



Lei Nº 466/2014, de 16 de dezembro de 2014.

CONSIDERANDO que é função principal desta edilidade a busca ao atendimento do interesse público e bem-estar dos seus habitantes;

CONSIDERANDO a necessidade de se atender à função social da propriedade em harmonia com o direito constitucional de propriedade, conforme art. 5º, XXII e XXIII da Constituição Federal;

CONSIDERANDO o respeito à propriedade privada, cláusula pétra da Constituição Federal;

CONSIDERANDO que a moradia é um dos aspectos do princípio da dignidade da pessoa humana, objetivo primordial da Constituição Federal cidadã;

CONSIDERANDO que o fomento ao crédito é fonte de crescimento do Município, circulação de riquezas e a indústria da construção civil é a que mais emprega no Brasil, sendo de interesse público o desenvolvimento dessas atividades;

CONSIDERANDO a dificuldade de acesso ao crédito pela população quando o imóvel objeto da garantia habitacional é proveniente de concessão de uso ou aforamento/enfiteuse;

CONSIDERANDO a proibição de constituição de novas enfiteuses, na forma do art. 2.038 do Código Civil de 2002;

O Município de São João dos Patos/MA resolve aprovar:

Dispõe sobre a alienação de bens imóveis do Município no âmbito do programa social habitacional, da extinção de concessão de direito de uso e outorga de título definitivo de propriedade e dá outras providências.

### DA ALIENAÇÃO

**Art. 1º.** Fica autorizada a alienação onerosa pelo Poder Executivo Municipal e a seu critério, de bens imóveis públicos desafetados, com dispensa de licitação nos termos do art. 17, I, f, da Lei nº 8.666/93, desde que o interessado adquirente já tenha a posse do imóvel há pelo menos 5 (cinco) anos, mediante contrato ou termo administrativo celebrado com o município, escritura pública ou termo de cessão ou qualquer documento público expedido pela municipalidade.

**Art. 2º.** Os lotes de terreno para alienação objeto desta lei, obedecerão os parâmetros de área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de



conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

### DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO REAL DE USO E TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE

**Art. 3º.** Aqueles que são beneficiários de concessões de direito real de uso oriundas do Município de São João dos Patos/MA, poderão celebrar com o Município, através do Poder Executivo Municipal, a transformação da concessão em título definitivo de propriedade plena, mediante escritura pública, através da extinção da concessão real de uso e outorga do título definitivo de propriedade.

**Art. 4º.** O registro do título aquisitivo em cartório de Registro de Imóveis é de natureza obrigatória, no prazo de 30 (trinta) dias, ficando a documentação necessária às expensas do concessionário/adquirente, que fará prova de adoção dessa providência junto ao setor competente da Secretaria Municipal de Fazenda, para fins de controle da edilidade.

**Art. 5º.** A presente lei aplica-se aos imóveis do Município de São João dos Patos/MA, compreendidos no perímetro urbano, para fins de organização e regularização dos imóveis públicos municipais desafetados, com vistas a atender o interesse social, nos termos do Código Civil e da Constituição Federal.  
Parágrafo único. Entende-se por imóvel público desafetado aquele que não se constitua como de uso comum do povo ou de destinação especial.

**Art. 6º.** Não serão objetos de alienação os imóveis localizados na Zona de Proteção Ambiental (ZPA) definida pela Lei Municipal nº 438, de 20 de maio de 2014 que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município.

**Art. 7º.** O Poder Executivo, através da Secretaria Municipal de Fazenda, promoverá a definição dos valores de alienação e transformação a serem cobrados dos beneficiários.

§1º. Os valores devidos em consequência da alienação e da transformação deverão ser pagos aos cofres públicos por meio de DAM – Documento de Arrecadação Municipal, sem prejuízo do imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos – ITBI.

§2º. Fica delegada a competência para assinatura de escrituras públicas em decorrência da aplicação desta lei ao Secretário(a) de Fazenda do Município.

