LEI N.º 1.849/2014
DATA: 08/05/2014

SÚMULA: Disciplina os procedimentos para regularização fundiária de assentamentos urbanos de interesse social ou específico e dá outras providências**.**

A Câmara Municipal de Pinhão, no exercício de suas atribuições, aprovou, e Eu, Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais a mim conferidas, sanciono a presente Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.º Esta Lei Municipal objetiva disciplinar os procedimentos para regularização fundiária de assentamentos urbanos de interesse social ou específico no Município de Pinhão, conforme disposto nas Leis n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e n.º 11.977, de 07 de julho de 2009, na Lei Orgânica Municipal, e no Plano Diretor Municipal, inseridos em zonas urbanas ou de expansão urbana, visando à eficácia do princípio constitucional da função social da propriedade urbana e da função social da cidade, associadas ao equilíbrio ambiental e ao projeto urbanístico municipal.

Art. 2.º Em conformidade com as legislações vigentes e, para os efeitos de regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I – ÁREA URBANA: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano Lei Municipal específica, de conformidade com o Plano Diretor Municipal;

II – DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social ou específico, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

III – LEGITIMAÇÃO DE POSSE: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

IV - ALIENAÇÃO GRATUÍTA OU ONEROSA: procedimento de alienação de bens públicos em áreas consolidadas e com ocupação predominante de baixa renda, dispensando avaliação prévia e licitação, nos termos da alínea *'f'*, do artigo 17, da Lei Federal n.º 8.666/93.

V – ZEIS – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra Lei Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras especificas de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como as áreas que possuem propriedades irregulares, necessitando de regularização documental;

VI – ASSENTAMENTOS IRREGULARES: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII – 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 e imóveis irregulares nas áreas zoneadas, mediante 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, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, do Estado e do Município declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

VIII – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos da Lei Federal n.º 11.977/2009;

IX – 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;

XI – EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XII – 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.

Parágrafo Único. O procedimento para regularização fundiária de interesse específico será aquele previsto na Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 3.º São diretrizes gerais da política de regularização fundiária sustentável:

I – priorizar a permanência da população no local assentado, viabilizando a melhoria das condições;

II – observar as diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Diretrizes Gerais de ocupação do território;

III – promover a titulação das áreas ocupadas por pessoas de baixa renda, sem remoção dos moradores, salvo quando as condições físicas das áreas imponham risco à vida dos seus habitantes;

IV – estimular parcerias entre os setores público e privado para o desenvolvimento socioeconômico, a geração de emprego e renda;

V – articular os setores de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

VI – garantir a fiscalização para evitar novas ocupações ilegais nas áreas a serem regularizadas;

VII – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

VIII – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

IX – concessão dos títulos de que trata esta Lei preferencialmente para a mulher quando responsável pela unidade familiar.

§ 1.º Consideram-se também áreas que impõem risco à vida ou à saúde dos moradores, para os efeitos do inciso III deste artigo, os logradouros aterrados com material nocivo.

§ 2.º As condições físicas das áreas citadas no inciso III deste artigo deverão ser constatadas por laudos emitidos por técnicos da Prefeitura Municipal de Pinhão.

Art. 4.º Além do Poder Público, podem elaborar plano de regularização fundiária sustentável os seus beneficiários individual ou coletivamente, e:

I – as cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis;

II – o setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal;

III – o responsável pela implantação do assentamento informal.

Art. 5.º Terão direito à legitimação da posse os moradores cadastrados pelo Poder Público Municipal, salvo quando já forem concessionários ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural que já tiverem sido contemplados com este direito anteriormente.

§ 1.º Com a legitimação da posse devidamente registrada, garante-se o exercício pleno do direito de posse direta sobre imóveis, respeitada a legislação vigente.

§ 2.º Após o prazo de cinco anos, contado a partir do registro, sem prejuízo do tempo anterior, o legitimado poderá requerer a conversão do título de legitimação da

posse em registro de propriedade, observados os requisitos da Lei Federal n.º 11.977/2009.

Art. 6.º Na regularização fundiária de interesse social, cabe ao Poder Público, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I – de ações, diretas ou indiretas via convênios, para a estruturação do sistema viário, com pavimentação e trafegabilidade adequadas, integrando-a à malha viária local existente ou projetada;

II – de ações, diretas ou indiretas, de infraestrutura básica, contemplando ao menos:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;
b) abastecimento de água potável;
c) distribuição de energia elétrica;
d) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

III – dos equipamentos comunitários e áreas verdes definidos no plano.

