LEI COMPLEMENTAR Nº 154, de 1º de março de 2012

DISPÕE SOBRE O PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Sete Lagoas, por seus representantes legais votou, e eu em seu nome sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o "Programa Municipal de Regularização Fundiária" - PMRF, previsto no art. 57, inciso V da Lei Complementar Municipal nº 109 de 09/10/06 que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Sete Lagoas, observadas as legislações específicas, estabelecendo normas e diretrizes gerais para a realização da regularização fundiária no âmbito do Município de Sete Lagoas.

Parágrafo Único - Aplicam-se ao Programa Municipal de Regularização Fundiária, subsidiariamente, todas as disposições previstas na Lei Federal nº 11.977/2009 e demais leis específicas federais e estaduais.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I - área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II - regularização fundiária de interesse social: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público, que visem a adequar assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, às conformações legais, 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, desde que os beneficiários sejam famílias com renda familiar mensal não superior a 05 (cinco) salários mínimos e que:

a) a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 10 (dez) anos;
b) os imóveis estejam situados em ZEIS; ou
c) em áreas pertencentes ao patrimônio público do Município declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

III - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso II;

IV - áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;

V - equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

VI - infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais;

VII - demarcação de terrenos para fins de regularização fundiária de interesse social: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

VIII - assentamentos informais: assentamentos urbanos, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;

IX - grupo familiar: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal.

Art. 3º Compete ao Poder Público Municipal organizar e manter sistema de informações sobre os seus bens, que conterá, além de outros dados relativos a cada imóvel:

I - a localização e a área;

II - a respectiva matrícula no registro de imóveis competente;

III - o tipo de uso;

IV - a indicação da pessoa física ou jurídica à qual, por qualquer instrumento, o imóvel tenha sido destinado e;

V - o tempo de ocupação do imóvel.

Art. 4º Os bens imóveis do Município de Sete Lagoas devem ser objeto de medidas de identificação, inventário, registro e fiscalização, bem como de regularização das ocupações neles existentes, nos termos da Lei.

Art. 5º A regularização fundiária de imóvel pertencente ao patrimônio público poderá ser feita por transmissão de domínio através de escritura pública de doação ou compra e venda, e por transferência de posse mediante outorga de título de concessão de direito real de uso ou concessão de uso especial para fins de moradia, pela via administrativa, perante a Secretaria Municipal de Administração.

SEÇÃO II
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 6º A regularização fundiária, exigirá a análise dominial da área e a elaboração de um plano que, além de outros elementos, deverá indicar e definir:

I - as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, as outras áreas destinadas a uso público;III - as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

IV - as condições para garantia da segurança da população em casos de inundações, erosão e deslizamento de encostas;

V - a necessidade de adequação da infra-estrutura básica;

VI - a forma de participação popular e controle social.

§ 1º A regularização fundiária de interesse social que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensará o plano mencionado no caput deste artigo.

§ 2 A regularização fundiária de interesse social poderá ser implementada em etapas, sendo que, neste caso, o plano referido no caput deste artigo poderá abranger apenas a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

§ 3º O conteúdo do plano de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos e ao memorial descritivo, deverá assegurar sempre a indicação e o detalhamento das informações necessárias para o devido registro imobiliário.

Art. 7º A regularização fundiária de interesse social será realizada nos termos da Lei Federal nº 11.977/2009 e desta Lei, cabendo ao Poder Executivo Municipal a declaração de zonas de interesse social, nas poligonais apontadas pela Comissão de Regularização Fundiária que serão objeto de planos de regularização de interesse social.

SEÇÃO III
DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 8º Fica criada a "Comissão Municipal de Regularização Fundiária", responsável pela análise e deliberação sobre os projetos de regularização fundiária encaminhados ao Setor de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Administração - SMA, nos termos e condições previstos nesta Lei.

Art. 9º A "Comissão Municipal de Regularização Fundiária" será composta por 05 (cinco) membros, escolhidos entre representantes dos órgãos abaixo, e presidida pelo representante da SMA:

I - Secretaria Municipal de Administração;

II - Departamento de Política Urbana;

III - Departamento de Licenciamento de Obras;

IV - Superintendência de Rendas Imobiliárias;

V - Procuradoria Geral do Município - Departamento de Urbanística, Ambiental, de Posturas Municipais e Registros Públicos.

Art. 10 Após análise e deliberação da Comissão, sendo considerado aprovado o projeto, será emitida a Licença de Aprovação de Projeto de Regularização Fundiária, para posterior remessa ao Cartório de Imóveis competente para registro, nos termos da Lei nº 11.977/2009.

