LEI Nº 5.340, DE 3 DE DEZEMBRO DE 2018

Dispõe, no âmbito do Município de Itaúna, sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Itaúna, Estado de Minas Gerais, aprovou, e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam instituídas normas gerais e procedimentos aplicáveis à **Regularização Fundiária Urbana – REURB**, que abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 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 sua competência de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenamento 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 Constituem objetivos da REURB, a serem observados pelo Município:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços 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 a consensualidade e à cooperação entre Estado e Sociedade;

VI - garantir o direito 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 no âmbito municipal para garantia do bem estar de seus habitantes;

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

X - prevenir, desestimular e fiscalizar a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, ao homem, na ausência de cônjuge ou companheira, à mulher, na ausência de cônjuge ou companheiro, ou ao homem e à mulher, obrigatoriamente, nos casos de casamento ou união estável;

XII - franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º Para fins de cumprimento desta Lei, consideram-se:

I - **núcleo urbano**: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à 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 regular titulação de seus ocupantes, ainda que atendidas a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - **núcleo urbano informal consolidado:** aquele de difícil reversão, considerados o tempo de 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;

IV - **demarcação urbanística:** procedimento destinado a identificar e cadastrar 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 a averbação na matrícula destes imóveis para viabilidade da regularização fundiária, mediante aprovação do Município;

V - **Certidão de Regularização Fundiária – CRF:** documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituindo 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 forem conferidos;

VI - **legitimação de posse:** ato do poder público destinado a conferir o título, por meio do qual fica reconhecida a posse do 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;

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 o lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Parágrafo único. 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, previstos pelas legislações Federal, Estadual e Municipal.

Art. 4º 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 se trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Na REURB o Município poderá admitir uso misto de atividades 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 em uma das modalidades descritas nos incisos I e II deste artigo depende de análise prévia de toda documentação apresentada pelo interessado através do setor competente do Município.

§ 3º Será considerado de baixa renda para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S o beneficiário cuja renda mensal familiar não ultrapasse 3 (três) salários mínimos e não possua outro imóvel urbano ou rural.

§ 4º Os lotes ocupados ou não, pertencentes a núcleos urbanos informais, poderão ser regularizados quando enquadrados em um dos incisos acima.

Art. 5º São documentos básicos necessários a serem apresentados pelo beneficiário:

I - formulário devidamente preenchido, fornecido pelo Município;

II - cópia da guia de arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU quando houver;

III - cópia dos títulos, contratos de promessa de compra e venda, recibos ou documentos equivalentes referentes à aquisição do imóvel objeto da REURB;

IV - cópia dos documentos pessoais, inclusive do cônjuge e/ou companheiro(a), certidão de casamento ou declaração de união estável;

V - comprovante do endereço objeto da REURB (fatura de contas de água, luz, telefone, *internet*, etc.) em nome do(s) beneficiário(s);

VI - termo de responsabilidade acerca de todas as informações prestadas e documentação apresentada;

VII - comprovante de renda do titular e demais membros da família se houver;

VIII - declaração positiva ou negativa de propriedade de outro imóvel urbano ou rural fornecido pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaúna.

Art. 6º Poderão ser objetos da REURB em área pública ou privada, as áreas ocupadas com finalidade residencial, quando reconhecido o interesse público de sua ocupação, em ato exclusivo do Poder Executivo.

Art. 7º Os imóveis do Município objeto da REURB-E que forem objeto de parcelamento reconhecido pela autoridade pública municipal poderão ser, no todo ou em parte, alienados diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º A alienação aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, desde que o ocupante esteja em dia com suas obrigações perante a Fazenda Pública Municipal.

§ 2º A alienação direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para parcelamentos de no máximo dois imóveis, um residencial e um não residencial.

§ 3º A propriedade fiduciária dos bens alienados, permanecerá com o Município até a quitação integral do imóvel.

§ 4º A forma de pagamento será definida em ato específico do Executivo Municipal.

§ 5º A receita advinda das alienações será destinada ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, conforme inciso VI, artigo 3º, da Lei Municipal nº 4.347, de 19 de dezembro de 2008.

§ 6º O Poder Executivo deverá promover a relação dos imóveis públicos que se enquadrem na REURB no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de sua publicação.

Art. 8º A avaliação dos imóveis públicos para fins de alienação enquadradas na REURB será fixada pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, excluídas as acessões físicas e benfeitorias realizadas pelo(s) ocupante(s), atendidos os parâmetros da Lei Federal nº 13.645/17.

Art. 9º Os recursos financeiros necessários à implantação desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias do Município relativas ao exercício 2018 e subsequentes ou em seus créditos adicionais.

Art. 10. Aos beneficiários da REURB-S será concedido tratamento tributário diferenciado, nos termos definidos em Lei específica.

Art. 11. O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar por Decreto os demais atos necessários à Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Art. 12. Será aplicada subsidiariamente, no que couber, as normas dispostas na Lei Federal nº 13.465/17.

Art. 13. O Poder Executivo regulamentará esta Lei em até 180 (cento e oitenta) dias da data de sua publicação.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itaúna-MG, 3 de dezembro de 2018.

Neider Moreira de Faria
Prefeito do Município de Itaúna

Élvio Marques da Silva
Secretário Municipal de Assistência Social

Paulo de Tarso Nogueira
Secretário Municipal de Regulação Urbana

Jardel Carlos Araújo
Procurador-Geral do Município