PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 05/2022

O Vereador que este subscreve, no uso de suas atribuições legais e regimentais, vem respeitosamente apresentar à consideração do Plenário desta Casa de Leis o seguinte Projeto de Lei Complementar:

Súmula: Institui a regularização de parcelas de imóveis urbanos registradas em condomínio, em situação "pro diviso".

Art. 1º - A regularização de parcelas de imóveis urbanos registradas em condomínio, porém, em situação localizada, ou seja, "pro diviso", obedecerá o disposto nesta Lei.

Parágrafo único - A regularização abrangerá quaisquer glebas urbanas, sem distinção entre as oriundas de condomínios, em que seja impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, daquelas dentro de área maior identificada e da qual sejam eles conhecidos.

Art. 2º - Nos condomínios urbanos "pro diviso" que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, far-se-á com anuência dos confrontantes das parcelas a serem estremadas.

Parágrafo único - a identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto nos artigos 176, inciso II, nº 3, e 225, ambos da Lei 6015/73.

Art. 3º - A posse do proprietário sobre o lote "pro diviso" a estremar e localizar deve atender ao artigo 9º, § 2º da Lei Federal 13.465/2017, além de contar com no mínimo cinco (5) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

Parágrafo único - Para comprovação do prazo de posse localizada será necessária a apresentação do pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano.

Art. 4º - A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela urbana "pro diviso" será feita mediante procedimento perante o Departamento de Cadastro e Tributação a qual expedirá ao final um Termo de Especialização (Estremação) de Fração Ideal em nome do proprietário, documento este apto da abertura de matricula especializada no Registro de Imóveis desta Comarca.

Art. 5º - Para tanto o requerente da fração ideal a localizar, deverá contratar profissional habilitado as suas expensas, com o respetivo pagamento das taxas devidas aos órgãos competentes, tais como ART, RRT, etc.

Art. 6º - A planta e o memorial descrito da parcela a ser regularizada, deverá ser georreferenciada, com precisão de localização do imóvel no sistema UTM, para uma área precisão de localização da parcela na planta cadastral da Cidade, não sendo possível utilizar-se o SGL (Sistema Geográfico local).

§ 1º - Nas respectivas plantas georreferenciadas, imprescindível a anuência dos confrontantes da planta, sejam esses posseiros ou proprietários de outras frações localizadas com suas respectivas assinaturas, necessitando de reconhecimento de firma, e em sendo casados necessário a anuência de ambos de acordo com o regime de bens adotado.

§ 2º - O Serviço do Registro de Imóveis, se entender insuficientes as anuências dos confrontantes da planta, poderá exigir complementações, inclusive podendo notificar pelo Serviço de AR, eventuais confrontantes residentes em outras localidades.

§ 3º - Eventuais diferenças de área na parcela ideal, com respectivo registro da parte constante da matricula, não serão óbices a expedição do respectivo Auto de Estremação, desde que não sejam significativas, e que não aumentem

substanciosamente a parcela a estremar, uma vez que as medições georrefenciadas trazem maior precisão da área e localização do imóvel, podendo ser consideradas e deduzidas vendas de parcelas da parte ideal constante da matricula.

Art. 7º - Não será impeditivo para fins de regularização da parcela ideal localizada, que a mesma seja inferior ao mínimo estabelecido pela Lei Municipal de Uso do solo, uma vez que a Lei 13.465, artigo 11 § 1º não impõem restrições a respeito.

Art. 8º - De posse da planta e memorial georrefereniados com as respectivas anuências dos confrontantes da parcela, os interessados devem juntar ao procedimento administrativo referido no Artigo 4º, a matricula atualizada da parcela a estremar, contendo o requerimento o respectivo em que está registrada a parcela, juntando também cópias de seus respectivos documentos, tais como CPF, Carteira de Identidade, ou documentos legais de identificação, Certidões atualizadas de eventuais Certidão de Nascimento ou Casamento, para uma maior perfectibilidade do Termo de Estremação levado ao registro, bem indicando nos respectivos requerimentos as profissões e endereços atualizados, por exigência da Lei 6.015/73.

Art. 9º - Fica a cargo do Departamento de Cadastro e Tributação deste Município, averiguar todos os documentos, e por decisão administrativa decidir se o caso comporta o Termo de Estremação.

Art. 10 - Nesse procedimento de estremação, não serão resolvidos casos que envolvam maiores indagações sobre a legitimidade da propriedade da fração ideal, como inventários, divórcios ou separações, não constante dos assentos da matricula, tampouco questões possessórias, sendo que o termo de especialização da parcela será deferido aquele que figurar no Registro da matricula, como titular da fração e seu respectivo cônjuge constante do assento registral, excetuando-se apenas quando da expedição do formal de partilha pendente de registro no cartório.

Art. 11 - Não serão regularizados por meio deste procedimento de estremação, frações ideais localizadas em áreas ambientalmente sensíveis, assim definidos por força de lei ambiental e pela Secretaria Municipal de Agropecuária e Meio Ambiente.

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

Poder Legislativo Municipal, 07 de junho de 2022.

GUSTAVO RIBAS DAOU:06536641922

Assinado de forma digital por GUSTAVO RIBAS DAOU:06536641922
Dados: 2022.06.09 14:19:07 -03'00'

GUSTAVO DAOU

Vereador Presidente

Câmara Municipal da Lapa - PR

PROTOCOLO GERAL 1253/2022
Data: 09/06/2022 - Horário: 14:25
Legislativo - PLC 3/2022

ENCAMINHE-SE AO JURÍDICO 09/06/22

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 05 /2022

O presente Projeto de Lei visa atender a diversos imóveis que pendem de regularização, mas que possuem proprietários com partes ideais sem divisão formalizada, porém com demarcação definida, respeitadas e concordes entre os mesmos.

Já possuímos legislação federal sobre o tema, mas que pende de regulamentação no município, o que pretendemos suprir com o mencionado intento, assim:

CONSIDERANDO as disposições da Lei Federal 13.465/2017, mais especificamente nos artigos 9º, § 2º artigo 11, § 1º; artigo, 13; artigo 18, 19; artigo 25, §1º; artigo 45; artigo 47;

CONSIDERANDO que cabe ao Município legislar sobre assuntos de peculiar interesse local, nos termos do Artigo 30,1 da constituição Federal;

CONSIDERANDO a existência nesta Cidade da Lapa e no Distrito de Mariental, de várias de irregularidades na questão fundiária;

CONSIDERANDO que a maioria dessas irregularidades cingem-se a imóveis pro-diviso, em que os proprietários já constam no Registro Imobiliário da Lapa, como proprietários das ditas partes ideais nas respectivas matriculas imobiliárias;

CONSIDERANDO que as propriedades já encontram-se localizados, dentro do núcleo informal, anteriormente a 22 de dezembro de 2016;

CONSIDERANDO que os proprietários das referidas frações ideais, não são consideradas hipossuficientes, para efeitos de classificação dessas áreas como Reurb S, mais sim como Reurb E, que podem arcar com as despesas de referida regularização, como medições e despesas, cartoriais;

CONSIDERANDO que essas frações ideais localizadas, que na realidade são de lotes integrados ao sistema viário da Cidade, como beneficiários de Luz, água, esgoto e arruamento.

Desta forma, evidente a necessidade e possibilidade da regulamentação e o necessário encaminhamento ao Conselho de Planejamento Urbano do Município da Lapa para que acompanhe e se manifeste sobre o projeto.

Por fim e pelo que foi exposto, contamos com nossos nobres pares para a aprovação da necessária adequação legal.

Poder Legislativo Municipal, 07 de junho de 2022.

GUSTAVO RIBAS DAOU:06536641922

Assinado de forma digital por GUSTAVO RIBAS DAOU:06536641922
Dados: 2022.06.09 14:36:51 -03'00'

GUSTAVO DAOU

Vereador Presidente

5

TERMO DE ESPECIALIZAÇÃO DE CONDOMINIO *PRO DIVISO* DO ART. 45 DA LEI Nº 13.465/2017

A Lei nº 13.465/2017 previu que:

> Art. 45. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.
>
> Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no **caput** deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote. (BRASIL, 2017).

O decreto regulamentador reproduziu os dizeres do dispositivo no seu artigo 43.

No contexto da regularização fundiária, o Município pode encontrar núcleos urbanos informais consistentes de glebas grandes matriculadas ou transcritas em nome de vários condôminos, no regime de condomínio geral, situação que pode ocorrer, também, quando o parcelamento decorrente do registro da REURB resultar em matrícula autônoma em regime de condomínio geral.

Não há, portanto, defeito de titulação (todos os beneficiários já são proprietários de fração ideal no cartório). A irregularidade, neste caso, resume-se à falta de especialização objetiva do imóvel, ou seja, cada um desses condôminos já possui sua fração devidamente registrada, porém, não individualizada conforme a realidade fática (cada um já tem seu muro no lote e sua construção).

Para isso, os condôminos podem corrigir o defeito de especialização, requerendo ao Município que instaure da REURB (S ou E), caso esta não esteja aberta, apenas para fins de atribuição das unidades individuais aos seus proprietários. A legitimidade, neste caso, é a do inciso II, art. 14 da Lei 13.465/2017.

Apresentado o requerimento, o Município classificará os requerentes em regularização de interesse social, caso se enquadrem no padrão de renda fixado no ato do Poder Público a que se refere o inciso I do art. 13 da lei de regularização fundiária.

Após o enquadramento econômico e, caso seja necessário, o Município de posse do mapa e memorial providenciará a lavratura do auto de demarcação urbanística, área total ocupada, notificando os confrontantes e demais titulares de direitos reais das matrículas confrontantes, além de publicar edital, se for o caso, para notificar eventuais interessados (caso a própria gleba não esteja devidamente especializada). Caso o confrontante seja imóvel público, também notificará o ente respectivo (União ou Estado). Se não houver impugnação, e tratando-se de REURB-S, providenciará a averbação do auto no cartório de registro de imóveis e, no caso de REURB-E, determinará que os condôminos a requeiram, arcando com o pagamento dos emolumentos. A averbação da demarcação urbanística é facultativa, podendo o Município adotar o rito do artigo 31 e seguintes da Lei nº 13.465/2017.

Publicado o edital (se for o caso), realizadas as notificações dos titulares de direitos reais das matrículas confrontantes e não havendo impugnação[59], prossegue-se para a análise de necessidade ou dispensa da elaboração do projeto de regularização fundiária.

59. Veja item 2.6 de notificações deste Manual.

É que, por se tratar de especialização de fração ideal, o bairro/núcleo já pode estar enquadrado em regularização fundiária anterior com projeto e termo de compromisso vigentes, ou pode se tratar de bairro dotado de infraestrutura denominada essencial descrita no § 1º do art. 36 da Lei nº 13.465/2017(I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; III – rede de energia elétrica domiciliar; IV – soluções de drenagem, quando necessário; e V – outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.)

Dispensada a realização do projeto, ou após a conclusão do projeto de regularização fundiária, o procedimento será encerrado, expedindo-se a Certidão de Regularização Fundiária para o competente registro do parcelamento do solo a ser realizado na matrícula de titularidade dos condôminos ou na matrícula matriz decorrente da averbação do auto de demarcação urbanística, com a consequente abertura das matrículas autônomas para cada lote.

Assim, imagine-se que temos uma matrícula matriz (após averbação do auto de demarcação urbanística), ou a matrícula originária em nome de Pedro, Maria e José, com área total de 1.500m², sendo cada um dos condôminos titular de fração ideal equivalente a 500m². É um imóvel sujeito ao regime de condomínio geral. Poderá o Município, neste caso, após o registro da CRF, indicar qual lote pertence a Maria (especialização individual) ou qual lote pertence a cada um dos 03 (três) condôminos (especialização coletiva), sob sua exclusiva responsabilidade, independente de lavratura de escritura pública para a divisão e extinção do condomínio geral.

Há, ainda, a possibilidade de que todas as etapas anteriores da REURB sejam desnecessárias e já exista a matrícula em condomínio *pro diviso* aberta no cartório de imóveis, caso em que a REURB se reduzirá à especialização da fração ideal, conforme modelos descritos, a seguir. Assim, imóveis urbanos faticamente delimitados e individualizados, mas que continuam em condomínio apenas

na matrícula do Cartório de Imóveis poderão fazer uso desse instrumento de especialização de fração ideal. Nessa hipótese, o proprietário não possuirá a classificação de modalidade de Reurb e, por isso, arcará com os custos dos emolumentos.

Os modelos a serem utilizados são os mesmos de uma regularização fundiária comum e, inclusive, no modelo do requerimento de registro da C.R.F, já consta o parágrafo da especialização da fração ideal.

Segue modelo do Termo de Especialização de Fração Ideal:

TERMO DE ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL

Procedimento nº...../2018

Matrícula/transcrição originária:

1. BENEFICIÁRIO(A):[60] FULANA DE TAL (preferencialmente a mulher), nacionalidade, profissão, filha de.....e de....., RG, órgão expedidor:....., CPF, estado civil, data do casamento, regime do casamento, nome do cônjuge, nacionalidade, profissão, filho de.....e de....., RG, órgão expedidor:....., CPF, residentes e domiciliados em (endereço completo com CEP).

IMÓVEL:

LOTE XXX – QUADRA XXX situado no Município de-------, localizado na Rua-------, com as seguintes medidas e confrontações: (descrição georeferenciada), cadastrado no Município sob o nº....., tendo como registro anterior: R-xxx da Matrícula no cartório de imóveis de xxxxxx-MG.

Atribui-se ao imóvel o valor de R$ xxxxx (valor por extenso).

60. O Município deve ser preocupar em sempre recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para REURB-S, promovida sobre bem público: art. 10, § 1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de REURB: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.)

Localidade, ... de ..... de .....

_____

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL