

LEI COMPLEMENTAR N.º 076, DE 4 DE NOVEMBRO DE 2015

Altera a Lei Municipal n.º 1.553, de 19 de dezembro de 2012, que “Dispõe sobre a criação de Programa de Regularização Fundiária no Município de Rio Pardo de Minas e contém outras providências”.

O Povo do Município de Rio Pardo de Minas, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal aprova e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei altera integralmente a Lei Municipal n.º 1.553, de 19 de dezembro de 2012, que “Dispõe sobre a criação de Programa de Regularização Fundiária no Município de Rio Pardo de Minas e contém outras providências”, passando a vigorar com a seguinte redação:

“CAPÍTULO I
DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 1º Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária no Município de Rio Pardo de Minas, Estado de Minas Gerais, com os seguintes objetivos:

I – contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em assentamentos irregulares em Rio Pardo de Minas;

II – atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana no Município;

III – constituir as bases para a instituição de uma política municipal de regularização fundiária.

Art. 2º A participação do Município de Rio Pardo de Minas é indispensável no procedimento de regularização fundiária, como agente de regulação urbana.

§ 1º A gestão do Programa Municipal de Regularização Fundiária de Rio Pardo de Minas caberá à Secretaria Municipal de Assistência Social, de

forma coordenada e integrada com demais órgãos responsáveis pelas políticas urbanas e sociais afins, e com apoio da Procuradoria Municipal.

§ 2º A regularização fundiária também poderá ser promovida em parceria com o Município, pela União, pelo Estado, e pelos próprios beneficiários, por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Art. 3º O Programa Municipal de Regularização Fundiária de Rio Pardo de Minas tem como diretrizes metodológicas:

- I – planejar detalhadamente as ações a serem executadas;
- II – garantir a abordagem integrada considerando sempre os aspectos jurídico-legais, físico-ambientais e sócio-econômico-organizativos;
- III – promover, ao longo de todas as etapas de trabalho a participação da comunidade atendida e das instâncias do Poder Público envolvidas;
- IV – promover o efetivo controle do solo urbano pelo Município.

CAPÍTULO II **DAS DEFINIÇÕES**

Art. 4º Para os efeitos desta lei considera-se:

- I – regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- II – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;
- III – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

IV – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares com predominância de população de baixa renda;

V – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social;

VI – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.

CAPÍTULO III **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 5º A regularização fundiária de interesse social será executada em assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos seguintes casos:

I – em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

II – em imóveis situados em ZEIS; ou

III – de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas ao uso público.

§ 2º Considera-se população de baixa renda aquela com predominância de famílias com renda de até 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 6º As Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS – atenderão aos seguintes objetivos:

I – adequar a propriedade do solo à sua função social;

II – integrar à cidade os assentamentos habitacionais de baixa renda, promovendo a sua regularização jurídica e urbanística.

Art. 7º Para instituição de ZEIS serão observados os seguintes requisitos:

I – enquadramento conforme o conceito inerente à classificação legal;

II – adequada identificação da delimitação territorial da área a receber o zoneamento específico;

III – elaboração de parecer técnico pelo Poder Executivo Municipal acerca das possibilidades de urbanização do núcleo, dos aspectos físico-ambientais, jurídico-legais e sócio-econômicos, para subsídio ao Poder Legislativo.

Art. 8º A regularização fundiária de interesse social atenderá as seguintes diretrizes específicas:

I – garantia da participação comunitária, assegurando-se a plenitude do exercício da cidadania em todo o processo;

II – respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano, quando da intervenção do Poder Público;

III – garantia das condições de habitabilidade, salubridade e acessibilidade às moradias regularizadas;

IV – planejamento prévio das intervenções, com abordagem integrada dos aspectos físicos, sociais e jurídicos;

V – respeito ao patrimônio sócio-cultural e aos investimentos realizados pelos beneficiários, inclusive nas remoções e reassentamentos;

VI – exercício efetivo do controle do solo urbano pelo Município.

Art. 9º Os procedimentos básicos para regularização fundiária nas ZEIS, no que se refere ao parcelamento do solo, são os seguintes:

I – elaboração de Plano de Intervenção Integrada contendo, no mínimo, levantamento de dados, incluindo levantamento topográfico cadastral, pesquisa dominial e possessória e demais dados necessários para o estudo do assentamento;

II – implementação de ações propostas no Plano de Intervenção Integrada, respeitando-se a hierarquização das intervenções e considerando-se as alterações aprovadas;

III – elaboração e aprovação de projeto de parcelamento do solo, nos termos do art. 51 da Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009;

IV – registro do parcelamento e dos lotes resultantes.

Art. 10. Ficam delimitadas como ZEIS, a partir da vigência desta lei, as áreas objeto das matrículas n.º 13.098 e 13.106, ambas do Cartório de Registro de Imóveis local, de propriedade do Município de Rio Pardo de Minas (MG), referentes aos assentamentos urbanos dos Bairros Morais I e Jardim Florestal, constantes dos Anexos I e II desta lei.

Parágrafo único. As áreas mencionadas no “caput” deste artigo, notadamente no art. 2º, inciso II, do Decreto Municipal n.º 179, de 23 de setembro de 2015; e art. 2º, inciso II, do Decreto Municipal n.º 181, de 7 de outubro de 2015, ficam desafetadas de sua caracterização original para todos os efeitos legais, tornando-se bens de uso dominial.

SEÇÃO I **Do Parcelamento do Solo nas ZEIS**

Art. 11. O parcelamento do solo nas ZEIS será aprovado pelo Poder Executivo Municipal a título de urbanização específica de interesse social, em conformidade com o art. 4º, inciso II, da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e arts. 47, inciso V, e 52, ambos da Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, no que couber.

§ 1º Os lotes deverão atender às condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, atendendo os seguintes parâmetros:

I – área mínima de 50 m² (cinquenta metros quadrados);

II – os lotes devem possuir frente de, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III – os lotes não devem ter área superior a 1.000 m² (um mil metros quadrados).

§ 2º Os lotes com área inferior ou superior aos limites acima definidos deverão ser objeto de aprovação pelo Município mediante parecer técnico fundamentado, assinado por profissional da área de arquitetura ou engenharia, e que:

I – ateste as condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, condições estas que deverão ser analisadas em conformidade com sua destinação de uso, para os lotes com área inferior a 50 m² (cinquenta metros quadrados) e/ou com frente inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II – justifique a conveniência ou necessidade de aprovação de lotes com área superior a 1.000 m² (um mil metros quadrados), observando-se as normas quanto à modalidade de alienação.

Art. 12. *Fica dispensada a transferência de áreas públicas para fins institucionais, sendo as áreas públicas aquelas determinadas no projeto de parcelamento aprovado pelo Poder Executivo Municipal.*

Art. 13. *Poderá ser realizada a regularização de ocupações em Áreas de Preservação Permanente – APP – em ZEIS, desde que ocorridas até 31 de dezembro de 2007, em área urbana consolidada, e que o Plano de Intervenção Integrada contemple estudo comprobatório da melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior, nos termos do disposto no art. 54 da Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009.*

Art. 14. *Em se tratando de área de propriedade privada, tendo havido demarcação urbanística e satisfeitas as condições legais, o Município entregará aos possuidores dos lotes o título de legitimação de posse, nos termos do art. 58 da Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009.*

SEÇÃO II

Da Alienação de Imóveis Públicos Municipais

Art. 15. *Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar por preferência lotes em áreas públicas municipais, de modo gratuito ou oneroso, com dispensa de licitação, nos termos do art. 17, inciso I, alíneas "f" e "h", da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, aos moradores de ZEIS e no âmbito da regularização fundiária por interesse social, observadas as seguintes condições:*

I – a titulação se dará preferencialmente por alienação gratuita ou onerosa, com transmissão da propriedade para os respectivos posseiros, observados os critérios estabelecidos nesta lei e na legislação de regência.

II – os lotes serão alienados em conformidade com suas respectivas áreas definidas e aprovadas no parcelamento;

III – estímulo à solução extrajudicial de conflitos;

IV – concessão do título preferencialmente para a mulher.

Parágrafo único. *Os posseiros devem demonstrar posse mansa, pacífica e ininterrupta há, pelo menos, 5 (cinco) anos, através de início de prova material, podendo acrescentar à sua posse a de seus antecessores, nos termos do art. 1.243 do Código Civil Brasileiro.*

Art. 16. Os beneficiários de imóveis públicos não edificados deverão edificar na área titulada no prazo de 5 (cinco) anos, contados da expedição do título definitivo, sob pena de reversão do domínio do lote ao patrimônio municipal.

Parágrafo único. Os lotes não edificados não obstam a regularização fundiária por interesse social, seja a alienação gratuita ou onerosa, desde que observadas as normas previstas nesta lei.

Art. 17. Os posseiros podem titular mais de 1 (hum) imóvel no programa de regularização fundiária por interesse social, limitado a 3 (três) lotes por posseiro e desde que a área total dos mesmos não ultrapasse aquela prevista no art. 11, § 1º, inciso III, desta Lei.