Art. 7.º Excepciona-se a aplicação desta Lei Municipal aos assentamentos irregulares que apresentem uma ou mais das seguintes características:

I – uso exclusivamente industrial, comercial e ou de serviços;

II – áreas situadas em locais em que não seja permitido o uso residencial, de acordo com a legislação municipal referente ao Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, ressalvadas as áreas gravadas como Zonas Especiais de interesse social.

Parágrafo Único. Na hipótese das características definidas no "*caput"* se apresentarem de forma parcial, a restrição não alcançará as demais áreas do núcleo.

Art. 8.º É vedada a regularização fundiária de interesse social de ocupações:

I – que ocorrerem após a promulgação desta Lei Municipal;

II – que se encontre em área de risco, devendo o Município garantir ao possuidor, individual ou coletivamente, o exercício do direito à moradia em outro local.

Parágrafo Único. As despesas com o processo de regularização fundiária serão regulamentadas por Decreto, o qual deverá ser recolhido ao Fundo Municipal de Habitação para fins de subsidiar outros programas desenvolvidos pelo Município na área de Habitação de Interesse Social.

Art. 9.º Para cada ZEIS – Zona Especial de Interesse Social deverá ser elaborado um Anteprojeto específico de regularização fundiária, segundo procedimentos previstos nesta Lei Municipal.

Art. 10 O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, em consonância com o disposto na Lei Municipal que dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 11 O projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá atender o disposto na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

CAPÍTULO II
DAS ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SEÇÃO I
DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 12. Compete a Comissão Especial de Regularização Fundiária, acompanhar e fiscalizar o processo administrativo referente à demarcação urbanística da área de interesse social e específico a ser regularizada, bem como fazer dar cumprimento a todas as exigências técnicas, administrativas e/ou jurídicas necessárias à averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1.º O processo administrativo referido no *caput* deverá

conter:

I – 2 (duas) vias do memorial descritivo e da planta da demarcação urbanística elaborados através de dados obtidos por levantamento topográfico, contendo a delimitação do perímetro da área, com as respectivas dimensões e coordenadas dos vértices definidores de seus limites, ângulos, a área total e situação da área em relação às quadras lindeiras, necessária para caracterizar a sua localização em relação ao Município, número das matrículas ou transcrições atingidas e a identificação dos proprietários, sem prejuízo dos demais requisitos exigidos no art. 56 da Lei Federal n.º 11.977/09;

II – levantamento cadastral dos ocupantes, o tempo de ocupação e a que título ocupa o imóvel;

III – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT dos profissionais responsáveis pela elaboração do levantamento topográfico, das plantas e memórias constantes dos incisos I e II.

§ 2.º No caso das plantas e memoriais descritivos serem elaborados por servidor público fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

§ 3.º Todas as plantas deverão possuir quadro informativo (carimbo) que deverá conter a identificação nominal da área do assentamento, do órgão municipal competente e dos profissionais responsáveis pela autoria das plantas, os quais ficarão obrigados a rubricá-las.

Art. 13 Encaminhado o auto de demarcação ao Registro de Imóveis, o oficial, prenotando-o e autuando-o, procederá, no prazo de 30 (trinta) dias, às buscas para identificação de matrículas ou transcrições correspondentes à área a ser regularizada e examinará os documentos apresentados, comunicando ao apresentante, de 1 (uma) única vez, a existência de eventuais exigências para a efetivação do registro.

Art. 14 Inexistindo matrícula ou transcrição anterior e estando a documentação em ordem, o oficial deve abrir matrícula do imóvel em nome do ente público municipal apresentante e registrar o auto de demarcação, tomando por base a planta e o memorial que

o instruem.

Art. 15 Havendo registro anterior, o oficial do registro de imóveis deve notificar pessoalmente o titular de domínio do imóvel, no endereço que constar do registro imobiliário ou no endereço fornecido pelo ente público, e, por meio de edital, os confrontantes, ocupantes e terceiros interessados, para que, querendo, apresentem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação ao registro da demarcação.

§ 1.º Não sendo encontrado o titular de domínio, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, que promoverá sua notificação mediante edital.