**Art. 8º.** Nos casos de transformação, o interessado adquirente deverá apresentar à Secretaria Municipal de Fazenda, a certidão de inteiro teor, ônus e ações do imóvel atualizada (validade 30 dias), contrato de concessão de direito real de uso, e guia comprovando o recolhimento do ITBI correspondente, além do comprovante de pagamento do valor da transação, que poderá ser parcelado, à critério da Administração, em até 03 (três) vezes, observada a parcela mínima de R\$ 50,00 (cinquenta reais), sendo posteriormente lavrada escritura pública, que será



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DOS PATOS-MA  
Avenida Getúlio Vargas, 135 - Centro. CEP 65665-000  
WWW.SAOJOAODOSPATOS.MA.GOV.BR

registrada no cartório de Registro de Imóveis, para efeitos de transmissão da propriedade, nos termos do art. 1.245 do Código Civil.

Parágrafo único. No caso da existência de pagamentos vincendos, a escritura e respectivo registro da alienação e transformação poderão ser realizados desde logo, ficando, todavia, sujeitos à condição resolutiva de inadimplemento, que constará expressamente do título e do registro.

**Art. 9.** Nos casos de alienação, o interessado comparecerá à Secretaria Municipal de Fazenda munido de elementos de prova da posse do imóvel, recolherá o ITBI correspondente e efetuará o pagamento do valor da operação, sendo posteriormente lavrado contrato, termo administrativo ou escritura pública, a qual será registrada no cartório.

Parágrafo único. Entende-se por elemento de prova da posse, qualquer documento que comprove a posse do imóvel, a exemplo de contas de água, energia, escritura pública declaratória de posse ou cessão de posse, bem como, ata notarial.

**Art. 10.** Em todos os casos, a propriedade somente será adquirida após o registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 1.245, do Código Civil.

**Art. 11.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DOS PATOS, ESTADO DO MARANHÃO**, aos 16 (dezesesseis) dias do mês de dezembro de 2014.

  
Waldênio da Silva Souza  
Prefeito Municipal



**ANEXO I**

**TERMO ADMINISTRATIVO DE ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

Por este instrumento, de um lado o MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DOS PATOS, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Avenida Getúlio Vargas, nº 135, Centro, inscrito no CNPJ sob nº 01.089.668/0001-33, neste ato representado por seu Prefeito eleito, \_\_\_\_\_, brasileiro, (casado, solteiro ou divorciado), inscrito no CPF sob o nº 999.999.999.-99, RG nº 9999999999-9, SESP-MA, doravante designado CONCEDENTE; e, do outro lado, \_\_\_\_\_, brasileiro, (estado civil), (profissão), inscrito no CPF sob o nº \_\_\_\_\_, RG nº \_\_\_\_\_, Órgão Expedidor: \_\_\_\_\_ UF \_\_\_\_\_ e (cônjuge), inscrito no CPF sob o nº \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, RG nº \_\_\_\_\_, Órgão Expedidor: \_\_\_\_\_ UF \_\_\_\_\_, residente(s) e domiciliado(s) na (logradouro), doravante designado CONCESSIONÁRIO, celebram o presente **TERMO DE ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**, com fundamento no artigo 183, §1º, da Constituição Federal de 1988, na Lei Federal 11.977/09, na Lei Orgânica Municipal e Lei Municipal nº 438/2014, conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - O CONCEDENTE tem o domínio pleno do imóvel objeto desta alienação, sito na \_\_\_\_\_, consoante inscrição no Registro Geral de Imóveis da cidade de \_\_\_\_\_, sob a matrícula nº \_\_\_\_\_, registrado em 99 de xxxxxxxx de 9999.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - A área ocupada pelo CONCESSIONÁRIO caracteriza-se como: Lote Urbano nº 00, da Quadra nº 00, do Setor 00;

Logradouro: \_\_\_\_\_ Bairro: \_\_\_\_\_

Frente: \_\_\_\_\_ m Log.: \_\_\_\_\_

Lateral Direita: \_\_\_\_\_ m Log.: \_\_\_\_\_

Lateral Esquerda: \_\_\_\_\_ m Log.: \_\_\_\_\_

Fundos: \_\_\_\_\_ m Log.: \_\_\_\_\_

Area: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

correspondente à fração ideal de \_\_\_\_\_% do imóvel acima referido; com planta já arquivada no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São João dos Patos – MA.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O CONCEDENTE, através deste instrumento, reconhece que o CONCESSIONÁRIO satisfaz os requisitos necessários à outorga da Alienação de Bens Imóveis explicitados no artigo 3º da Lei Municipal 438/2014.