Parágrafo Único - Serão passíveis de licenciamento ambiental os projetos de regularização fundiária de imóveis localizados em áreas de preservação permanente, cabendo ao CODEMA a emissão da respectiva Licença Ambiental.

SEÇÃO IV
DA DOAÇÃO

Art. 11 Para os fins de regularização fundiária de interesse social, visando a regularização jurídica da situação dominial, nos termos da Lei Federal nº 11.977/2009, fica o Poder Executivo autorizado a doar aos beneficiários de áreas e lotes de terrenos ocupados em decorrência de programas habitacionais, procedendo a titularização, daqueles que já tenham sido objeto de outorga de uso mediante cessão de posse, minutas de escrituras públicas, contratos administrativos, termos de doação administrativos e outros instrumentos editados sob a égide da Lei Municipal nº 3.421 de 03 de janeiro de 1985, e outras legislações posteriores específicas.

§ 1º Para fins de atendimento do caput deste artigo, o beneficiário deverá possuir minuta de escritura pública ou outro instrumento legal concedido pelo Município, que formalize a autorização para ocupação do imóvel.

§ 2º Caso o beneficiário não atenda o disposto no parágrafo anterior, deverá comprovar perante a Secretaria Municipal de Administração, o atendimento dos seguintes requisitos:

a) que utiliza o imóvel exclusivamente para sua moradia ou de seus dependentes, por mais de 10 (dez) anos, podendo ser somada a posse de seus antecessores.
b) que não possui outros bens imóveis;
c) que não tenha recebido, a qualquer título, imóvel de propriedade do Município, suas autarquias e fundações, em qualquer época, bem como o cônjuge e filhos, se houver;
d) que comprove ter renda familiar mensal igual ou inferior a 05 (cinco) salários mínimos ou renda per capta de até 01 (um) salário mínimo e meio.

§ 3º A regularização fundiária de áreas pertencentes ao Município, nos termos definidos nesta Lei, visa à promoção da política urbana no desenvolvimento das funções sociais da cidade, na garantia do bem-estar de seus habitantes e na garantia do cumprimento da função social da propriedade urbana.

Art. 12 Serão objeto de doação os imóveis de uso dominial, ocupados há mais 10 (dez) anos, que comprovadamente tenham sido destinados a Programas Habitacionais de interesse social e que atualmente estejam ocupados por população de baixa renda que atenda aos requisitos do art. 11.

Art. 13 O beneficiário deverá, ainda, ter sua condição sócio-econômica expressamente reconhecida pela Administração Municipal, com base em levantamento objetivo, realizado através de sindicância.

Art. 14 A escritura pública de doação conterá os seguintes encargos:

I - o beneficiário terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data da assinatura da concessão do título, para protocolar requerimento de regularização da edificação existente no imóvel, junto ao Departamento de Licenciamento de Obras;

II - o lote de terreno destinar-se-á precipuamente à edificação de residência do donatário e de sua família;III - da escritura pública constará, sob pena de nulidade, de pleno direito, cláusula de inalienabilidade, sendo vedada a transferência do imóvel por um período mínimo de 05 (cinco) anos;

IV - em caso de doação ou concessão feita aos cônjuges, caso ocorra a separação do casal os direitos sobre o imóvel para residência serão sempre do cônjuge que ficar com a guarda dos filhos menores, e não havendo filhos, será destinado à mulher;

V - se no curso do prazo de vigência da cláusula de inalienabilidade a que se refere o inciso III deste artigo, vier o beneficiário a falecer sem deixar herdeiros, o imóvel retornará ao patrimônio do doador.

Art. 15 Retornará ainda ao domínio ou posse do Município independente de notificação judicial ou extrajudicial o imóvel, no caso de o beneficiário da doação:

a) ceder, alugar ou transferir o imóvel a terceiros, a qualquer título, durante a vigência da cláusula de inalienabilidade;
b) abandonar o imóvel por prazo superior a 06 (seis) meses.

Art. 16 Na hipótese de o beneficiário não cumprir os encargos previstos nos artigo 14 e 15, caberá a reversão da doação, de pleno direito, voltando o imóvel ao Patrimônio Municipal, com as benfeitorias nele construídas, sem que ao donatário, ou a quem quer que seja, assista direito de retenção ou indenização.