Parágrafo único. Aquele que for possuidor de mais de 1 (hum) imóvel pode titular apenas 1 (hum) através de alienação gratuita, devendo os demais, obrigatoriamente, serem titulados de forma onerosa, observando-se o disposto no art. 23 da presente Lei.

Art. 18. Fica reduzida a 0 (zero) a alíquota do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – incidente sobre as titulações decorrentes de alienação para regularização fundiária de interesse social pelo Poder Público Municipal.

Art. 19. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar, mediante Decreto, bens públicos para fins de regularização fundiária de interesse social.

Subseção I **Da Alienação Gratuita**

Art. 20. A alienação é gratuita para os posseiros que preencham cumulativamente os seguintes requisitos:

I – não seja proprietário e/ou posseiro de outro imóvel urbano ou rural;

II – renda familiar de até 5 (cinco) salários mínimos, comprovada através de documentos hábeis, como: carteira de trabalho, comprovante de renda ou estudo social realizado por assistente social do Município;

III – que o imóvel não seja utilizado predominantemente para fins comerciais.

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o posseiro deve firmar declaração aduzindo não ser proprietário ou posseiro de outro imóvel urbano e/ou rural, que não aquele objeto da regularização fundiária por interesse social, sob as penas da lei.

§ 2º Para cada município somente pode ser alienado gratuitamente um único lote de uso residencial ou misto, com área máxima de 1.000 m² (hum mil quadrados).

Art. 21. As entidades sem fins lucrativos, declaradas de utilidade pública pelo Município de Rio Pardo de Minas, fazem jus à alienação gratuita, desde que o imóvel seja utilizado para o desenvolvimento de suas finalidades institucionais e observando-se o inciso I do "caput" do artigo anterior.

Art. 22. Ficam remitidos os débitos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – dos contribuintes que forem beneficiados através da alienação gratuita do programa de regularização fundiária por interesse social, até o exercício fiscal de 2014, inclusive os débitos inscritos em dívida ativa, com fundamentos no art. 172, incisos I, IV e V, do Código Tributário Nacional.

Parágrafo único. Os débitos de IPTU posteriores ao exercício fiscal de 2014 são exigíveis, sendo que sua quitação é condição indispensável para outorga do título aos respectivos posseiros.

Subseção II **Da Alienação Onerosa**

Art. 23. Os posseiros que não preencham os requisitos necessários para alienação gratuita poderão titular os imóveis dos quais são detentores mediante alienação onerosa por preferência, em razão da inviabilidade de competição, mediante o pagamento dos seguintes valores:

I – 10% (dez por cento) do valor do terreno para os possuidores que não preencherem o disposto tão-somente no art. 20, inciso I, da presente Lei;

II – 15% (quinze por cento) do valor do terreno para os possuidores que não se enquadram somente no art. 20, inciso II, desta Lei;

III – 20% (vinte por cento) do valor do terreno para os possuidores que não preencham o previsto nos incisos I e II do art. 20 desta Lei;

IV – 25% (vinte e cinco por cento) para os imóveis que forem utilizados predominantemente para fins comerciais.

§ 1º A avaliação do imóvel deve ser feita utilizando-se a planta cadastral vigente do Município.

§ 2º A avaliação recairá exclusivamente sobre o valor do solo, excluído o das benfeitorias, culturas, animais, acessórios e pertences do posseiro.

§ 3º A renda arrecadada com a alienação de imóveis públicos no âmbito do programa de regularização fundiária será revertida ao Fundo Municipal de Habitação.

CAPÍTULO IV **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO**

Art. 22. A regularização fundiária de interesse específico poderá ser implementada em assentamentos irregulares que não se enquadrem no conceito de ZEIS, conforme o disposto na Seção III do Capítulo III da Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 23. A regularização fundiária de interesse específico poderá ser implementada mediante operação urbana consorciada, nos termos do art. 32 da Lei Federal n.º 10.257 – Estatuto da Cidade, de 10 de julho de 2001, ou mediante a flexibilização administrativa de parâmetros urbanísticos através de Decreto do Poder Executivo Municipal, nos termos do art. 52 da Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009.