§ 2.º O edital conterá resumo do pedido de registro da demarcação, com a descrição que permita a identificação da área demarcada, e deverá ser publicado por 2 (duas) vezes, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, em um jornal de grande circulação local, dele constando o prazo de 15 (quinze) dias para impugnação.

§ 3.º A publicação dos editais de que trata este artigo será feita pelo ente municipal solicitante, que encaminhará ao oficial do registro de imóveis os exemplares dos jornais que os tenham publicado.

Art. 16 Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem impugnação, o oficial de registro de imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome do ente público solicitante e registrar o auto de demarcação, procedendo às averbações necessárias nas matrículas ou transcrições anteriores, quando for o caso.

Parágrafo Único. Havendo registro de direito real sobre a área demarcada ou parte dela, o oficial deverá proceder ao cancelamento de seu registro em decorrência da abertura da nova matrícula em nome do ente público.

Art. 17 Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis dará ciência de seus termos ao ente público, que terá o prazo de 60 (sessenta) dias para se manifestar.

Parágrafo Único. Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

Art. 18 O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 1.º Não havendo acordo entre impugnante e o ente público solicitante, a questão deve ser encaminhada ao juízo competente, dando-se continuidade ao procedimento de registro relativo ao remanescente incontroverso.

§ 2.º Julgada improcedente a impugnação, os autos devem ser encaminhados ao registro de imóveis para que o oficial proceda na forma da Lei Federal nº 11.977/2009.

§ 3.º Sendo julgada procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao registro de imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao poder público.

§ 4.º A prenotação do requerimento de registro da demarcação ficará prorrogada até o cumprimento da decisão proferida pelo juiz ou até seu cancelamento a requerimento do ente público, não se aplicando às regularizações previstas nesta Seção o cancelamento por decurso de prazo.

Art. 19. A partir do registro do auto de demarcação, o Poder Público deve elaborar plano de regularização fundiária, nos termos do art. 24 e seguintes desta Lei.

SEÇÃO II
DO ASSENTAMENTO URBANO EM ÁREA PARTICULAR

Art. 20 Quando se tratar de assentamento urbano em área particular, sendo este identificado, o Poder Público, através do Conselho Gestor de Regularização Fundiária deverá notificar o proprietário para proceder à regularização fundiária.

§ 1.º A notificação poderá ser promovida por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou em mãos próprias do proprietário.

§ 2.º Não sendo localizado o proprietário da área a ser regularizada, a notificação de que trata o *caput* deste artigo, poderá ser realizada por edital, que deverá ser afixado na sede do Poder Público Municipal, na Câmara Municipal e publicado 2 (duas) vezes no Diário Oficial do Município, com intervalo de 15 (quinze) dias entre uma publicação e outra.

SEÇÃO III
DO ASSENTAMENTO URBANO EM ÁREA PÚBLICA

Art. 21 Os imóveis do ente público municipal poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, como direito real resolúvel, gratuitamente ou em condições especiais, por tempo certo ou indeterminado, assim como regularizado na forma do artigo 17, da Lei Federal n.º 8.666/93, quando naqueles for constatada a existência de:

I – residências construídas;

II – estabelecimentos de uso comercial/residencial de âmbito local conforme a área original do loteamento e da ocupação;

III - estejam ocupadas a mais de 5 (cinco) anos.

Art. 22 A concessão de direito real de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, e será registrada e cancelada no Registro de Imóveis.

Art. 23 Os imóveis do ente público municipal poderão, ainda, ser objeto de doação aos beneficiários, pessoas físicas ou jurídicas, sem finalidade lucrativa, de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, para cuja execução seja efetivada a doação, quando for preenchidos os requisitos do artigo 21, dispensada a avaliação prévia e licitação, nos termos da alínea "*f*", do artigo 17, da Lei 8.666/93.

§ 1.º A doação de que trata o *caput* deste artigo será precedida de autorização legislativa.

§ 2.º No ato autorizativo e na respectiva escritura constarão a

finalidade da respectiva doação.

SEÇÃO IV
DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PROMOVIDO PELO PODER PÚBLICO

Art. 24 Os projetos de regularização fundiária serão realizados atendendo ao princípio da gestão democrática da cidade, sendo garantido o acesso aos projetos, em qualquer fase, por parte da população.

