PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ
Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG
Tel.:(32)3746 - 1306

Câmara Municipal de Espera Feliz - MG

PROJETO DE LEI Nº 24, de 16 de agosto de 2017.

CÂMARA MUNICIPAL
ESPERA FELIZ - MG
ENTRADA
18 / 08 / 2017

Institui a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Município de Espera Feliz/MG, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Vereadores de Espera Feliz, do Estado de Minas Gerais, aprovou e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1° - Fica instituído normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no município de Espera Feliz/MG, 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, de acordo com os critérios contidos nesta Lei combinados com a Lei Federal nº 13.465/2017 e suas posteriores alterações, demais leis e regulamentos Federal, Estadual e Municipal.

§ 1º O Executivo Municipal formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de suas competências 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.

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2º - Constitui objetivo da Reurb:

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 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;

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;

À
Comissão de Legislação e Justiça
Para PARECER.
Em. 06/09/2017

Justiça
Finan
Obra

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 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.

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;

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 à 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 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, com ou sem edificação, de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Art. 4º - Para fins da Reurb, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público e o tamanho mínimo dos lotes a serem regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios, previstos pelas legislações Federal, Estadual e Municipal.

Art. 5º - A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária 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) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º - Na Reurb, fica admitido o uso misto de atividades e de modalidades em núcleos urbanos informais, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º - O enquadramento da modalidade de regularização fundiária atinente ao imóvel ocupado pelo beneficiário, se de interesse social ou de interesse especifico, será definido pelo setor competente da Prefeitura Municipal após análise dos documentos apresentados.

Art. 6º - Serão considerados de baixa renda para fins de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), o beneficiário cuja renda mensal familiar não ultrapasse 05 (cinco) salários mínimos e não possua outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A análise e relatório da renda familiar para enquadramento na modalidade Reurb-S será feito e assinado por profissional da área de Assistência Social.

Art. 7º - Documentos básicos necessários a serem apresentados pelo beneficiário:

I – Formulário devidamente preenchido, fornecido pela Prefeitura Municipal;

II – Cópia da Guia de Arrecadação do IPTU;

III - Cópia dos Títulos, Contrato de Compra e Venda, Recibo ou documento equivalente à aquisição do imóvel, se houver;

IV – Cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, e cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;

V – Comprovantes de endereço, (luz, água ou telefone);

VI – Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VII – Comprovantes de renda do titular e dos demais membros família;

VIII – Declaração positiva ou negativa de propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. O Município promoverá assistência aos beneficiários para esclarecimentos e facilitação na preparação da documentação necessária para a regularização e consequente registro imobiliário.

Art. 8º - Poderá ser objeto de Reurb em área pública ou privada, as áreas ocupadas com finalidade não residencial quando reconhecido em ato do poder executivo o interesse público de sua ocupação.

Art. 9º - Os imóveis do município objeto da Reurb-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações para com a Fazenda Pública Municipal.

§ 2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário no Setor de Cadastro e Tributação.

§ 3º O imóvel objeto da venda direta de que trata este artigo ficará com o Município a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma do § 4º deste artigo.

§ 4º Para ocupantes com renda familiar acima de 05 (cinco) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 20 (vinte) parcelas anuais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela anual não poderá ser inferior a 01 (um) salário mínimo.

§ 5º O valor da parcela será corrigido pelo mesmo índice de atualização monetária aplicado anualmente ao IPTU.

§ 6º O valor da parcela será cobrado anualmente em conjunto com o IPTU.

§ 7º Pela antecipação do pagamento, será concedido desconto de 1% (um por cento) do débito multiplicado pelo número de parcelas vincendas. (exemplo 1% x 15 parcelas = 15%)

Art. 10 - O preço de venda será fixado por uma comissão criada pelo Executivo Municipal, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 1º O prazo de validade da avaliação a que se refere o **caput** deste artigo será de doze meses.

§ 2º Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

Art. 11 – As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão à conta de dotações consignadas no orçamento do Município ou em seus créditos adicionais.

Art. 12 – Serão isentos de taxas e preços públicos os beneficiários da Reurb-S.

Art. 13 – O Poder Executivo Municipal poderá criar preço público para custeio das despesas oriundas com a Reurb-E.

Art. 14 – O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar por decreto, os atos necessários à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Art. 15 – Aplica-se subsidiariamente a esta Lei, as normas contidas nas Leis e Regulamentos Federal e Estadual, atinentes à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Art. 16 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17 – Revogam-se as demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Espera Feliz/MG, 16 de agosto de 2017.

JOÃO CARLOS CABRAL DE ALMEIDA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ
Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG
Tel.:(32)3746 - 1306

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI

Exmo. Senhor Vereador-Presidente,
DD. Senhores Vereadores.

O presente Projeto de Lei que ora remetemos à alta apreciação desta Egrégia Casa Legislativa, *Autoriza o Poder Executivo a proceder a regularização fundiária imóveis urbanos no município de Espera Feliz.*

A questão da regularização fundiária no Município de Espera Feliz é de fundamental necessidade, e torna urgente diante da necessidade de se criar políticas públicas na regularização dos imóveis, com grande alcance social, econômico e de segurança jurídica aos posseiros.

Além de se tratar de uma grande demanda por parte dos moradores destas localidades, a regularização fundiária beneficia toda a cidade, notadamente no que diz respeito à melhoria da infra-estrutura urbana. Além disso, a aquisição dos títulos de propriedade por parte dos moradores pode aumentar consideravelmente seu poder de crédito e, consequentemente, estimular a economia da Cidade.

Diante de todo o benefício que trará e do grande alcance social de nosso projeto, entendemos plenamente viável a sua aplicação em favor dos Munícipes.

Pela extensão dos benefícios que serão gerados e após cumpridas as normas regimentais desta Egrégia Casa de Leis, esperamos que os Nobres Edis, como sempre, estejam sensíveis aos anseios da população e promovam a aprovação do presente projeto em sua íntegra.

Espera Feliz/MG, 16 de agosto de 2017.

JOÃO CARLOS CABRAL DE ALMEIDA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ
Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG
Tel.:(32)3746 - 1306

Câmara Municipal de Espera Feliz - MG

Ofício nº: 255/2017
Assunto: Encaminhamento - (faz)
Serviço: Gabinete do Prefeito
Data: 16/08/2017

Senhor Presidente,

Vimos encaminhar Projeto de Lei Municipal, explicitado abaixo para apreciação desta Egrégia Casa de Leis;

Projeto de Lei Municipal - Institui a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Município de Espera Feliz/MG, e dá outras providências.

Certos de contarmos com a atenção dos nobres Vereadores, desta Egrégia Casa de Leis, solicitamos apreciação regime de **Urgência Urgentíssima**, antecipamos agradecimentos.

Atenciosamente,

JOÃO CARLOS CABRAL DE ALMEIDA
Prefeito Municipal

Ao Sr.
Erick do Amaral e Souza
Presidente da Câmara de Vereadores
ESPERA FELIZ - MG