

Aprovado por 12 Votos na 34ª
Reunião Ordinária da 3ª Sessão
Legislativa da Câmara Municipal.
Ao Sr. Chefe do Poder Executivo, para sancionar
Sala das Sessões da Câmara Municipal de Bocaiúva
Em, 14/10/2019

Nesio Leitão da Câmara
PRESIDENTE DA CÂMARA

Obs: Aprovado com emenda
modificativa e supressiva.



CÂMARA
MUNICIPAL DE
BOCAIÚVA

PROJETO DE LEI Nº. 29/2019

DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE BOCAIÚVA/MG.”

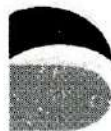
CONSIDERANDO a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária no âmbito federal e favorece as ações do Poder Público Municipal e dos demais entes e atores responsáveis;

CONSIDERANDO a premente necessidade de se normatizar no âmbito administrativo municipal, os procedimentos de regularização fundiária de interesse social e específico.

O povo do município de Bocaiúva/MG, por seus representantes na Câmara Municipal, aprova e a Prefeita Municipal, em seu nome e no uso de suas atribuições legais, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária - REURB, no âmbito do Município de Bocaiúva/MG, nas modalidades de interesse social (REURB-S) e de interesse específico (REURB-E), que será regido por esta Lei Municipal em consonância, pelo disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, no que couber, e na presente Lei.

§ 1º - A Regularização Fundiária de interesse social - REURB-S será aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim considerados os beneficiários que comprovem o recebimento de renda familiar de até 03 (três) salários mínimos, na data de



entrada do requerimento, a ser averiguado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento social.

§ 2º - A Regularização Fundiária de interesse específico - REURB-E será aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não enquadrada na hipótese de que trata o parágrafo 1º, do presente artigo.

§ 3º - O município somente poderá negar a fixação da modalidade de REURB indicada no requerimento, com base em laudo elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Transporte do Município.

Parágrafo Único - No âmbito do município de Bocaiúva/MG, será realizada a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, inclusive aqueles situados no âmbito rural.

Art. 2º - Constituem objetivos do Programa Municipal de Regularização Fundiária:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e proporcionar 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 - adaptar as unidades imobiliárias existentes 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;



CÂMARA
MUNICIPAL DE
BOCAIÚVA

V - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VI - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidadania e garantir o bem-estar de seus habitantes;

VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

IX - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

X - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

§ 1º - O Programa Municipal de Regularização Fundiária não se aplica a áreas públicas destinadas para fins do desenvolvimento econômico.

§ 2º - Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edificações previstas na legislação Federal, Estadual e Municipal.

Art. 3º - Considera-se núcleo urbano informal para fins de aplicação dessa lei, os núcleos urbanos informais oriundo por loteamento clandestino, irregulares, bem como, os núcleos, cujos os atuais ocupantes, não tenha sido titulados por qualquer motivo, desde que a impossibilidade possa ser superada com aplicação da Lei Federal nº 13.465/17.

§ 1º - Considere irregular os loteamentos aprovados pelo Município, mas que não tenha sido registrado no cartório de registro de imóveis, ou os loteamentos embora, registrando, tenha sido implantado em desacordo com o projeto aprovado, cuja desconformidades seja relativa a dimensão dos lotes, quadras, ruas, áreas públicas, decorrentes de atos do loteador ou dos ocupantes.



§ 2º - O município não poderá indeferir a instauração de REURB em loteamento registrado e aprovado, sob o fundamento que o núcleo não é informal, sem apresentar laudo técnico, comprovando que o loteamento foi implantado de acordo com o projeto.

§ 3º - Na hipótese de REURB, apenas, para titulação dos ocupantes, na decisão de indeferimento deverá constar os motivos pelos quais ocupante poderá regularizar seu imóvel, devendo o requerente ser intimado a apresentar pedido de reconsideração no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 4º - Fica instituída, no âmbito da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, a Comissão de Regularização Fundiária, composta por membros, titulares e seus respectivos suplentes, indicados pelos seguintes órgãos municipais:

- I - Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento;
- II - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;
- III - Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Transporte;
- IV - Secretaria Municipal de Gestão Orçamentária;
- V - Secretaria Municipal de Governo;

Art. 5º - À Comissão de Regularização Fundiária terá as seguintes atribuições:

I - planejar, propor diretrizes, coordenar e monitorar as ações de regularização fundiária em núcleos urbanos precários, consolidados e conjuntos habitacionais, em articulação com as demais unidades do Município, inclusive da Administração Indireta, bem como proceder à análise técnica e fundiária nos processos administrativos de regularização fundiária;

II - coordenar e instruir as medidas necessárias para implementação das ações que forem estabelecidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;



CÂMARA
MUNICIPAL DE
BOCAIÚVA

III - organizar o banco de informações, dados, cadastros e documentos pertinentes;

IV - fornecer, quando solicitado, as informações e manifestações formais a respeito da Política de Regularização Fundiária do Município, empreendimentos e ações delas decorrentes;

V - subsidiar o atendimento às demandas técnicas e judiciais solicitadas pelo Ministério Público, Defensoria Pública, Procuradoria Municipal e demais órgãos públicos, relativas à regularização fundiária;

VI - interagir com o Sistema de Fiscalização e com a Procuradoria-Geral do Município quanto às invasões e ocupações irregulares e as medidas necessárias em função das suas peculiaridades;

VII - promover as atividades necessárias à regularização fundiária de parcelamentos irregulares;

VIII - participar do planejamento das ações e programas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social no que se refere à análise fundiária das áreas de intervenção;

IX - propor diretrizes e gerir as ações multidisciplinares de pós-regularização, visando à destinação de interesse social das áreas regularizadas;

X - acompanhar o licenciamento ambiental e urbanístico de projetos, obras e regularização fundiária;

XI - orientar e esclarecer a população sobre as ações de regularização fundiária;

XII - monitorar os contratos, convênios e parcerias relativas à regularização fundiária;

XIII - gerenciar, centralizar e monitorar o recebimento do licenciamento urbano e ambiental, acompanhamento e o recebimento das obras de infraestrutura de projetos urbanísticos e complementares, vinculados à Regularização Fundiária;



CÂMARA
MUNICIPAL DE
BOCAIÚVA

XIV - exercer outras atribuições correlatas e complementares na sua área de atuação.

Art. 6º - As regularizações fundiárias de interesse social (REURB-S) e de interesse específico (REURB-E) serão objeto de processo administrativo próprio, de iniciativa de qualquer legitimado a requerê-la, que será autuado e tramitará, com apoio de todas as Secretarias, equivalentes e órgãos da Administração Direta e Indireta, perante a Comissão de Regularização Fundiária e serão instruídos inicialmente com os seguintes documentos e peças técnicas:

I - Requerimento dos Legitimados;

II - Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

III - Certidões de Inteiro Teor dos Imóveis atingidos pela Regularização, em caso que não for possível a localização das certidões, o técnico responsável deverá declarar as razões motivadamente, sob as penas da lei.

IV - Memoriais descritivos;

V - Estudos Técnicos para situação de risco, quando for o caso; e

VI - Estudo técnico ambiental, previstos na Lei Federal, quando for o caso.

§1º - Após a análise dos documentos apresentados no processo administrativo a Comissão emitirá Certidão que conterá as diretrizes e os procedimentos a serem adotados para cada núcleo urbano a ser regularizado.



§2º - Para a elaboração dos projetos de regularização fundiária serão utilizados os mesmos padrões de plantas e demais apresentações gráficas já adotados pelo Município nos processos de aprovação de loteamento, acrescido de memoriais descritivos das áreas.

Art. 7º - A Comissão de Regularização Fundiária, além de cumprir o disposto no §1º, do artigo anterior, deverá tramitar o procedimento administrativo observando o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018 e a seguinte ordem:

I - classificar o núcleo urbano informal como regularização fundiária de interesse social (REURB-S) ou de interesse específico (REURBE);

II - nomear representantes do núcleo urbano informal para acompanharem o processo de regularização fundiária da área;

III - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária;

IV - avaliar as condições urbanísticas do núcleo urbano informal;

V - delimitar o perímetro do assentamento e, quando for o caso, encaminhar auto de demarcação urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

VI - proceder à identificação dos lotes e unidades autônomas;

VII - proceder ao cadastramento da população ocupante;

VIII - proceder às buscas cartoriais e às notificações necessárias dos proprietários;

IX - sobrepor o perímetro do núcleo urbano informal às matrículas e transcrições, quando possível;

X - elaborar projeto de regularização fundiária, nos termos do artigo 35 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;



CÂMARA
MUNICIPAL DE
BOCAIÚVA

XI - elaborar o projeto urbanístico, nos termos do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

XII - após aprovação, encaminhar o projeto de regularização fundiária de interesse social (REURB-S) ao Cartório de Registro de Imóveis competente e acompanhar seus desdobramentos até o efetivo registro.

Parágrafo Único - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social deverá providenciar o estudo social dos beneficiários.

Art. 8º - A avaliação das condições urbanísticas e ambientais do núcleo urbano informal far-se-á por meio de Estudo Técnico de Melhoria das Condições Ambientais, que contemplará:

I - identificação das redes de infraestrutura urbana e serviços públicos verificados no local, contendo no mínimo as condições de atendimento ou não da infraestrutura essencial;

II - as situações de risco ou de dano ambiental, passíveis de intervenções futuras ou reassentamentos;

III - ano de ocupação ou de planta de parcelamento aprovado para a área, se houver;

§1º - Elementos que não configurarem situações de risco poderão ser atendidos posteriormente à aprovação da regularização fundiária.

§2º - Ações futuras apontadas no Estudo Técnico de Melhoria das Condições Ambientais, de implantação posterior à aprovação da regularização fundiária deverão apresentar estimativa aproximada de custos e tempo de realização, considerando a capacidade de investimento do Município e dos entes federativos ou concessionárias de serviços públicos responsáveis pela adoção das medidas.

§3º - Fica facultado aos interessados legitimados à abertura do processo administrativo de regularização fundiária a contratação de assessoria



técnica, objetivando a apresentação de Estudo Técnico de Melhoria das Condições Ambientais, atendendo as especificações definidas pelo Município.

Art. 9º - Ao final do procedimento de regularização fundiária será emitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e aprovada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, que deverá acompanhar o projeto aprovado e conter todos os requisitos especificados na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017 e no Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 10 - Para promoção das regularizações fundiárias de interesse social (REURB-S), o Poder Executivo Municipal poderá celebrar convênios ou parcerias com órgãos públicos e/ou com entidades da sociedade civil.

Art. 11 - Para fins de regularização fundiária, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no artigo 17, inciso I, da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme previsto no artigo 71, da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 12 - Serão instados a se pronunciar nos processos de regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e de interesse específico (REURB-E) as instâncias competentes previstas na legislação vigente.

Art. 13 - As despesas decorrentes da execução do Programa Municipal de Regularização Fundiária correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 14 - Poderão requerer a REURB:

I - 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



CÂMARA
MUNICIPAL DE
BOCAIÚVA

atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana.

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

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

IV - o Ministério Público.

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

Art. 15 - O Requerimento para instauração da REURB, pelos legitimados previstos no art. 6º do presente Projeto de Lei, deverão vir acompanhados dos seguintes documentos:

a- Requerimento com descrição da área a ser regularizada, bem como a indicação da modalidade de REURB;

b- Certidão atualizada do cartório do registro do imóvel da área a ser regularizada, na hipótese de REURB-E;

c- Documentos que comprovem a posse tais como: contrato de compra e venda, cessão de posse, guias de pagamento de IPTU, formal de partilha, ata notarial, dentre outros;

d- RG, CPF, Registro civil (Certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge;

§1º - Caso o Requerimento seja apresentado de forma coletiva por organizações sociais, organização da sociedade civil de interesse específico, cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações com finalidade de regularização fundiária urbana, deverá ser juntado, ao requerimento, cópia dos atos constitutivos, atas de eleição da diretoria e cartão do CNPJ;



§2º - A apresentação de requerimento de instauração de REURB coletivo impende à instauração de outro procedimento coletivo para o mesmo núcleo urbano informal, até a decisão definitiva, ficando suspenso o andamento dos procedimentos individuais até o registro da CRF do procedimento coletivo.

Art. 16 - A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I - O nome do núcleo urbano regularizado;
- II - Sua localização;
- III - A modalidade da regularização;
- IV - As responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V - A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI - A listagem contendo os nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a filiação, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade, bem como se o requerente for casado certidão de casamento constado o regime de união;

Art. 17 - Os beneficiários da REURB-S serão isentos de taxas e tributos relativos à regularização fundiária, ou seja, taxas e Imposto de Transmissão de bens imóveis.

Art. 18 - Nas averbações de construções realizadas perante a REURB, ficará dispensada a apresentação do "habite-se" e de certidões negativas de tributos municipais, podendo a REURB, ser utilizada, também, para regularizar edificações em imóveis já registrados.



Art. 19 - A notificação do proprietário e dos confinantes será feita via correios ou pessoalmente, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§1º - Considera-se outorgado o consentimento mencionado no §1º do artigo 31 da Lei 13.465/17, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo ocupante justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica entre o titular registral e o ocupante ou possuidores anteriores, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o Ocupante ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel objeto da regularização fundiária.

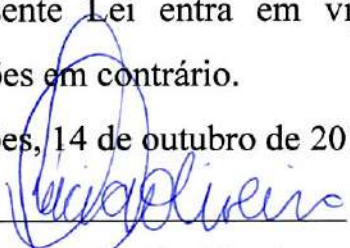
§2º - A notificação será feita por meio de publicação de edital. Com prazo de 15 (quinze) dias, do qual devesse constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, conforme constar do título, nos seguintes casos:

- I - Terceiros eventualmente interessados;
- II - Proprietário e confinantes não localizados; e
- III - Recusa em receber a notificação por qualquer motivo.

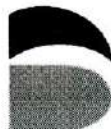
§ 3º A ausência de manifestação dos indicados referidos no parágrafo segundo deste projeto, será interpretada como concordância com a REURB.

Art. 20 - A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Sala das Reuniões, 14 de outubro de 2019.


Vera Lúcia Ferreira de Oliveira

Vereadora/Autora - MDB



JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº. 29/2019

O presente projeto se mostra como instrumento fundamental para efetividade da Lei Federal nº 13.465 de julho de 2017 que dar maior alcance ao comando constitucional da função social da propriedade no âmbito municipal.

Pela proposta, far-se-a a definição do teto para qualificação da modalidade social da REURB, que passa a ser a área onde a renda familiar predominante seja de até 3 (três) salários mínimos, uma vez que o Decreto Federal nº 9.310 de março de 2018 deixa a cargo do Poder Público a fixação desse teto, estabelecendo o limite máximo de 05 (cinco) salários mínimos.

Cuida também de regular a aplicação da REURB em áreas rurais em observação à Lei Federal. De fato, a proposta se apresenta como complemento necessário para cumprimento da lei federal, no intuito de dar toda celeridade e eficiência aos princípios que baseiam a proposta da regularização fundiária, como meio eficaz de sanar, de fazer a questão fundiária e estabelecendo um novo marco legal para o município de Bocaiúva/MG.

Tendo em vista a questão social dos munícipes, onde desejam ter o registro do seu imóvel, a presente Lei vem ao encontro de sanar as dificuldades para com a legalidade da sua moradia, bem como proporcionar a dignidade e o bem estar da sociedade.

Esta ação busca assegurar o título de propriedade a milhares de famílias que atualmente ocupam imóveis urbanos e suas residências sem possuir o registro público. O objetivo é possibilitar que cada família que enfrenta esse problema tenha o título do domínio de sua propriedade urbana a um custo mínimo e razoável.



CÂMARA
MUNICIPAL DE
BOCAIÚVA

Cumpra esclarecer que quanto à competência sobre a iniciativa do projeto, trata-se de competência concorrente, já tendo sido o tema objeto de discussão no judiciário e firmada jurisprudência nesse sentido, haja vista processo de Ação Direta Inconst. - ADIN nº 1.0000.18.109074-7/000 1090747-15.2018.8.13.0000 (2).

Sala das Reuniões, 14 de outubro de 2019.

Vera Lúcia Ferreira de Oliveira

Vereadora/Autora - MDB