



PREFEITURA DE TIMÓTEO

Estado de Minas Gerais

PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMÓTEO

Av. Acesita, 3230 – Bairro São José

CEP 35182-000 – Timóteo – MG

www.timoteo.mg.gov.br

PROJETO DE LEI ____/2026

MENSAGEM Nº 05/2026

Excelentíssimo Presidente da Câmara Municipal de Timóteo,

Encaminhamos à elevada apreciação de Vossa Excelência e dos Ilustres Pares desta Egrégia Casa Legislativa, o anexo Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo a declarar interesse público na instauração de processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E nos Distritos Industriais dos Bairros Limoeiro e Alegre, no Município de Timóteo, e dá outras providências.

O Executivo Municipal, atento às disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que estabelece normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), especialmente ao disposto no art. 13, inciso II, que trata da modalidade de Interesse Específico (REURB-E), apresenta a presente proposição com o objetivo de promover a regularização fundiária dos Distritos Industriais localizados nos Bairros Limoeiro e Alegre.

A iniciativa visa conferir segurança jurídica aos ocupantes, viabilizar investimentos estruturantes e consolidar a política municipal de desenvolvimento econômico. A regularização permitirá a implementação de melhorias em infraestrutura urbana, como saneamento básico, iluminação pública, mobilidade, drenagem e demais serviços essenciais, promovendo ambiente favorável à expansão das atividades produtivas.

Como consequência direta, a medida ampliará a base arrecadatória municipal, mediante a inclusão definitiva dos imóveis no cadastro fiscal e territorial, possibilitando a cobrança regular de tributos.

A REURB-E destina-se às áreas ocupadas por pessoas físicas ou jurídicas que não se enquadram no conceito de baixa renda, possuindo capacidade financeira para arcar com os custos do procedimento. Trata-se, portanto, de regularização de interesse predominantemente privado,

mas com relevantes reflexos públicos, sobretudo no fortalecimento da economia local.

No caso específico da presente proposição, são destinatárias da norma as propriedades urbanas localizadas nos referidos Distritos, ficando a cargo dos ocupantes a responsabilidade pela elaboração dos projetos, pagamento de custas e emolumentos, bem como pela eventual implementação da infraestrutura necessária, nos termos da legislação aplicável.

Cumprе destacar que, historicamente, tais Distritos Industriais convivem com a incompletude de infraestrutura adequada e de títulos dominiais regulares, circunstância que compromete a segurança jurídica e inviabiliza o acesso a financiamentos e investimentos por parte das empresas ali instaladas.

Não obstante essas deficiências estruturais, diversas empresas optaram por se instalar nessas regiões em períodos pretéritos, assumindo riscos relevantes e contribuindo, de forma efetiva, para a consolidação inicial da atividade econômica, para a geração de empregos formais e para a dinamização da economia municipal, mesmo diante de um cenário adverso quanto à oferta de serviços públicos e equipamentos urbanos.

Esses empreendimentos desempenharam, ao longo dos anos, papel relevante no processo de desenvolvimento local, ainda que parcial, colaborando para a formação de cadeias produtivas, para a fixação de mão de obra e para a ampliação da arrecadação tributária, o que reforça o reconhecimento institucional de sua importância para o Município.

No que se refere à fixação dos valores de alienação, cumpre destacar que os imóveis públicos foram avaliados por Comissão Especial de Avaliação do Município, designada na forma da legislação administrativa aplicável, com observância das normas técnicas NBR 14653-1 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos).

Os respectivos laudos técnicos integram o processo administrativo que fundamenta a presente proposição, assegurando objetividade, transparência e aderência ao valor de mercado, em consonância com os princípios da legalidade, da economicidade, da eficiência e da supremacia do interesse público. Os valores apurados constam do Anexo I do Projeto de Lei.