Art. 25 O projeto de regularização fundiária, quando promovido pelo Poder Público, será elaborado pela Comissão Especial de Regularização Fundiária ou por empresa contratada para o mesmo fim, e instruído dos seguintes documentos:

I – 2 (duas) vias da planta de localização da ocupação;

II – 2 (duas) vias de planta do projeto urbanístico contendo os lotes, as quadras devidamente numeradas, o sistema viário e as áreas públicas;

III – histórico com a identificação do tipo de irregularidade fundiária;

IV – registro imobiliário da área a ser regularizada do Cartório de Registro Imobiliário da respectiva circunscrição, se existente;

V – documentação comprobatória de notificação ao proprietário para promover a regularização do assentamento, em se tratando de área particular;

VI – levantamento socioeconômico cadastral;

VII – memorial descritivo contendo:

a) descrição das áreas ou lotes a serem regularizados e identificação das edificações que deverão ser relocadas;

b) descrição das vias públicas de circulação existentes ou projetadas;

c) descrição das áreas públicas verdes e institucionais existentes.

VIII – cronograma de obras e serviços a serem realizados;

IX – relatório técnico com análise dos riscos geológicos e naturais, elaborado por técnicos pertencentes ao quadro de servidores do Poder Público Municipal ou contratados para este fim, através do Departamento da Defesa Civil, quando for o caso, que conterá no mínimo os seguintes elementos:

a) localização da área objeto da análise;

b) indicação e descrição das áreas de riscos, bem como o número de ocupações existentes nesta situação;

c) proposição de intervenções para o controle dos riscos, quando for o caso;

d) indicação das ocupações a serem removidas ou relocadas por impossibilidade técnica de controle dos riscos, quando for o caso.

X – relatório técnico com análise ambiental, quando for o caso.

§ 1.º As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos devem ser acompanhados de cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do profissional legalmente habilitado responsável pela sua elaboração, dispensados em caso de elaboração feita por servidor público.

§ 2.º Todas as plantas deverão possuir quadro informativo (legenda) que deverá conter a identificação nominal da área do assentamento e dos profissionais responsáveis pela autoria das plantas, os quais ficarão obrigados a rubricá-las.

§ 3.º Quando o assentamento urbano ou parte dele estiver inserido em área de Preservação Permanente deverá ser apresentada 03 (três) vias da planta de caracterização da área com a identificação das ocupações que deverão ser removidas, sem prejuízo ao disposto no § 2º, do artigo 54, da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

SEÇÃO V
DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PROMOVIDO POR PARTICULAR

Art. 26. O projeto de regularização fundiária, quando promovido por particular e ou interessado, deverá ser protocolizado e instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento assinado;

II – 3 (três) vias da planta de localização da ocupação;

III – 3 (três) vias de planta do levantamento topográfico planialtimétrico;

IV – 3 (três) vias de planta do projeto urbanístico contendo os lotes e as quadras devidamente numerados, o sistema viário e as áreas públicas;

V – 3 (três) vias de planta com detalhe do sistema viário articulado com o restante da malha urbana do Município, com as dimensões das vias, níveis, calçadas, contendo o sistema de drenagem;

VI – histórico com a identificação do tipo de irregularidade fundiária;

VII – registro imobiliário da área a ser regularizada do Cartório de Registro Imobiliário da respectiva circunscrição;

VIII – levantamento socioeconômico cadastral;

IX – memorial descritivo contendo;

a) descrição das áreas ou lotes a serem regularizados e identificação das edificações que deverão ser relocadas;

b) descrição das vias públicas de circulação existentes ou projetadas;

c) descrição das áreas públicas verdes e institucionais existentes.

§ 1.º As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos devem ser acompanhados de cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do profissional legalmente habilitado responsável pela sua elaboração.

§ 2.º Todas as plantas deverão possuir quadro informativo (legenda) que deverá conter a identificação nominal da área do assentamento e dos profissionais responsáveis pela autoria das plantas, os quais ficarão obrigados a rubricá-las.

§ 3.º Quando o assentamento urbano ou parte dele estiver inserido em área de Preservação Permanente deverá ser apresentada 03 (três) vias da planta de caracterização da área com a identificação das ocupações que deverão ser removidas, sem prejuízo ao disposto no § 2.º, do artigo 54, da Lei Federal n.º 11.977, de 07 de julho de 2009.

SEÇÃO VI
DA ANÁLISE DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PROMOVIDA POR PARTICULAR

Art. 27 A redução do percentual de áreas destinadas ao uso público em assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei Federal n.º 11.977, de 07 de julho de 2009, poderá ser autorizada pela Comissão Especial de Regularização Fundiária.

