LEI N.º 3.200, DE 2 DE JANEIRO DE 2019.

Institui o Programa de Regularização Fundiária no Município de Unaí e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, inciso VII da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no Município de Unaí, com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei e na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º A regularização fundiária deve, além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas no Estatuto das Cidades, pautar-se pelas seguintes diretrizes:

I – a inclusão social, com a aplicabilidade da garantia do direito social à moradia;

II – o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

III – a preservação do meio ambiente ecologicamente equilibrado e a recuperação de áreas degradadas;

IV – a prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada; e

V – o estimulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 3º As ocupações irregulares do solo para fins urbanos existentes no Município de Unaí poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei, na legislação estadual e federal, consoante os ditames da Lei Federal n.º 13.465 de 2017, especialmente sobre normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb –, no que for pertinente.

Art. 4º Para efeitos desta Lei, consideram-se:

I – regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social – Reurb-S – ou de interesse específico – Reurb-E –, que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, 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;

II – Regularização de Interesse Social – Reurb-S –: aquela aplicável a assentamentos irregulares, ocupados por população de baixa renda, cuja garantia constitucional à moradia se enquadre nos critérios estabelecidos no inciso I do artigo 13 da Lei Federal n.º 13.465 de 2017;

III – Regularização de Interesse Específico – Reurb--E –: regularização de assentamentos irregulares na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

IV – ocupação irregular: aquela que decorre de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder Público Municipal ou implantado em desacordo com licença municipal ou, ainda, aquele não registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

V – 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;

VI – legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VII – 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; e

VIII – 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;

§ 1º Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar 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 edilícios.

§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou, ainda, área de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 3º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal n.º 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 4º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 5º O programa de regularização fundiária ao promover a regularização nos assentamentos já consolidados, seja pela infraestrutura já instalada ou pela característica permanente das construções existentes, conforme análise de viabilidade técnica e urbanística, objetiva integrá-los ao sistema urbano da cidade e priorizará investimentos públicos nas áreas ocupadas principalmente por população de baixa renda.

Art. 6º A Reurb promovida, mediante legitimação fundiária, somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até o dia 22 de dezembro de 2016.

Art. 7º Constituem objetivos da Reurb a serem observados pelo Município:

I – dar efetividade às relações institucionais na promoção da regularização fundiária;

II – 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;

III – contribuir para que os impactos socioeconômicos e de sustentabilidade do resultado da regularização fundiária sejam positivos, permitindo a permanência no local;

IV – criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

V – possibilitar a formação e capacitação da comunidade sobre os temas de regularização fundiária e direito à cidade;

VI – 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;

VII – promover a integração social e a geração de emprego e renda;

VIII – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre estado e sociedade;

IX – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

X – garantir a efetivação da função social da propriedade;

XI – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

XII – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

XIII – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XIV – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e

XV – franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Regularização de Interesse Social – Reurb-S

Art. 8º O Município, através dos órgãos competentes, será responsável pela análise e aprovação dos projetos visando à Reurb-S.

Art. 9º Observadas as normas contidas nesta Lei e respeitados os critérios definidos pelo Plano Diretor, o Município poderá, por decisão motivada, admitir a Reurb-S em áreas de preservação permanentes, ocupadas até 22 de dezembro de 2016 e inseridas em área urbana consolidada, desde que o estudo técnico comprove que a intervenção implicará na melhoria das condições ambientais, em relação a situação de ocupação anterior.

Parágrafo único. Será admitida, também, a Reurb-S em áreas públicas e privadas ocupadas nos termos desta Lei, mediante a apresentação de projetos de operações urbanas, nos moldes da Lei Federal n.º 10.257, de 2001.

Art. 10. Na Reurb-S cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários a implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;

IV – a provisão habitacional em casos de remoção; e

V – a recuperação ambiental em áreas objetos de remoção.

§ 1º Os encargos previstos no *caput* deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal, desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Os encargos de responsabilidade do Poder Público Municipal deverão constar do projeto de regularização fundiária, quando o Município for empreendedor, e do documento de aprovação do projeto, quando este for de autoria de outro ente, devendo cumprir, em ambos os casos, os requisitos do artigo 16 da Lei Complementar Federal n.º 101, de 4 de maio de 2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 11. O poder público responsável pela Reurb-S poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação a ser regularizada e na caracterização da ocupação, de acordo com o que estabelece a Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

Seção II

Da Regularização de Interesse Específico – Reurb-E

Art. 12. A Reurb-E dos assentamentos informais observará os requisitos urbanísticos e ambientais fixados pelo Plano Diretor Municipal.

§ 1º É ressalvada a possibilidade de redução dos parâmetros estabelecidos no Plano Diretor de Unaí, como percentual de área destinada ao uso público ou a área mínima de lotes, a critério da Administração Municipal, para a adequação aos instrumentos jurídicos de regularização fundiária.

§ 2º A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao que se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 13. O poder executivo municipal definirá na Reurb-E as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica; e

III – dos equipamentos comunitários e áreas verdes, nos termos desta Lei.

§ 1º os encargos previstos no *caput* deste artigo, que couberem ao Poder Público Municipal, poderão ser compartilhados com os beneficiários, com base na análise dos seguintes aspectos:

I – investimentos em infraestrutura e dos equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II – poder aquisitivo da população beneficiada.

§ 2º O Poder Executivo poderá exigir, por meio das medidas cabíveis, as importâncias despendidas para regularizar o parcelamento do solo, quando for possível identificar o responsável pelo assentamento irregular que ocasione a utilização de Reurb-E.

§ 3º Regularizado o assentamento informal, a manutenção e operação da infraestrutura básica e complementar e das áreas destinadas ao uso público caberá ao Poder Público.

§ 4º Os encargos de responsabilidade do Poder Público Municipal deverão constar do documento de aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, devendo cumprir os requisitos do artigo 16 da Lei Complementar Federal n.º 101, de 2000, – Lei de Responsabilidade Fiscal.

CAPÍTULO IV
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 14. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I – requerimento dos legitimados;

II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

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; e

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.

Art. 15. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo informal a ser regularizado.

Parágrafo único. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados, conforme especificado na Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

Art. 16. Compete ao Município:

I – classificar, caso a caso, as modalidades de Reurb;

II – processar e analisar os projetos de regularização fundiária; e

III – emitir a CRF.

Art. 17. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir de forma fundamentada o requerimento.

Parágrafo único. A inércia do Município implica automática fixação da modalidade de classificação da Reurb, indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 18. Na Reurb-S, a elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão o previsto no artigo 33 da Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

Art. 19. Na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais ocupantes ou requerentes privados.

Art. 20. O projeto de regularização fundiária conterá o disposto no Capítulo III, Seção II dos artigos 35 a 39 da Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

Art. 21. O Município ao decidir o processo administrativo deverá:

I – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais.

Art. 22. A CRF é o ato administrativo de aprovação da regularização e deverá conter, no mínimo, o disposto no artigo 41 da Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 23. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Os procedimentos do registro junto aos Cartórios de Registro de Imóveis será o que alude o Capítulo IV da Lei n.º 13.465, de 2017.

Art. 24. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 25. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Art. 26. Com o registro da CRF serão incorporados ao patrimônio público, automaticamente, as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 27. As unidades desocupadas e não comercializadas, alcançadas pela Reurb, terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente.

Art. 28. Os conjuntos habitacionais serão regularizados nos termos dos artigos 59 e 60 da Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 29. As glebas parceladas para fins urbanos, anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

Art. 30. Aos casos omissos nesta Lei será aplicado o disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Unaí, 2 de janeiro de 2019; 75º da Instalação do Município.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Prefeito Municipal