A política de incentivos financeiros prevista no artigo 6º desta Lei, materializada na concessão de descontos escalonados sobre o valor de avaliação dos imóveis, fundamenta-se em critérios de razoabilidade, proporcionalidade e interesse público, não se tratando de benefício imotivado, mas de instrumento legítimo de fomento à regularização fundiária e à consolidação dos Distritos Industriais.

Ressalte-se que os potenciais adquirentes deverão arcar, em prazos exíguos, com valores

expressivos para a aquisição preferencial dos imóveis, circunstância que poderá gerar impactos financeiros imediatos sobre o fluxo de caixa, as despesas correntes, e a capacidade de investimento das empresas, especialmente em um cenário que ainda demanda significativos aportes em infraestrutura interna e adequações operacionais.

Além disso, os beneficiários permanecerão responsáveis por investimentos adicionais relacionados à melhoria de suas instalações, à adequação ambiental, à modernização de equipamentos e à observância das exigências urbanísticas e regulatórias, circunstância que amplia substancialmente o custo global da regularização.

Diante desse conjunto de fatores, a concessão de descontos progressivos, que variam entre 10% (dez por cento) e 50% (cinquenta por cento), configura medida de estímulo à adesão voluntária, célere e massiva ao programa de regularização, de forma a evitar a perpetuação de passivos fundiários e promover maior eficiência administrativa.

Importa salientar que a medida não configura renúncia irresponsável de receita. Ao contrário, viabiliza a arrecadação efetiva de valores que, na ausência da regularização, permaneceriam inexigíveis ou de difícil recuperação, além de possibilitar a ampliação permanente da base tributária municipal. Trata-se de política pública com potencial de geração de receita imediata e incremento estrutural da arrecadação futura.

Os recursos obtidos com a alienação dos imóveis serão prioritariamente revertidos em investimentos de infraestrutura nos próprios Distritos Industriais e em suas áreas de influência, promovendo um ciclo virtuoso de desenvolvimento, no qual a regularização fundiária se converte em instrumento de requalificação urbana, fortalecimento econômico e valorização territorial.

Paralelamente, o procedimento proposto viabilizará a regularidade documental, registral e dominial dos imóveis, além de assegurar plena segurança jurídica aos empreendimentos, ampliar o acesso ao crédito, facilitar operações comerciais e estimular novos investimentos produtivos no Município.

Por fim, ressalta-se que o Município resguardou, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, a destinação permanente das áreas para finalidades comerciais e industriais, medida que estimula a geração de empregos e de receitas tributárias, coíbe a especulação imobiliária, condiciona eventuais transferências à intermediação municipal e permite o reinvestimento de parte dos valores arrecadados na melhoria da infraestrutura dos Distritos e de suas áreas adjacentes, de forma a impulsionar o empreendedorismo e o desenvolvimento das atividades econômicas locais.

Diante de tais fundamentos, resta evidenciado que a presente iniciativa não apenas atende às diretrizes da legislação federal pertinente, mas também se alinha aos princípios

constitucionais da função social da propriedade, do desenvolvimento urbano sustentável e da promoção do interesse público.

Confiantes na compreensão e no elevado espírito público dos Nobres Vereadores, submetemos o Projeto de Lei à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal, e solicitamos o integral apoio e a consequente aprovação da matéria.

Atenciosamente,

Vítor Vicente do Prado

Prefeito de Timóteo

PROJETO DE LEI Nº _____, DE ____ DE _____ DE 2026.

Autoriza o Poder Executivo a declarar interesse público na instauração de processo de Regularização Fundiária de Interesse Específico - REURB-E nos Distritos Industriais dos Bairros Limoeiro e Alegre, no Município de Timóteo, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TIMÓTEO aprova:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a declarar o interesse público municipal para fins de instauração de processo de Regularização Fundiária, na modalidade de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E, nos Distritos Industriais situados nos Bairros Alegre e Limoeiro, no Município de Timóteo.

Art. 2º São legitimados para requerer a Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos termos desta Lei:

I - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por intermédio de representante legal devidamente constituído mediante instrumento de procuração;

II - as organizações sociais;

III - as organizações da sociedade civil de interesse público (OSCIP);

IV - outras associações civis legalmente constituídas, que tenham por finalidade a atuação nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana.