Art. 28 O projeto de regularização fundiária de interesse social será apresentado à Comissão Especial de Regularização Fundiária, para análise e parecer conclusivo.

SEÇÃO VII
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 29 Estando o projeto de regularização fundiária de interesse social em consonância com a legislação, a Comissão Especial de Regularização Fundiária o encaminhará para o Gabinete do Prefeito Municipal para homologação.

Art. 30 Concretizada a homologação prevista no art. 29

desta Lei Municipal, o Chefe do Poder Executivo procederá à aprovação da regularização fundiária, através de decreto.

Art. 31 O decreto de que trata o art. 30 deverá conter a descrição de todos os lotes, as áreas públicas e as áreas institucionais, de acordo com o projeto e memorial descritivo apresentados.

Art. 32 No caso da regularização fundiária vir a ser promovida por particular, a realização dos trabalhos e os custos relativos aos procedimentos descritos nesta Lei Municipal ficarão sob a responsabilidade do mesmo.

SEÇÃO VIII
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 33 Caberá a Comissão Especial de Regularização Fundiária, a análise dos projetos de regularização fundiária de interesse específico.

Parágrafo Único. Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a legislação, a Comissão Especial de Regularização Fundiária o encaminhará para o Gabinete do Prefeito Municipal para a sua homologação.

Art. 34 Após a homologação do projeto pelo Chefe do Poder Executivo será publicado decreto, que deverá conter a descrição de todos os lotes, as áreas públicas e as áreas institucionais, de acordo com o projeto e memorial descritivo apresentados.

Art. 35 No caso da regularização fundiária vir a ser promovida por particular, a realização dos trabalhos e os custos relativos aos procedimentos descritos nesta Lei Municipal ficarão sob a responsabilidade do mesmo.

CAPÍTULO III
DO REGISTRO DO PARCELAMENTO RESULTANTE DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 36 Após a homologação do projeto de regularização

fundiária pelo Chefe do Poder Executivo, os documentos necessários conforme disposto na Lei Federal n.º 11.977, de 07 de julho de 2009, serão encaminhados para o Cartório de Registro de Imóveis, para registro do loteamento resultante da regularização fundiária.

§ 1.° Após o registro do parcelamento de que trata o *caput*, o Poder Público Municipal concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados, para que o Cartório de Registro de Imóveis faça a devida abertura de matricula individualizada com a averbação do título de legitimação de posse.

§ 2.° Deverá constar da averbação do título de legitimação de posse ou de doação/alienação onerosa ou gratuita, a seguinte expressão: "PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA", com a correspondente identificação do número do título e do processo administrativo que gerou o título.

CAPÍTULO IV
DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Art. 37 Serão utilizados, para fins de regularização fundiária, os seguintes instrumentos jurídicos:

I – Concessão de Direito Real de Uso gratuita ou onerosa;

II – Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;

III – Doação;

IV – Demarcação urbanística;

V – Legitimação da Posse;

VI – Alienação gratuita ou onerosa;

VII – Permissão de uso;

VIII – Usucapião Especial de Imóvel Urbano; e

IX – Desapropriação.

Art. 38 A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) será contratada, de forma gratuita, com aqueles que possuírem imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinqüenta) metros quadrados, para fins de moradia, em área de propriedade do Município que seja ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1.º É vedada a concessão a quem for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou tenha sido beneficiado por outro programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária no Município de Pinhão.

§ 2.º A CDRU gratuita será contratada ainda que exista atividade econômica de pequeno porte conjugada com a utilização predominante do imóvel para fins de moradia.

§ 3.º A CDRU gratuita poderá ser contratada também nos programas habitacionais do Município.

Art. 39 O contrato de CDRU gratuita conterá as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção prévia ao término da concessão quando modificadas as condições que deram origem a sua outorga, em especial quanto à destinação do imóvel para fim diverso da moradia ou à aquisição de propriedade imóvel pelo concessionário, respeitada a possibilidade de utilização como garantia real para fins de financiamento no Sistema Financeiro da Habitação, da Lei Federal n.º 11.481, de 31 de maio de 2007.

Art. 40 A **CDRU** gratuita poderá ser contratada coletivamente, obedecidos os critérios previstos nesta Lei Municipal, quando será verificado, na média, o limite de posse de até 250m² (duzentos e cinqüenta) metros quadrados, por família, área individualizada na forma de fração ideal, excluídas deste cômputo as áreas de uso comum.

