



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

LEI Nº 1.049/2013

***“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
DE ASSENTAMENTOS URBANOS NO MUNICÍPIO
DE SAPEZAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”***

Ilma Grisoste Barbosa, Prefeita Municipal de Sapezal, Estado de Mato Grosso, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e Eu, sanciono a seguinte:

LEI:

CAPÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 1º A regularização fundiária consiste no 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.

Parágrafo único. Visa esta Lei, a integração plena dos assentamentos precários à cidade formal, o fortalecimento do direito à moradia, a redução da pobreza e desigualdades sociais e regionais, reconhecendo como direito fundamental entre outros a moradia digna com direito ao domínio pleno, nos termos do art. 6º c/c 183, ambos da Constituição Federal de 1988.

Art. 2º Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se as seguintes definições:

I – Área Urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por Lei Municipal específica;

II – Área Urbana Consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

- b)** esgotamento sanitário;
- c)** abastecimento de água potável;
- d)** distribuição de energia elétrica;
- e)** limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

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 – Assentamentos Irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

Art. 3º A regularização fundiária de assentamentos urbanos, caracteriza-se da seguinte forma:

I – Demarcação Urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

II – Legitimação de Posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, do tempo e natureza da posse, respeitadas os procedimentos previstos em lei geral e no que couber por Decreto;

III – Regularização Fundiária de Interesse Social: Ato do poder público para regularização de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) de imóveis situados em ZEIS;

b) do Município, declarado o interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social cujos lotes ou fração ideal não seja superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

IV – Regularização Fundiária de Interesse Específico: Ato do poder público para regularização das demais situações não caracterizadas como interesse social, previstas no inciso III do artigo 3º da presente lei, onde os lotes ou fração ideal não deverão ser superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

V - Etapas da Regularização Fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais, que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização.

Art. 4º Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

Art. 5º A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Município bem como por:

I – seus beneficiados, individual ou coletivamente;

II – 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.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no caput deverão promover todos os atos necessários à regularização fundiária – inclusive os de registro – respeitados os atos reservados ao Poder Executivo.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 6º A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Poder Executivo do projeto de que trata o art. 9º desta lei.

§1º A aprovação municipal prevista no caput deste artigo corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, previsto no artigo 9º desta lei, bem como ao licenciamento ambiental, através do conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

§2º Para efeito do disposto no §1º deste artigo, considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição para análise do projeto e decisão sobre o licenciamento ambiental.

§3º No caso de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade.

Art. 7º O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social deverá lavrar Auto de Demarcação Urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§1º O Auto de Demarcação Urbanística deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do §5º deste artigo;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do §5º deste artigo;

III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§2º O poder público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, dependendo do caso concreto, previamente ao encaminhamento do Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público;

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

§3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no §2º deste artigo, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§4º No que se refere a áreas de domínio do Município, aplicar-se-á o disposto na sua respectiva legislação patrimonial.

§5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade, de um ou mais imóveis, inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos;

III - domínio público.

Art. 8º Encaminhado o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.

§2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no §1º deste artigo.

§3º São requisitos para a notificação por edital:

I – resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada;

II – publicação do edital, no mínimo por uma vez pela imprensa oficial e duas vezes em jornal de grande circulação local, com intervalo entre as publicações de no mínimo 7 (sete) dias;

III – determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

§4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística poderá ser averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no artigo 7º, §1º, I desta lei, para o fim específico de resguardo à posse precária.

§5º Havendo impugnação, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste.

§6º O poder público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§7º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§8º O Poder Executivo, o Impugnante e o Registro e Imóveis promoverão tentativa de acordo para conclusão da demarcação urbanística.

§9º Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 9º Superadas as fases de registro do Auto de Demarcação Urbanística, o poder público deverá elaborar Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, que ao final será submetido o parcelamento dele decorrente ao Registro de Imóveis, devendo conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§1º O Poder Executivo definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

§2º A regularização fundiária de que trata a presente lei, pode ser implementada por etapas.

Art. 10. Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes, definidos na legislação municipal de parcelamento do solo urbano, Lei Complementar nº 001/2012.

Art. 11. 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 a uso público.

Art. 12. Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no §6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 5º desta lei.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, desde que justificada tecnicamente, poderá ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Seção III

Da Legitimação de Posse

Art. 13. A legitimação de posse constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente;

§2º As informações que subsidiarão a legitimação da posse que tratam os incisos I e II do §1º deste artigo, serão feitos através de levantamentos topográficos, cartorário e pesquisa social.

§3º O título de posse será concedido preferencialmente em nome da mulher.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

§4º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o poder público assegurar-lhes o direito à moradia.

Art. 14. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§1º Para requerer a conversão prevista no caput deste artigo, o adquirente deverá apresentar:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família;

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas;

V – Declaração de imposto de renda;

VI – Prova documental comprobatória de posse anterior, escritura de justificativa ou prova administrativa do Poder Público.

§2º As certidões previstas no inciso I do §1º deste artigo, serão relativas à totalidade da área e serão custeadas pelo poder público, comprovada a renda familiar prevista no artigo 22 desta lei.

Art. 15. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Seção IV

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 16. A Regularização Fundiária de Interesse Específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 6º pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

§1º O projeto de que trata o caput deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§2º A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

Art. 17. A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária;

IV – das medidas de redução e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigida.

§1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no caput poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§2º As medidas de redução e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do caput deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Seção V

Do Registro da Regularização Fundiária

Art. 18. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor e observadas às disposições previstas neste Capítulo.

Art. 19. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

I – certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II – projeto de regularização fundiária aprovado;

III – instrumento de instituição e convenção de condomínio se for o caso;

IV – no caso das pessoas jurídicas, certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 20. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária deverá importar:

I – na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver; e

II – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.

Art. 21. As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais.

Seção VI

Da Isenção

Art. 22. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social, de beneficiário que possua renda familiar mensal de até 05 (cinco) salários mínimos.

Parágrafo único. Estão excluídos do caput deste artigo as pessoas jurídicas assim constituídas.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 23. Para o desenvolvimento do processo de regularização fundiária plena, serão aplicados em conjunto lei federal pertinente ao caso, bem como código de obras do município e parcelamento, uso e ocupação do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

Art. 24. A pesquisa social mencionada no §2º artigo 13 desta lei, será desenvolvida através de cadastro social cujo objetivo é o detalhamento das condições sociais e econômicas dos moradores de cada lote que será regularizado.

Art. 25. Esta Lei, aplicada em conjunto com as demais pertinentes, tem como objetivo definir a regularização que deverá acontecer para três categorias de assentamentos:

I – Parcelamento Urbano Isolado – aquele com características urbanas implantado originalmente em zona rural, classificado como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei Federal 6.766/79;

II – Áreas de Regularização - correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos informais a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado do processo de regularização dos assentamentos informais com características urbanas;

III – Setores Habitacionais de Regularização – correspondem à agregação de áreas de regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento.

Art. 26. As normas a serem aplicadas nas edificações constantes das áreas para a regularização fundiária de assentamentos urbanos de que trata a presente lei, obedecerão às normas previstas na Lei Complementar nº 010/2013 - Código de Obras do Município, em especial ao artigo 217 da mesma lei.

Art. 27. Os casos omissos não previstos na presente lei deverão ser objeto de estudos pelo Poder Público, ouvidas as Secretarias afins.

Art. 28. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal de Sapezal, Estado de Mato Grosso, aos vinte dias do mês de maio do ano de dois mil e treze.

Ilma Grisoste Barbosa
Prefeita Municipal