Art. 17 Fica o Poder Executivo autorizado a proceder a regularização de imóveis ocupados por pessoas jurídicas, sem fins lucrativos, através de doação, desde que devidamente comprovado que a entidade beneficiária:

a) utiliza o imóvel exclusivamente como sede da associação, há pelo menos 05 (cinco) anos;
b) não possui outros bens imóveis;
c) não tenha recebido, a qualquer título, imóvel de propriedade do Município, suas autarquias e fundações, em qualquer época;
d) apresente algum documento hábil a comprovar que exerce posse mansa e pacífica do imóvel, seja mediante cessão de posse, minutas de escrituras públicas, contratos administrativos, termos de doação administrativos e outros instrumentos editados sob a égide de Lei municipal específica.

Parágrafo Único - Deverá constar como encargo da doação a cláusula de inalienabilidade por tempo indeterminado, e que em caso de extinção, ou inatividade da entidade o imóvel voltará a integrar o patrimônio público municipal.

Art. 18 O valor do imóvel, para fins de registro da baixa patrimonial imobiliária do Município, será fixado mediante Laudo de Avaliação da Comissão de Avaliação Municipal.

Art. 19 Fica o Poder Executivo autorizado a descaracterizar bem de uso comum do povo e de uso especial, constituídos por áreas ocupadas por população de baixa renda, com a finalidade de atender o programa de regularização fundiária, desde que devidamente atestada e comprovada a necessidade pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Parágrafo Único - A comprovação da desafetação se dará através de levantamentos fotográficos, que demonstrem a completa ocupação da área, e mediante laudo técnico de profissional habilitado, com A.R.T. que ateste a perda da natureza do uso da área, bem como a inviabilidade de relocação das famílias para outras áreas.

Art. 20 Somente será objeto de doação nos termos desta Lei, terreno integrante de loteamento previamente aprovado pela Prefeitura Municipal, observadas as normas federal e municipal de parcelamento do solo, devidamente registrado nos Cartório de Registro de Imóveis.

SEÇÃO V
DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 21 Os imóveis do município de Sete Lagoas, ocupados há mais de 10 (dez) anos, localizados em áreas verdes e institucionais de parcelamentos do solo devidamente registrados, poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, como direito real resolúvel, gratuitamente ou em condições especiais, por tempo certo ou indeterminado, a ser firmada com seus próprios ocupantes, quando naqueles for constatada a existência de:

I - residências construídas e o imóvel não possua área superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros) quadrados;

II - estabelecimentos de uso não-residencial de âmbito local com área de até 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

Art. 22 A concessão de uso será contratada, por instrumento particular, e será registrada e cancelada no Registro de Imóveis, nos casos especificados neste artigo.

§ 1º Desde o registro da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 2º A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

§ 3º A transferência da concessão de direito real de uso, por ato inter vivos, depende da anuência expressa do Poder Executivo Municipal, incidindo sobre a transação todos os impostos devidos.

§ 4º O Concessionário de imóvel para fins de uso não-residencial, somente poderá proceder à transferência do contrato de concessão após aprovação pelos órgãos competentes do novo tipo de uso proposto para o imóvel, observada a legislação específica e mediante anuência da Secretaria Municipal de Administração.

Art. 23 O direito à concessão de direito real de uso extingue-se, retornando o imóvel à posse do Município, independente de notificação judicial ou extrajudicial, no caso de:

I - o concessionário ceder, alugar ou transferir o imóvel a terceiros;

II - o concessionário adquirir a propriedade, a superfície ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

III - abandonar o imóvel por prazo superior a 06 (seis) meses.

SEÇÃO VI
DA ALIENAÇÃO ONEROSA

Art. 24 Os imóveis do patrimônio público municipal, de uso dominial, ocupados há mais de 10 (dez) anos poderão ser alienados aos próprios ocupantes que não se enquadrem na Regularização Fundiária de Interesse Social - na modalidade da doação com encargos - a requerimento do ocupante.

Art. 25 O pagamento poderá ser efetuado em até 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais e consecutivas, observando-se, como valor mínimo da prestação, a quantia correspondente a 10% (dez por cento) do valor de R$ 622,00 (seiscentos e vinte e dois reais), reajustado anualmente, sendo o imóvel avaliado pela Comissão Municipal de Avaliação.