Parágrafo Único. No caso da concessão em forma de fração ideal de terreno, caberá à organização de todos os moradores a administração do espaço comum.

Art. 41 A CDRU gratuita será concedida pelo prazo de 30 (trinta) anos, prorrogáveis sempre que necessário.

Parágrafo Único. A CDRU gratuita, atendidas as exigências do contrato, transmitir-se-á *causa mortis* ou por ato *inter vivos,* caso em que deverá estar prevista condição de observância de lapso temporal mínimo 5 (cinco) anos, desde a assinatura do contrato.

Art. 42 O Contrato de CDRU gratuita extingue-se no caso de o concessionário:

I – dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II – adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural; ou

III – transmitir o uso do imóvel sem anuência do órgão competente ou antes do prazo previsto no parágrafo único do art. 41 desta Lei.

§ 1.º A extinção de que trata este artigo será averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

§ 2.º Extinta a CDRU gratuita o Município recuperará domínio pleno do lote ou da área contratada coletivamente em forma de fração.

SEÇÃO I
DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO ONEROSA

Art. 43 A CDRU será contratada, de forma onerosa, pelo prazo de 5 (cinco) anos, com aqueles que possuírem imóvel urbano para realização de atividade econômica em área de propriedade do Município que seja ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Parágrafo Único. Contratar-se-á a CDRU onerosa, pelo prazo de 10 (dez) anos, para regularização fundiária de imóveis com área superior a 250 m² (duzentos

e cinqüenta) metros quadrados que sejam utilizadas para fins de moradia e, ainda, que preencham os demais critérios para a CDRU gratuita.

Art. 44 O contrato de CDRU onerosa conterá as condições de manutenções do imóvel e a possibilidade de extinção quando modificadas as condições que deram origem a sua outorga, em especial quanto ao adimplemento das obrigações pelo concessionário.

Art. 45 A CDRU onerosa será remunerada pelos beneficiários por contribuição mensal obrigatória definida no projeto de regularização fundiária, tendo como fundamento a planta de valores do Município, a área total utilizada e a manifestação da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município.

§ 1.º O inadimplemento injustificado, por mais de 180 (cento e cinqüenta) dias, da contribuição prevista no *caput* deste artigo acarretará a extinção da concessão.

§ 2.º O valor arrecadado da contribuição social de ocupação será recolhido ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 3.º Os procedimentos para definição dos valores serão regulamentados por Decreto do Executivo.

Art. 46 O contrato de CDRU onerosa extingue-se no caso de:

I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa daquela prevista no contrato;

II – advento do termo contratual; ou

III – na hipótese do § 1.º, do art. 45 desta Lei Municipal.

§ 1.º A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

§ 2.º Extinta a CDRU onerosa, o Município recuperará

domínio pleno do lote.

SEÇÃO II
DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 47 Aquele que, até a entrada em vigor desta Lei Municipal, possuiu como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² (duzentos e cinqüenta) metros quadrados de imóvel público municipal utilizando-o para sua moradia ou de sua família, terá direito à Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1.º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 2.º Para efeito deste artigo, o herdeiro legítimo continua de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 48 Nos imóveis de que trata o art. 47 desta Lei, com mais de 250 m² (duzentos e cinqüenta) metros quadrados, até a entrada em vigor desta Lei Municipal, e que estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco anos), ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a CUEM será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1.º O possuidor pode, para fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contando que ambas sejam contínuas.

§ 2.º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior 250 m² (duzentos e cinqüenta) metros quadrados, excluídas do cômputo as áreas de uso comum.

Art. 49 O título de CUEM poderá ser obtido mediante solicitação individual ou coletiva perante o Conselho Gestor de Regularização Fundiária e Urbanística

ou por reconhecimento de ofício em projeto de regularização fundiária realizado pela Administração Municipal, nos termos desta Lei.

§ 1.º Na hipótese de bem imóvel da União ou do Estado, a Administração comunicará, por meio de Certidão, sua localização e o regime urbanístico da área.

§ 2.º O Município terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir sobre a solicitação de CUEM, contada da data de seu protocolo.

Art. 50 A CUEM é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis.*

Art. 51 O direito a CUEM extingue-se no caso de:

I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou;

II – o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1.º A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Município concedente.

