LEI COMPLEMENTAR nº 125, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2020.

DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB NO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON/PR.

A Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, aprovou, e eu Prefeito, sanciono a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1° Ficam instituídas no Município de Marechal Cândido Rondon – PR, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), 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 que obedecerá no que couber a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

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

§ 2° A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2° Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Município:

I – identificar os 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 compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III – ampliar o acesso à 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 e a geração de emprego e renda;

(Segue Fls.02)

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 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.

Art. 3º 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 Federal 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.

(Segue/Fls.03)

Seção II
Das Modalidades da Reurb

Art. 4º A Regularização Fundiária Urbana - Reurb compreende duas modalidades:

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

II – Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) denominado "Regulariza Marechal" – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 5º A Reurb de Interesse Social (Reurb-S) será realizada no Município nos seguintes casos:

I – Em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, com implantação aproximada ao projeto e com ocupação consolidada há no mínimo 05 (cinco) anos, e que seus ocupantes não conseguem o Direito Real do Imóvel diretamente com o proprietário ou herdeiros, em razão de impedimento por parte destes em realizar a transferência.

II – Em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, cuja implantação não está de acordo com o projeto aprovado, e que tenha ocupação consolidada há no mínimo 05 (cinco) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

III – Em núcleos urbanos não registrados (clandestinos), consolidados há no mínimo 05 (cinco) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

Parágrafo único. Entende-se por população de baixa renda, para fins da Reurb-S, famílias com renda até 05 (cinco) salários mínimos.

Art. 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, durante ou após a execução da regularização fundiária, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar 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.

Art. 7º Ficam declarados para fins de Reurb de Interesse Social (Reurb-S), regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda a todas as comunidades do município.

§ 1º Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

(Segue/Fls.04)

§ 2º Registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

§ 3º Oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

Seção III
Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 8º Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da Administração Pública Indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de 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 urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º Requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I
Da Demarcação Urbanística

Art. 9º Os procedimentos referentes à Demarcação Urbanística deverão seguir o estabelecido nos Artigos 19 a 22, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11de julho de2017 e eventuais alterações.

(Segue/Fls.05)

Seção II
Da Legitimação Fundiária

Art. 10. Os procedimentos referentes a Legitimação Fundiária deverão seguir o estabelecido nos Artigos 23 e 24, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Seção III
Da Legitimação de Posse

Art. 11. Os procedimentos referentes a Legitimação de Posse deverão seguir o estabelecido nos Artigos 25 a 27, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Parágrafo único. Os Títulos de Legitimação Fundiária e de Legitimação de Posse emitidos para fins de Regularização Fundiária Urbana - Reurb terão força de escritura pública.

CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I
Dos Modelos de Regularização Fundiária

Art. 12. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I – na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área de titularidade por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II – na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III – na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

(Segue/Fls.06)

Seção II
Dos Procedimentos da Reurb-S

Art. 13. Dos procedimentos administrativos da Reurb-S serão observados os critérios da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º Caso a Secretaria Municipal de Agricultura e Política Ambiental identifique a necessidade de realização de estudo técnico ambiental das áreas apontadas, a mesma deverá realizar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§ 2º Quando identificadas áreas com necessidade de intervenções por questões geotécnicas, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ambientais, entre outros, as mesmas serão regularizadas posteriormente à execução das medidas necessárias por cada secretaria competente, de acordo com a necessidade e conveniência do Município.

§ 3º A dispensa da apresentação das cópias da documentação referente a qualificação de cada beneficiário ao cartório não exime o cadastrador socioeconômico de recolher as cópias da documentação dos beneficiários.

Art. 14. O ocupante que for proprietário de outro imóvel e/ou que tenha sido beneficiado por programa de regularização fundiária não será beneficiado pela Reurb em questão.

Seção III
Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 15. O projeto de regularização fundiária obedecerá ao disposto na Seção II, Capítulo III, do Título II da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Art. 16. Para o projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) ficam flexibilizados o atendimento de parâmetros urbanísticos e edilícios previstos na legislação municipal, os quais serão avaliados e determinados pelo responsável técnico do projeto, dispondo-se acerca:

I – do gabarito máximo para as edificações existentes e futuras, bem como recuo frontal e afastamentos laterais;

II – da taxa de permeabilidade mínima;

III – da taxa de ocupação máxima;

IV – das condições de iluminação e ventilação.

§ 1º O projeto de regularização fundiária 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, quando for o caso.

(Segue/Fls.07)

§ 2º De uma forma geral, os lotes não poderão ter testada menor que 90 (noventa) centímetros e área inferior à 60 (sessenta) metros quadrados.

§ 3º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, ou lotes encravados, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

§ 4º Os casos omissos e/ou discrepantes ao apresentado neste artigo, poderão ser submetidos à análise e ao julgamento da comissão pertinente.

Seção IV
Da Aprovação Municipal da Reurb

Art. 17. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º A Defesa Civil Municipal será responsável por elaborar os estudos técnicos e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§ 2º Na hipótese do *caput* deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 3º Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 18. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária obedecerá aos seguintes procedimentos:

I – Na Reurb-S, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

II – Na Reurb-E a regularização fundiária será admitida nas áreas não identificadas como de risco, por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 19. A aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária prevista no Artigo12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada, no que couber pela Secretaria Municipal de Agricultura e Política Ambiental, pelo Conselho do Meio Ambiente de Marechal Cândido Rondon e/ou pelos órgãos estaduais.

(Segue/Fls.08)

TÍTULO II
DAS ISENÇÕES

Art. 20. Ficam isentos do pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos - ITBI, imóveis beneficiados com programas de regularização fundiária ou programas habitacionais, inseridos em áreas com interesse social, desde que preenchidas simultaneamente as seguintes condições:

I – a área em questão está sendo atendida por projeto de regularização fundiária ou programas habitacionais;

II – a renda familiar do beneficiário não seja superior a 05 (cinco) salários mínimos.

Parágrafo único. A isenção a que se refere o *caput* deste artigo aplicará apenas uma vez para cada imóvel.

TÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 21. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se fizerem adequados, os institutos jurídicos especificados na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

§ 2º Na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Art. 22. Para fins da Reurb ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do *caput* do Art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 23. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, em 16 de dezembro de 2020.

MARCIO ANDREI RAUBER
Prefeito

ELEMAR HENSEL
Secretário Municipal de Administração

REINAR KLAGGES SEYBOTH
Secretário Municipal de Coordenação e Planejamento