Art. 26 As vendas a prazo serão formalizadas mediante escritura pública de compra e venda ou promessa de compra e venda em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I - garantia, mediante hipoteca, em primeiro grau e sem concorrência, quando for o caso;

II - valor da prestação de amortização, juros e atualização monetária, sendo esta nos termos da legislação federal aplicável;

III - pagamento de prêmio mensal de seguro contra morte e invalidez permanente do comprador;

IV - na amortização ou quitação antecipada da dívida, o saldo devedor será atualizado, pro rata die, com base no último índice de atualização aplicado ao contrato, no período compreendido entre a data do último reajuste do saldo devedor e o dia do evento;

V - ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizado pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com aniversário no primeiro dia de cada mês, desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, acrescido de multa de mora de 2% (dois por cento) bem como de juros de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso ou fração;

VI - a falta de pagamento de um número de prestações estabelecido no contrato importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato;

VII - obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.

Art. 27 No caso de venda do domínio pleno de imóveis, os ocupantes de boa-fé de áreas do Município de Sete Lagoas, para fins de moradia, não abrangidos pelo disposto nos demais artigos desta, Lei poderão ter preferência na aquisição dos imóveis por eles ocupados, nas mesmas condições oferecidas, exigindo que o ocupante:

I - esteja regularmente inscrito e em dia com suas obrigações para com a Superintendência de Rendas Imobiliárias;

II - ocupe continuamente o imóvel até a data da publicação do edital de licitação.

SEÇÃO VII
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 28 A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de regularização fundiária pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, bem como da emissão da respectiva licença ambiental pelo CODEMA, sendo processada nos termos do art. 61 e seguintes da Lei Federal nº 11.977/2009.

SEÇÃO VIII
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 29 O Requerimento de Regularização Fundiária será protocolizado junto à Secretaria Municipal de Administração, anexando-se toda a documentação necessária a comprovar as exigências desta Lei.

Parágrafo Único - Recebido o requerimento será instaurado procedimento administrativo, para análise da situação fática de ocupação de modo a enquadrá-lo nos dispositivos legais.

Art. 30 A Secretaria Municipal de Administração deverá manter em arquivos todos os processos administrativos de regularização fundiária, por pelo menos 10 (anos), podendo ser descartados os documentos em papel caso seja feita a digitalização.

Art. 31 Competirá a Secretaria Municipal de Administração, através do setor de Regularização Fundiária:

I - receber e processar os requerimentos;

II - examinar a documentação, instruindo o procedimento administrativo e apurando os requisitos de que tratam esta Lei, e ao final emitindo parecer conclusivo;

Parágrafo Único - Compete ao Prefeito Municipal despachar os requerimentos, deferindo-se ou não, segundo os critérios desta Lei.

SEÇÃO IX
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 32 Fica dispensada de licitação, nos termos da Lei Federal nº 8.666/1993, alterada pela Lei nº 11.481/2007 a concessão, a doação ou alienação onerosa, prevista nesta Lei, relativa a:

I - bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos pela administração pública municipal;

II - bens imóveis de uso comercial de âmbito local com área de até 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública e cuja ocupação se tenha consolidado há mais de 10 (dez) anos, a contar da publicação desta Lei.

Art. 33 Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios, acordos, ajustes e outros instrumentos congêneres com órgãos e entidades da Administração Pública direta e indireta da União, Estados, e Municípios, bem como com entidades com personalidade de direito público e privado, para fins de regularização fundiária.

Art. 34 Nas áreas urbanas, em imóveis possuídos por população carente ou de baixa renda para sua moradia, onde não for possível individualizar as posses, poderá ser feita a demarcação da área a ser regularizada, cadastrando-se o assentamento, para posterior outorga de título de forma individual ou coletiva.

Art. 35 Os instrumentos previstos nesta Lei poderão ser outorgados de forma coletiva, sempre que os imóveis públicos estejam ocupados por mais de uma família sem que se possa identificar os terrenos ocupados por cada uma delas, atribuindo-se, em tal hipótese, igual fração ideal a cada qual, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

Art. 36 O Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei, naquilo que couber, para fins de execução do Programa.

Art. 37 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Sete Lagoas, 1º de março de 2012.

MÁRIO MÁRCIO CAMPOLINA PAIVA
Prefeito Municipal

NADAB ESTANISLAU ABELIN
Secretário Municipal de Governo, Particular do Prefeito e Assuntos Especiais

LEONARDO DE LIMA BRAGA
Secretário Municipal de Administração

LUIZ MÁRCIO CUNHA MACHADO
Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão

FLÁVIO MARCOS DUMONT SILVA
Procurador Geral do Município

(Originária do Projeto de Lei Complementar nº 021/2011 de autoria do Poder Executivo Municipal)