**CLÁUSULA QUARTA** - O CONCEDENTE, pelo presente instrumento, outorga ao CONCESSIONÁRIO a concessão de domínio pleno e definitivo do imóvel descrito na cláusula segunda, no qual está edificada sua residência, para fins de sua moradia ou de sua família (ou o qual é utilizado para fins comerciais) e fruirá plenamente do direito real e resolúvel sobre o imóvel descrito e caracterizado para os fins estabelecidos.

**CLÁUSULA QUINTA** - O CONCEDENTE e o CONCESSIONÁRIO ajustam a presente concessão a título oneroso, atribuindo-se ao ato negocial, para efeitos fiscais, a importância de 3% (Três por cento) do valor venal do imóvel, conforme cadastro para cobrança do IPTU.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DOS PATOS-MA  
Avenida Getúlio Vargas, 135 - Centro. CEP 65665-000  
WWW.SAOJOAODOSPATOS.MA.GOV.BR

**CLÁUSULA SEXTA** - Neste ato a municipalidade autoriza o registro, e o **CONCESSIONÁRIO** se obriga a fazê-lo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do Inciso I, art. 3º da lei Municipal Nº 438/2014.

**CLAUSULA SÉTIMA** - O **CONCESSIONÁRIO** responsabiliza-se a arcar com as despesas e emolumentos notariais ou outros de qualquer natureza decorrente dessa cessão.

**CLÁUSULA OITAVA** - Passam a fazer parte deste instrumento todas as normas jurídicas federais e municipais referentes à Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, cujas disposições serão aplicadas a qualquer caso nele não previsto.

**CLÁUSULA NONA** - Delimita-se o foro da cidade de São João dos Patos – MA para resolver as questões jurídicas decorrentes do presente instrumento.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente Termo de Alienação em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

São João dos Patos - MA, \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_.

-----  
CONCEDENTE

-----  
CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHA: Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA: Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DOS PATOS-MA  
Avenida Getúlio Vargas, 135 - Centro. CEP 65665-000  
WWW.SAOJOAODOSPATOS.MA.GOV.BR

## ANEXO II

### I – ESTABELECE OS PREÇOS E OS TRIBUTOS

#### TD - TÍTULO DE ALIENAÇÃO

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano;

ITBI – Imposto sobre transmissão de Bens Imóveis;

TLF – Taxa de Localização e Funcionamento;

TUOS - Taxa de Certidão de Uso e Ocupação de Solo;

TCND – Taxa de Certidão Negativa de Débitos de Tributos Municipais;

Despesas Notariais (prenotação, desmembramento, abertura de matrícula e emissão de Certidão).

### II – TABELA DE VALORES E ALIQUOTAS

Estabelece os valores e alíquotas dos preços e tributos:

DESCRIÇÃO	ALIQUOTA
Taxa de Uso e Ocupação de Solo	R\$ 50,00
TLF – Taxa de localização e Funcionamento.	CTM
ITBI	2,00%
Título de Alienação – Imóvel residencial	3,00%
Título de Alienação – Imóvel comercial	5,00%
Título de Alienação – Imóvel não edific.	6,00%

Obs.: Título de Alienação – percentual calculado sobre valor venal do imóvel.

### III – TABELA DE ALÍQUOTAS DO IPTU

1	IMÓVEIS EDIFICADOS	ALÍQUOTA
<b>1.1</b>	<b>Residencial:</b>	
1.1.1	Valor Venal até R\$ 20.000,00	0,20%
1.1.2	Valor Venal acima de R\$ 20.000,00	0,25%
1.1.3	Valor Venal até R\$ 5.000,00	<b>Isento</b>
<b>1.2</b>	<b>Comercial:</b>	
1.2.1	Valor Venal até R\$ 30.000,00	1,00%
1.2.2	Valor Venal acima de R\$ 30.000,00	2,00%
<b>1.3</b>	<b>Industrial:</b>	
1.3.1	Valor Venal até R\$ 50.000,00	0,50%
1.3.2	Valor Venal acima de R\$ 50.000,00	1,00%
<b>1.4</b>	<b>Prestação de Serviços:</b>	
1.4.1	Valor Venal até R\$ 50.000,00	0,50%
1.4.2	Valor Venal acima de R\$ 50.000,00	1,00%
<b>1.5</b>	<b>Outros:</b>	2,00%
<b>2</b>	<b>Imóveis Sem Edificação (Terreno)</b>	2,00%