§ 2.º Extinta a CUEM, o Município recuperará domínio pleno do lote.

SEÇÃO III
DA DOAÇÃO E DA ALIENAÇÃO GRATUITA OU ONEROSA

Art. 52 As áreas públicas ou privadas objeto de desapropriação, utilizadas com fins residenciais ou comerciais, desde que identificadas como de interesse social para fins de regularização fundiária, e ocupadas predominantemente por famílias de baixa renda, a mais de 5 (cinco) anos, sem interrupção e sem oposição, até a entrada em vigor desta Lei, poderão ser doadas ou alienadas gratuitamente ou com ônus ao beneficiário, pelo poder Público Municipal, Estadual ou pela União, ou mesmo pelo particular, nos termos da legislação pertinente.

SEÇÃO IV
DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 53 O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, conforme disposições da Seção I, Capítulo II.

SEÇÃO V
DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE

Art. 54 Após o registro do parcelamento de que trata o art. 36 desta Lei Municipal, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1.º Entende-se por legitimação de posse o ato pelo qual o Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social e ou específico, confere título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, bem como do tempo e natureza da posse.

§ 2.º O título de que trata o *caput* será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

Art. 55 Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial do registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal e da Lei Federal n.º 11.977, de 2009.

§ 1.º Para requerer a conversão prevista no *caput*, o adquirente deverá apresentar:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

III – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

Art. 56 Nos casos em que houver impedimento à contratação da concessão de Direito Real de Uso ou da Concessão de Uso Especial de fins de Moradia, o Município emitirá termo de Permissão de Uso àquele que ocupar imóvel público municipal, constante em área objeto de regularização fundiária de interesse social, desde que fundamentado no projeto de regularização fundiária, pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 57 É facultado dar permissão de uso àquele que, até a entrada em vigor desta Lei Municipal, possui como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

§ 1.º A permissão de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita por prazo de 5 (cinco) anos.

§ 2.º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contando que ambas sejam contínuas.

Art. 58 A alienação onerosa ou gratuita será levada a efeito nos termos do art. 17, da Lei Federal n.º 8.666/93, ao requerente que possuir como seu, por 5 (cinco) anos ininterruptamente e sem oposição, imóvel público situado em área urbana já consolidada, desde que utilizando-a predominantemente para fins residenciais.

Art. 59 A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser requerida nos termos da legislação aplicável à espécie, pelo requerente que possuir como seu, por 5 (cinco) anos ininterruptamente e sem oposição, imóvel situado em zona especial de interesse social para fins de regularização fundiária, podendo acrescer em sua posse a que foi exercida pelo seu antecessor.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60 A regularização das edificações existentes nas ocupações irregulares consolidadas será objeto de legislação específica.

Art. 61 As compensações urbanísticas e ambientais, embora indispensáveis, poderão ser exigidas posteriormente ao término do procedimento de regularização fundiária, seja de interesse social ou específico, firmando-se, nesse caso, termo de ajustamento de conduta, conforme Lei Federal n.º 7.347/1985.

Art. 62 O Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

Art. 63 Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Art. 64 Será responsabilizado administrativa, civil e criminalmente os servidores públicos municipais encarregados da fiscalização, prevenção e repressão da implantação de novos assentamentos irregulares, quando agirem por omissão ou de forma protelatória na aplicação dos dispositivos legais vigentes.

Art. 65 O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidirá, nos termos da legislação, em todos os imóveis que venham a ser regularizados nos termos desta Lei.

Art. 66 Para realização dos projetos de regularização fundiária poderão ser utilizados recursos públicos do orçamento do município, bem como recursos provenientes de Fundos e Programas Municipais, Estaduais e Federais destinados a tal finalidade.

Art. 67 Aplicam-se a presente Lei Complementar, no que couber, sem prejuízo de outras, as disposições das Leis Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979,

n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, n.º 8.666, de 21 de junho de 1.993, n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Decreto-Lei n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967, Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012 e Medida Provisória n.º 2.220, de 4 de setembro de 2001.

Art. 68 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pinhão, Estado do Paraná, aos oito dias do mês de maio do ano de dois mil e quatorze, 49.º Ano de Emancipação Política.

Dirceu José de Oliveira
Prefeito Municipal

Lei publicada em:
Diário de Guarapuava
Data: 09/05/2014
Edição: 3845
Pág.: B4