Parágrafo único. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 24. A flexibilização administrativa de parâmetros urbanísticos nos termos do art. 52 da Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, em assentamentos onde o percentual de áreas destinadas ao uso público ou a área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano impeçam a regularização, depende do atendimento aos seguintes requisitos:

I – consolidação do assentamento antes da data de 6 de julho de 2009;

II – atendimento aos demais parâmetros urbanísticos para a área definidos na legislação de parcelamento do solo urbano, que não o percentual mínimo de áreas destinadas ao uso público e a área mínima dos lotes;

III – atendimento a condições mínimas de habitabilidade, segurança e salubridade das construções existentes;

IV – no caso de flexibilização de percentuais mínimos de áreas destinadas a uso público, a outorga, ao Município, em terrenos parcelados ou parceláveis, em área urbana do Município, não edificadas, em metragem igual ou superior à diferença entre o legalmente exigido e o existente no assentamento a ser regularizado, cujo valor venal por metro quadrado seja proporcional ao valor médio do metro quadrado do assentamento, observando-se a planta de valores do IPTU do exercício anterior à autorização da flexibilização;

§ 1º Os interessados na regularização por interesse específico deverão apresentar requerimento ao Município, instruído com:

I – relatório técnico elaborado por profissionais tecnicamente habilitados, com o diagnóstico da situação do assentamento a ser regularizado e a proposta das medidas necessárias à sua regularização;

II – levantamento topográfico planialtimétrico;

III – projeto de parcelamento do solo a ser aprovado;

IV – certidões dominiais ou documentação comprobatória da legitimidade para requerer a regularização;

V – comprovação documental da viabilidade de atendimento aos requisitos e contrapartidas constantes nos incisos I a IV do “caput” deste artigo;

VI – documentação dominial e autorização de terceiros para outorga dos terrenos de contrapartida, caso estes não pertençam aos interessados.

§ 2º Deferido o requerimento pelo Município, será lavrado termo de ajustamento de conduta para a regularização, com cronograma para cumprimento.

§ 3º Verificado pelo Município o cumprimento dos requisitos para regularização, será assinalado aos interessados o prazo de 30 (trinta) dias para a formalização das outorgas das áreas a serem transferidas para o Município junto ao Cartório competente, após as quais será expedido o Decreto de aprovação do parcelamento.

CAPÍTULO V **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 25. O Município, por meio do Programa Municipal de Regularização Fundiária de Rio Pardo de Minas, empreenderá, onde couber, a demarcação urbanística das ZEIS, disponibilizando os recursos necessários,

efetuando os levantamentos topográficos e dominiais bem como as notificações, publicações e demais providências cabíveis.

Art. 26. O Município buscará, como forma de prevenção da atividade loteadora ilegal:

I – a integração de iniciativas e o compartilhamento de informações com os Cartórios de Registro de Imóveis, Ministério Público, Polícia Militar Ambiental, as associações de moradores e representantes do setor imobiliário local;

II – a promoção de ações de educação urbana objetivando conscientizar a população sobre as causas e os problemas decorrentes da ilegalidade urbana, bem como sobre como evitá-la;

III – a intensificação da fiscalização de obras e o encaminhamento de medidas cabíveis contra o loteador ilegal ou clandestino, com apoio de parcerias;

IV – o combate à especulação imobiliária, com a utilização dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade para esta finalidade;

V – a criação de serviços públicos de assistência técnica nas áreas de arquitetura e engenharia para atendimento da população de baixa renda;

VI – a ampliação da produção e do financiamento habitacional de interesse social para atendimento das necessidades de moradia da população de baixa renda em parceria com os demais entes federados;

VII – a promoção da inserção sócio-econômica da população de baixa renda, especialmente por meio da implementação de ações de geração de trabalho.

Art. 27. A importância despendida pelo Município para a execução dos procedimentos de regularização fundiária de interesse social ou específico em áreas particulares será cobrada do proprietário, acrescida em 100% (cem por cento) do valor gasto.

Parágrafo único. O valor deve ser apurado pelos órgãos responsáveis pela execução dos serviços e encaminhados à Secretaria Municipal de Finanças, podendo, inclusive, ser inscrito em dívida ativa.

Art. 28. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios, acordos, ajustes e outros instrumentos congêneres com órgãos e entidades da Administração Pública direta e indireta da União, dos Estados e

Prefeitura Municipal de Rio Pardo de Minas
Estado de Minas Gerais

Municípios, bem como com entidades com personalidade de direito público e privado, para fins de regularização fundiária.

Art. 29. Normas complementares à aplicação desta Lei podem ser regulamentadas pelo Poder Executivo Municipal através de Decreto.

Art. 30. As despesas decorrentes da aplicação desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, ficando o Poder Executivo autorizado a abrir créditos adicionais."

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a 1º de janeiro de 2013.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Rio Pardo de Minas – MG, 4 de novembro de 2015.


JOVELINO PINHEIRO COSTA
Prefeito Municipal