



CÂMARA MUNICIPAL DE PRESIDENTE OLEGÁRIO - MG

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2019

INSTITUI A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE QUE TRATA a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 – REURB NO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE OLEGÁRIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autoria: Vereador Pedro Osvando de Castro.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PRESIDENTE OLEGÁRIO APROVA:

Art. 1º. Ficam instituídas normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB no município de Presidente Olegário/MG, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de acordo com os critérios contidos nesta Lei combinados com a Lei Federal n.13.465/2017 e suas posteriores alterações, demais legislação e regulamentos Federal, Estadual e Municipal.

§ 1º - O Executivo Municipal formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de sua competência de acordo com os princípios da sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

Art. 2º - Constitui objetivo da REURB:

I – Identificar os imóveis e núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - Criar unidades imobiliárias e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III – ampliar o acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV – Promover a integração social entre a geração de emprego e renda;

V – Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII – garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII – franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.





CÂMARA MUNICIPAL DE PRESIDENTE OLEGÁRIO - MG

Art. 3º - Para efeito desta Lei Complementar, entende-se por 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 da área localizada nos Bairros e Distritos do Município, que se destina ao assentamento da população neles residente, preferencialmente de interesse social e cuja competência de promoção e execução é do Poder Público Estadual ou Municipal, e para fins desta Lei, consideram-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 - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Art. 4º - Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público e o tamanho mínimo dos lotes a serem regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edífícios,





CÂMARA MUNICIPAL DE PRESIDENTE OLEGÁRIO - MG

previstos pela legislação Federal, Estadual e Municipal; (§ 1º do artigo 11 da Lei 13.465/2017).

Art.5º - A REURB compreende duas etapas:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal;

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.

§ 1º - Na REURB, fica admitido o uso misto de atividades e de modalidades aplicável aos núcleos urbanos informais, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado;

§ 2º - O enquadramento da modalidade de regularização fundiária atinente ao imóvel ocupado pelo beneficiário, se de interesse social ou de interesse específico, será definido pelo setor competente da Prefeitura Municipal após análise dos documentos apresentados;

Art. 6º - Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb :

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 1º - Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do - pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação. (§ 2º, do artigo 13 da Lei 13.465/2017).

§ 2º - O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 3º - Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 4º - A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrares





CÂMARA MUNICIPAL DE PRESIDENTE OLEGÁRIO - MG

em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 5º - Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 6º - A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Art. 7º - Serão considerados de baixa renda para fins de regularização fundiária de interesse social (REURB-S), o beneficiário cuja renda mensal familiar não ultrapasse 03(três) salários mínimos e não possua outro imóvel urbano ou rural;

Parágrafo único – A análise e relatório da renda familiar para enquadramento na modalidade REURB-S será feito e assinado por profissional da área de Assistência Social e/ou utilizar o CAD ÚNICO como referencia para referida análise;

Art. 8º - Documentos básicos necessários a serem apresentados pelo beneficiário:

I – Formulário devidamente preenchido, fornecido pela Prefeitura Municipal;

II – Cópia da guia arrecadação do IPTU, caso o imóvel já esteja cadastrado junto ao Município;

III – Cópia dos títulos, contrato de compra e venda, recibo ou documento equivalente à aquisição do imóvel, se houver;

IV – Cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, e cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;

V – Comprovantes de endereço (Água, energia elétrica ou telefone);

VI – Termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VII – Comprovante de renda do titular e dos demais membros do núcleo familiar;

VIII – Declaração positiva ou negativa de propriedade de outro imóvel urbano ou rural;

Parágrafo único: O município promoverá assistência aos beneficiários para esclarecimentos e facilitação na preparação da documentação necessária para regularização e consequente registro imobiliário;

Art.9º - Aplica-se a presente lei aos imóveis que foram objetos de doação decorrentes das Leis n.2.472 de 18 de Novembro de 2011, alterada pela Lei n.2.495 de 18 de Novembro de 2011; Lei n.2.506 de 12 de Dezembro de 2011; Lei n.2.900 de 02 de Setembro de 2015, Lei 1.952 de 22 de Dezembro de 2015, alterada pela Lei 2.958 de 04 de fevereiro de 2016, ficando estabelecido o seguinte:

I – Os critérios de inalienabilidade fixados nas referidas leis ficam revogados e, considerando os fins sociais da presente lei e os estatuídos na Lei 13.465/17 (§ 1º do Artigo 9º c/c incisos III, IV e V, do artigo 10) e o tempo já decorrido das doações, os donatários e/ou detentores da posse dos imóveis, ora denominado ocupante, desde que não possuam outro imóvel e o grupo familiar não possua renda superior a 3(três) salários mínimos, terão direito à legitimação da posse com conversão em direito real de





CÂMARA MUNICIPAL DE PRESIDENTE OLEGÁRIO - MG

propriedade, preferencialmente em nome da mulher (inciso XI, do artigo 10 da Lei 13.465/17);

§ 1º - Fica definido como ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal, com ou sem edificação, de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos.

II – No caso de o donatário ou o ocupante não ter feito a edificação do imóvel residencial no prazo estabelecido nas leis mencionadas no ‘Caput’, fica estabelecido que será reaberto o prazo máximo de 06(seis) meses a partir da publicação desta lei para dar início a edificação e, no prazo máximo de 18(dezoito) meses deverá estar ocupando o imóvel edificado para a devida aplicação do inciso I deste artigo, sob pena de não aplicação do disposto no inciso I do artigo 8º acima;

Art. 10º - As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão à conta de dotações consignadas no orçamento do município ou em seus créditos adicionais.

Art. 11º. Ao final do processo administrativo, o Município de Presidente Olegário-MG expedirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, que valerá como título de domínio hábil para o devido registro no Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 12º - Serão isentos de taxas e preços públicos os beneficiários da REUR-S.

Art. 13º - O Poder Executivo Municipal poderá instituir um preço público para custear as despesas oriundas do REURB-E.

Art. 14º - Aplica-se subsidiariamente a esta lei, as normas contidas nas Leis e Regulamentos Federal e Estadual atinentes à regularização fundiária urbana (REURB), em especial as disposições contidas na Lei Federal n.13.465/2018.

Art. 15º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Presidente Olegário, 01 de abril de 2019

Pedro Osvando de Castro
Vereador