será possível o fornecimento de desconto de até 40% (quarenta por cento) para as aquisições em função da renda familiar, conforme a seguinte progressão:

a) 20% (vinte por cento) para o beneficiário que possuir renda familiar de 2 (dois) a 3 (três) salários mínimos;

b) 40% (quarenta por cento) para o beneficiário que possuir renda familiar inferior a dois salários mínimos.

§ 1º Será concedido desconto ao beneficiário, de até 50% (cinquenta por cento), para pagamento à vista, não cumulativo ao disposto no inciso II deste artigo.

§ 2º Na venda direta de que trata o *caput* deste artigo, fica o Município de Santo Ângelo com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral.

§ 3º Na venda direta de que trata o *caput* deste artigo, não será considerado no valor do imóvel as acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente dessas acessões e benfeitorias.



**Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo**

Art. 3º Os imóveis objeto de venda direta na REURB-E terão o preço mínimo fixado com base no valor venal do imóvel, segundo os critérios adotados para avaliação do Imposto sobre a Transmissão de Bens e Imóveis (ITBI), observando o seguinte:

I – para ocupantes com renda familiar entre 3 (três) e 10 (dez) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de no mínimo 5% (cinco por cento) do valor de avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior a 30 (trinta) Unidade Fiscal do Município – UFM.

II – Para ocupantes com renda familiar acima de 10 (dez) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 120 (cento e vinte parcelas) mensais e consecutivas, mediante sinal de no mínimo 10% (dez por cento) do valor de avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior a 30 (trinta) Unidade Fiscal do Município – UFM.

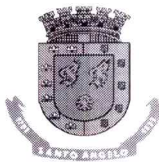
§ 1º Na venda direta de que trata o *caput* deste artigo, será possível o fornecimento de desconto de até 20% (vinte por cento) para pagamento à vista.

§ 2º Na venda direta de que trata o *caput* deste artigo, fica o Município de Santo Ângelo com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral.

§ 3º Na venda direta de que trata o *caput* deste artigo, não será considerado no valor do imóvel as acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente dessas acessões e benfeitorias.

Art. 4º A forma de cobrança a que se refere os arts. 2º e 3º desta Lei será realizada mediante Documento de Arrecadação de Receita Municipal (DARM), emitido pela Secretaria Municipal da Fazenda, no momento da emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 5º A responsabilidade pela integralização do pagamento do justo valor da



**Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo**

unidade imobiliária transmite-se aos adquirentes do imóvel, aos sucessores a qualquer título ou àqueles que sejam responsáveis pelo imóvel.

Art. 6º O lançamento da cobrança poderá, conforme o caso, ser efetuado em nome de pessoa física ou jurídica.

**CAPÍTULO II
DO CUSTEIO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – REURB-E**

Art. 7º Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança de seus beneficiários, a título de ressarcimento ao erário.

§ 1º Se o projeto for elaborado pelo Município, deverá ser apurado por metro quadrado o custo da regularização, por comissão especialmente designada, da qual fará parte, no mínimo, um engenheiro civil.

§ 2º Caso o Município contrate empresa para elaboração do projeto, os custos serão repassados para os beneficiários da REURB-E, proporcionalmente.

§ 3º No caso da implantação da infraestrutura essencial, a mesma constará no cronograma de obras e serviços, e os beneficiários da REURB-E deverão celebrar Termo de Compromisso com o Município, que integrará o Projeto de Regularização Fundiária, assumindo tais responsabilidades.

§ 4º A apuração dos custos da regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, deverão observar a tabela que consta no Anexo I da presente Lei.

§ 5º No que se refere à REURB-E sobre áreas privadas, em caso de condenação judicial do Município a efetuar a regularização do núcleo urbano, transitada em julgado e esgotadas as possibilidades do loteador cumprir a sentença,



**Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo**

deverá o Município proceder a cobrança do loteador e beneficiários, a título de ressarcimento do erário, aplicando-se o disposto no presente artigo.

Art. 8º Os processos protocolados antes da entrada em vigor desta lei e ainda não concluídos serão por ela regidos.

Art. 9º Os recursos financeiros arrecadados com as disposições desta Lei serão depositados no fundo de habitação instituído pelo art. 2º da Lei Municipal nº 3.245, de 17 de março de 2009 (Fundo Local de Habitação de Interesse Social – FULHIS), para serem investidos na regularização fundiária, conforme art. 3º, inciso VII, da referida Lei.

Art. 10. O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar o disposto nesta Lei por Decreto.

Art. 11. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

CENTRO ADMINISTRATIVO JOSÉ ALCEBÍADES DE OLIVEIRA, em 19 de novembro de 2024.

JACQUES GONÇALVES BARBOSA

Prefeito

JÂNIO FERNANDO BONES

Secretário de Governo e Relações Institucionais



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

ANEXO I

Serviço	Unidade	Valor (R\$)
Atividades preliminares	Lote	
Mobilização comunitária	Lote	
Cadastro físico	Lote	
Cadastro social	Lote	
Cartografia básica	Lote	
Estudo técnico ambiental	Lote	
Estudo técnico de áreas de risco	Lote	
Projeto de Regularização Fundiária	Lote	
Projeto de Infraestrutura essencial (esgotamento sanitário)	Lote	
Projeto de infraestrutura essencial (rede de água)	Lote	
Projeto de infraestrutura essencial (rede de energia elétrica)	Lote	
Projeto de infraestrutura essencial (drenagem)	Lote	
Registro do Projeto de Regularização Fundiária	Lote	
Registro das Matrículas Individuais	Lote	
TOTAL A SER PAGO	Lote	