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DOS PATOS-MA  
Avenida Getúlio Vargas, 135 - Centro. CEP 65665-000  
WWW.SAOJOAODOSPATOS.MA.GOV.BR

### ANEXO III

#### REQUERIMENTO – Pessoa Física – Mod I

Exmº Senhor Prefeito Municipal de São João dos Patos - MA

Nome: \_\_\_\_\_

CPF N°.: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ O. Emissor: \_\_\_\_\_

Endereço: Lote Urbano: \_\_\_\_\_ Quadra: \_\_\_\_\_ Área: \_\_\_\_\_

Logradouro: \_\_\_\_\_

#### DOCUMENTOS SOLICITADOS (apresentados):

- Cópia CPF - Cadastro de Pessoa Física;
- Cópia RG - Registro Geral;
- Cópia de Certidão Negativa de Tributos Municipais (IPTU);
- Cópia de Certidão de Uso e ocupação de Solo;
- Memorial Descritivo;
- Comprovante de Endereço;
- Comprovante de Posse do Imóvel requerido (fatura da conta de luz, conta do telefone; registro de nascimento dos filhos; título de eleitor etc).

Vem à presença de V. Exma., através deste instrumento, requerer, nos termos do artigo 3º, Inciso I da Lei Municipal 438/2014, que lhe seja concedido o **TÍTULO DE ALIENAÇÃO** do Imóvel acima identificado.

Declaro estar ciente e de acordo com a legislação em vigor e ser este o **Primeiro Título de Alienação** requerido.

Termos em que

Pede e Espera Deferimento

São João dos Patos - MA, \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Requerente



ESTADO DO MARANHÃO  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DOS PATOS-MA  
 Avenida Getúlio Vargas, 135 - Centro. CEP 65665-000  
 WWW.SAOJOAODOSPATOS.MA.GOV.BR

**CADASTRO – REQUERIMENTO – Pessoa Jurídica Mod IV**

Razão Social.: \_\_\_\_\_  
 Nome de Fantasia.: \_\_\_\_\_  
 CNPJ nº.: \_\_\_\_\_ Junta Comercial: \_\_\_\_\_  
 Atividade.: Ind. ( ) Com. ( ) Pres. Serv. ( ) Outros ( ) \_\_\_\_\_  
 Início de Atividade \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
 Atividade Principal.: \_\_\_\_\_  
 Atividade Secundária.: \_\_\_\_\_  
 Endereço.: \_\_\_\_\_  
 Capital Social.: R\$ \_\_\_\_\_ (.....)  
 Sócios.: \_\_\_\_\_ (.....)  
 Nome: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ Part. \_\_\_\_ %  
 Endereço: \_\_\_\_\_  
 Nome: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ Part. \_\_\_\_ %  
 Endereço: \_\_\_\_\_

Vem mui respeitosamente, requerer, a Vossa Senhoria, que se digne conceder, nos termos do artigo 3º, Inciso I da Lei Municipal 438/2014, a expedição do **TITULO DE ALIENAÇÃO**, do Imóvel acima identificado.

Declaro estar ciente e de acordo com a legislação em vigor e ser este o **(Primeiro) Titulo de Alienação requerido.**

N. Termos,  
 P. Deferimento.

São João dos Patos - MA, \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
 Assinatura do Requerente (carimbo)



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DOS PATOS-MA  
Avenida Getúlio Vargas, 135 - Centro. CEP 65665-000  
WWW.SAOJOAODOSPATOS.MA.GOV.BR

DOCUMENTOS SOLICITADOS (apresentados):

- Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;
- Contrato ou Estatuto Social;
- Cadastro Inscrição Estadual;
- Registro da Junta Comercial;
- Cópia de Certidão Negativa de Tributos Municipais (IPTU);
- Cópia de Certidão de Uso e ocupação de Solo;
- Memorial Descritivo;
- Comprovante de Endereço;
- Comprovante de Posse do Imóvel requerido (Contrato ou Estatuto Social, Cadastro Inscrição Estadual, Registro da Junta Comercial)

Atividade Secundária: \_\_\_\_\_

Atividade Secundária: \_\_\_\_\_

Atividade Secundária: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ Part. \_\_\_\_ %

Endereço: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ Part. \_\_\_\_ %

Endereço: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ Part. \_\_\_\_ %

Endereço: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ Part. \_\_\_\_ %

Endereço: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ Part. \_\_\_\_ %

Endereço: \_\_\_\_\_