§ 1º As pessoas jurídicas beneficiárias deverão, obrigatoriamente, possuir domicílio fiscal

no Município de Timóteo e comprovar a efetiva geração de empregos, bem como o exercício de atividades econômicas no território municipal.

§ 2º Os legitimados poderão praticar todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer a realização dos atos registrais pertinentes, assumindo integralmente os custos, taxas e emolumentos incidentes.

Art. 3º Nos termos do art. 15, inciso XI, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, os imóveis públicos objeto da Regularização Fundiária Urbana - REURB de que trata esta Lei poderão ser alienados pela Administração Pública diretamente aos seus detentores, conforme disposto na alínea "j" do inciso I do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

§ 1º A aquisição de direitos reais pelo particular condiciona-se ao pagamento prévio do justo valor da unidade imobiliária regularizada, apurado sem considerar acessões, benfeitorias ou eventual valorização delas decorrente, desde que haja solução consensual.

§ 2º Os recursos arrecadados pelo Município com a alienação dos imóveis, na forma desta Lei, serão destinados da seguinte forma:

I - 90% (noventa por cento) para investimentos em infraestrutura nos Distritos Industriais abrangidos e nos bairros integrantes da Regional 7;

II - 10% (dez por cento) para investimentos na área da saúde pública municipal.

Art. 4º O Município prestará assistência técnica e administrativa aos interessados, com vistas à adequada instrução e à conclusão dos processos de regularização fundiária e dos respectivos atos de registro imobiliário, permanecendo os custos diretos sob responsabilidade dos requerentes.

Art. 5º Constitui requisito obrigatório para a habilitação e legitimação dos beneficiários da Regularização Fundiária de Interesse Específico - REURB-E, prevista nesta Lei, a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Tributários Municipais.

Parágrafo único. Para os fins do *caput*, será admitida a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa, desde que decorrente de parcelamento ou de negociação formal da dívida, ficando a conclusão do procedimento condicionada à quitação integral do débito.

Art. 6º O pagamento devido pelo adquirente do imóvel objeto da Regularização Fundiária de Interesse Específico - REURB-E observará o valor de avaliação constante do Anexo I desta Lei, apurado pela Comissão Especial de Avaliação de Imóveis do Município de Timóteo, e será recolhido por meio de Documento de Arrecadação Municipal (DAM) emitido pela Secretaria Municipal de Fazenda.

§ 1º A Secretaria Municipal de Fazenda deverá instituir conta corrente específica para o recebimento dos valores arrecadados na forma desta Lei.

§ 2º Os recursos depositados na conta prevista no § 1º serão destinados aos investimentos previstos no § 3º do artigo 3º desta Lei.

§ 3º Eventuais tarifas bancárias decorrentes da emissão das guias de pagamento deverão ser acrescidas ao valor devido pelo adquirente.

§ 4º Com o objetivo de estimular a adesão à REURB-E, os interessados que formalizarem sua adesão entre os anos de 2026 e 2029 farão jus aos seguintes descontos sobre o valor de avaliação do imóvel:

I - 50% (cinquenta por cento) de desconto, para pagamento em parcela única no exercício de 2026;

II - 40% (quarenta por cento) de desconto, para pagamento em até 6 (seis) parcelas no exercício de 2026;

III - 30% (trinta por cento) de desconto, para pagamento em até 6 (seis) parcelas no exercício de 2027;

IV - 20% (vinte por cento) de desconto, para pagamento em até 6 (seis) parcelas no exercício de 2028;

V - 10% (dez por cento) de desconto, para pagamento em até 6 (seis) parcelas no exercício de 2029.

§ 5º A opção pelo parcelamento deverá ter início e término dentro do mesmo exercício financeiro da adesão, sendo vedada a prorrogação do pagamento para exercício posterior.

§ 6º A partir do exercício de 2030, o Município adotará as medidas legais e administrativas cabíveis para a reintegração das áreas públicas não regularizadas na forma desta Lei, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 7º O Município poderá promover, a cada exercício, a reavaliação dos imóveis ainda não regularizados, para fins de adesões posteriores.

Art. 7º Aprovado o pedido de REURB-E, a Secretaria Municipal de Fazenda emitirá o respectivo Documento de Arrecadação Municipal (DAM), com prazo de vencimento não superior a 30 (trinta) dias, contado da data de sua emissão.

§ 1º O pagamento efetuado após o vencimento sujeitará o adquirente ao acréscimo de

multa moratória de 3% (três por cento) sobre o valor devido, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

§ 2º Persistindo o inadimplemento por período superior a 3 (três) meses, a multa prevista no § 1º será majorada para 6% (seis por cento), sem prejuízo da incidência dos juros de mora.

§ 3º O não pagamento do valor devido no prazo de até 12 (doze) meses, contados do vencimento da guia, poderá ensejar o cancelamento da adesão do interessado à REURB-E, mediante notificação prévia, assegurado o prazo mínimo de 15 (quinze) dias para regularização ou apresentação de justificativa.

§ 4º Na hipótese de inadimplemento que ultrapasse o exercício financeiro da adesão, eventual regularização posterior, após a notificação prevista no § 3º, ficará sujeita à revisão do percentual de desconto aplicável, conforme disposto no § 4º do artigo 6º desta Lei, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis.

Art. 8º A desistência do beneficiário implicará na aplicação de multa correspondente a 20% (vinte por cento) do valor de avaliação do imóvel, sem prejuízo das demais medidas administrativas necessárias para a reintegração do imóvel pelo Município.

Art. 9º Os imóveis adquiridos na forma desta Lei somente poderão ser alienados após o prazo mínimo de 5 (cinco) anos, contado da data da aquisição, e mediante prévia anuência do Município.

§ 1º Decorrido o prazo previsto no *caput*, caso o proprietário manifeste interesse em alienar o imóvel, o Município de Timóteo terá direito de preferência para aquisição, pelo prazo de 60 (sessenta) dias, pelo mesmo valor originalmente pago, corrigido monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA até a data da retrovenda.

§ 2º A alienação de imóveis situados nos Distritos Industriais do Município deverá ser precedida de análise do Plano de Negócios da empresa interessada junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, priorizando-se a geração de emprego e renda, na forma regulamentar.

§ 3º Consideram-se nulos de pleno direito os atos, contratos, cessões, promessas ou quaisquer instrumentos que impliquem, direta ou indiretamente, na transferência da propriedade, posse ou direitos relativos aos imóveis adquiridos nos termos desta Lei, sem a autorização municipal prevista no *caput*.

§ 4º As empresas adquirentes dos imóveis de que trata esta Lei deverão manter em funcionamento suas atividades econômicas no local, sendo vedada a paralisação por período

superior a 12 (doze) meses, sem justificativa formalmente deferida pelo Município, sob pena da adoção das medidas legais cabíveis, inclusive a reversão do imóvel ao patrimônio público, mediante indenização correspondente ao valor de aquisição pago pelo beneficiário, atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.

Art. 10. A Secretaria Municipal da Fazenda e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico deverão manter registros individualizados e devidamente identificados de cada alienação realizada nos termos desta Lei, com o arquivamento mensal dos respectivos comprovantes de pagamento.

Art. 11. O Poder Executivo poderá regulamentar a presente Lei para assegurar o fiel cumprimento de sua execução.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Timóteo, ____ de _____ de 2026.

Vitor Vicente do Prado

Prefeito de Timóteo



Documento assinado eletronicamente por **VITOR VICENTE DO PRADO, PREFEITO MUNICIPAL**, em 20/02/2026, às 13:09, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://timoteo.sei.mg.gov.br/verificarautenticidade> informando o código verificador **0019794** e o código CRC **DB855DEF**.

2026

PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMOTEO