Câmara Municipal de Pará de Minas - MG
PROTOCOLO GERAL 1166/2022
Data: 09/06/2022 - Horário: 09:53
Legislativo - PLO 63/2022

PROJETO DE LEI N.º 63 /2022

Regulamenta a Lei Federal 13.465/2017 (Dispõe sobre a Regularização Fundiária Rural e Urbana...) no âmbito do Município de Pará de Minas e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Pará de Minas aprova a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 1.º As áreas ocupadas irregularmente no Município de Pará de Minas que formem núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados, bem ainda as áreas registradas/parceladas, de propriedade do Poder Público Municipal, passíveis apenas da respectiva titulação, nos termos da legislação de regência, poderão ser regularizadas através de regularização fundiária urbana na modalidade de interesse social ou de interesse específico (REURB-S ou REURB-E), com a finalidade de incorporação dos núcleos ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, desde que respeitados os requisitos e critérios constantes nesta Lei, na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e no Decreto 9.310, de 15 de março de 2018 e regulamentos posteriores.

Art. 2.º Constituem objetivos da Regularização Fundiária Urbana:

I – Identificar os núcleos urbanos informais a serem 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;

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; e

XII – Franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3.º Para fins do disposto nesta Lei, na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto 9.310, de 15 e março de 2018, considera-se:

I – Núcleo Urbano: Assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8.º da 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 tenha sido possível realizar 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 ou pelo Distrito Federal.

Art. 4.º A Regularização Fundiária Urbana, compreende duas modalidades que são aplicáveis das seguintes maneiras:

I – Reurb-S: Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

II – Reurb-E: Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

§1.º A classificação do núcleo se dará pela predominância de seus ocupantes, seja ela social ou específica.

§2.º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de regularização fundiária urbana, desde que a parte ocupada por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

§3.º A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação da infraestrutura essencial, pela elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e

registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 5.º Para fins do disposto no inciso I do artigo 4.º desta Lei, considera-se população de baixa renda:

I – Cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior 05 (cinco) salários-mínimos vigentes no país;

II – Aquele que não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural, desconsiderando-se aquele que estiver sendo regularizado, nem tenha sido beneficiário de outro processo de regularização fundiária urbana.

Art. 6.º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária bem como a implantação ou adequação da infraestrutura essencial, obedecerá o seguinte:

I – Na Reurb-S, requerida e instaurada de ofício pelo Município, caberá a este a responsabilidade de elaborar, custear o projeto de regularização fundiária e a implantar ou adequar a infraestrutura essencial;

II – Na Reurb-S, requerida pelos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 36 da Lei 13.465/2017;

III – Na Reurb-E, caberá aos potenciais beneficiários ou requerentes privados a responsabilidade de elaborar, custear o projeto de regularização fundiária e a implantar ou adequar a infraestrutura essencial;

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

Art. 7.º Para fins nesta Lei, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e do Decreto 9.310, de 15 de março de 2018, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I – Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II – Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III – Rede de energia elétrica domiciliar;

IV – Soluções de drenagem, quando necessário; e

V – Outros equipamentos a serem definidos por este Município em função das necessidades locais, que serão verificados caso a caso.

SEÇÃO I
DAS ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 8.º A Regularização Fundiária Urbana obedecerá às seguintes fases:

I – Requerimento dos legitimados, quais sejam;

a) a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

b) 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;

c) os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

d) a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

e) o Ministério Público.

II – Análise e processamento administrativo do requerimento;

III – Elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV – Saneamento do processo administrativo;

V – Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI – Expedição da CRF pelo Município;

VII – Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§1.º O requerimento e instauração da regularização fundiária de ofício por este Município, será realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano a critério desta ou outra que a substituir.

§2.º O requerimento de instauração da regularização fundiária urbana 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.

SEÇÃO II
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA TITULATÓRIA EM ÁREAS FORMALMENTE PARCELADAS

Art. 9.º A Regularização Fundiária Urbana de imóveis, na modalidade titulatória poderá se implementar observados os requisitos delineados na Lei Federal 13.465/2017 e demais disposições ora regulamentadas, principalmente no que tange à inequívoca demonstração de que o parcelamento do solo do local está consolidado, apresentando situação irreversível ao *status quo ante,* observando-se ainda o marco temporal estabelecido no artigo 23 da Lei Federal 13.465/2017, sob pena de inaplicabilidade da regularização fundiária e demais institutos legais previstos na referida legislação de regência.

§ 1º A titulação observará os requisitos e procedimentos no que concerne à instrução processual própria, devendo ser expedida a competente CRF – Certidão de Regularização Fundiária, com natureza meramente titulatória, respeitado o procedimento originário de parcelamento da área, seja por intermédio da REURB ou de procedimento parcelatório outro, previsto na legislação pátria vigente.

§ 2.º Resta dispensada a efetivação de projeto de regularização fundiária para os núcleos já regularizados e registrados, nos quais restar pendentes apenas a titulação de seus ocupantes, conforme dispõe o artigo 21, §2.º, II combinado com o parágrafo único do artigo 38 do Decreto Federal 9.310/2018.

CAPÍTULO II
DAS EDIFICAÇÕES NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 10 Para fins de regularização de edificações já existentes e consolidadas nos núcleos abrangidos pela Regularização Fundiária Específica e pela Regularização Fundiária Social até a data do registro da regularização no Cartório de Registro de Imóveis, ficam dispensados os parâmetros urbanísticos exigidos pelo Plano Diretor e pelo Código de Obras vigentes.

Art. 11 Para fins de regularização de edificações já existentes e consolidadas, nos núcleos abrangidos pela Regularização Fundiária Específica, a requerimento do interessado, ficam dispensados do pagamento das multas previstas nas legislações municipais vigentes, em decorrência das inconformidades urbanísticas.

Art. 12 Para obter a dispensa das taxas previstas nas legislações municipais vigentes, no âmbito da Regularização Fundiária Social, o interessado deverá atender os seguintes requisitos:

I – Ter renda mensal familiar igual ou inferior a 05 (cinco) salários-mínimos vigentes no país;

II – Ter a edificação caráter exclusivamente residencial;

III – Ter a edificação com área total igual ou inferior a 70,00 m²;

IV – Não possuir outra edificação devidamente aprovada.

Art. 13 Para dar entrada no procedimento de regularização fundiária das edificações/acessões físicas no âmbito da Regularização Fundiária Social e Regularização Fundiária Específica, o interessado deverá formalizar pedido junto ao Setor de Procolo do Município, ofertando os documentos a tanto necessários previstos na legislação vigente.

CAPÍTULO III

DA DESAFETAÇÃO E DA ALIENAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS

Art. 14 Os bens imóveis pertencentes ao Município de Pará de Minas que forem objeto de Regularização Fundiária, ficam desde já desafetados de sua destinação originária.

Art. 15 Para fins de alienação de bens imóveis pertencentes ao Município de Pará de Minas que forem objeto de Regularização Fundiária, será observado o disposto no artigo 89, I e II do Decreto 9.310/2018 e a Lei Federal 13.465/2017, desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016.

Art. 16 Os bens imóveis pertencentes ao Município de Pará de Minas ocupados por terceiros até 22 de dezembro de 2016, que forem objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, poderão ser alienados de forma gratuita, mediante a comprovação de atendimento dos seguintes requisitos:

I – Utilização da área para residência própria ou de sua família, por prazo mínimo igual ou superior a 5 (cinco) anos ininterruptos até 22 de dezembro de 2016;

II – Comprovação de que o ocupante não é possuidor de outro imóvel urbano ou rural no Município;

III – Comprovação de que o ocupante aufere renda familiar de até 5 (cinco) salários-mínimos vigentes no país.

§ 1.º A alienação do imóvel ao ocupante observará o disposto no artigo 17, inciso I, alínea "f", da Lei Federal nº 8.666/1993, com a redação da Lei Federal n.º 11.481/2007, vedada mais de uma alienação ou concessão ao mesmo ocupante.

Art. 17 Os bens imóveis pertencentes ao Município de Pará de Minas ocupados por terceiros até 22 de dezembro de 2016, que forem objeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico, poderão ser vendidos diretamente aos ocupantes, mediante pagamento do justo valor, conforme dispõe o artigo 98 da Lei Federal 13465/2017.

Art. 18 A avaliação dos imóveis será realizada pela Comissão de Avaliação do Município, o qual servirá como parâmetro para o valor final da venda, que não poderá ser inferior a 75% (setenta e cinco por cento) da avaliação, podendo

referida venda ser efetivada em até 100 (cem) parcelas iguais, sucessivas e corrigidas na forma da legislação tributária vigente, observadas as demais contingências relativas ao valor da parcela, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo Único. A avaliação não deverá contemplar o valor das acessões e das benfeitorias realizadas pelo ocupante.

Art. 19 A forma de pagamento será ajustada de acordo com o caso específico, sendo no entanto, vedada a transferência para o adquirente sem o pagamento integral.

Art. 20 O pagamento ingressará no caixa único do Município.

Art. 21 Os bens imóveis pertencentes ao Município de Pará de Minas que forem alienados, serão transferidos aos seus adquirentes, após o pagamento integral, mediante apresentação de documentação pessoal, nos termos da Lei Federal 13.465/2017.

Art. 22 Esta Lei poderá ser regulamentada por Decreto do Poder Executivo.

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

Pará de Minas, 01 de junho de 2022.

HERNANDO FERNANDES DA SILVA

Procurador Geral do Município – OAB/MG 117.233

ELIAS DINIZ

Prefeito Municipal

Mensagem n.º 018/2022

Senhor Presidente:

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência o Projeto de Lei anexo que regulamenta a Lei Federal 13.465/2017 (Dispõe sobre a Regularização Fundiária Rural e Urbana...) no âmbito do Município de Pará de Minas e dá outras providências.

Conforme é do conhecimento desta R. Casa Legislativa, com o advento da Lei Federal 13.465/2017, viabilizou-se ao Poder Público promover ações de regularização fundiária de núcleos urbanos informais, bem ainda das áreas públicas ocupadas por particulares, como também a regularização das benfeitorias/acessões físicas, observadas as condicionantes da referida norma e regulamentação de cada ente (União, Estados e Municípios).

Neste sentido, a presente proposta legislativa tem por objetivo regulamentar no âmbito do Município de Pará de Minas a regularização fundiária notadamente das benfeitorias e das áreas de propriedade do Poder Público.

Tal providência se apresenta necessária, haja vista que até a presente data o Município concluiu mais de 1.200 títulos de propriedade exclusivamente de lotes de terreno, procedimentos estes nos quais se efetivou o parcelamento do solo dos núcleos informais, mediante a individualização das áreas, com a consequente titulação dos possuidores.

Assim, com a regulamentação pretendida, o Município promoverá a regularização das benfeitorias existentes, garantindo-se o reconhecimento e aprovação da forma como se encontram erigidas, afastando-se, por necessário, as exigências contidas na atual legislação, que inviabilizariam a regularização dessas edificações.

No mesmo sentido, no que tange às áreas de propriedade do Poder Público, a proposição em tela tem por objetivo regulamentar os procedimentos necessários para legitimar os possuidores, mediante a instrução de processo próprio, atendendo-se o regramento federal acima destacado e estabelecendo as condicionantes mínimas para que referida venda/transmissão possa se operar, observando-se os critérios próprios da REURB-S e da REURB-E.

Estas são as razões pelas quais, em nome do interesse público, estamos propondo o presente Projeto de Lei, e nestes termos, requeremos seja o mesmo apreciado e aprovado, na forma da Lei, **EM CARÁTER DE URGÊNCIA.**

Ao ensejo, renovamos a Vossa Excelência e Ilustres Vereadores, os mais sinceros protestos de estima e elevada consideração.

Pará de Minas, 01 de junho de 2022.

HERNANDO FERNANDES DA SILVA

Procurador Geral do Município – OAB/MG 117.233

ELIAS DINIZ

Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
Nilton Reis Lopes
DD. Presidente da Câmara Municipal
Pará de Minas/MG
Nesta