LEI N.º 3137 DE 19 DE Junho DE 2017.

DISPÕE SOBRE O PROGRAMA "MIGUEL PEREIRA MINHA TERRA", REGULAMENTA OS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA/RJ, APROVO, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica instituído o **Programa "Miguel Pereira Minha Terra"** com o objetivo de realizar a regularização fundiária plena nas áreas de interesse social do Município.

Parágrafo Único - Para os efeitos desta Lei, considera-se regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, desenvolvidas em parceria pelo Município e pela população beneficiária, que objetivam a legalização da permanência dos moradores, com sua titulação, em áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, o direito ao meio ambiente equilibrado e o exercício da cidadania pela comunidade.

Art. 2º - a Política Municipal de Regularização Fundiária observará os seguintes princípios:

I – ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada , assegurando o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - participação dos interessados nas etapas do processo de regularização;

III – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

IV – concessão do título preferencialmente a mulher.

Art. 3º - Para realização dos projetos de regularização fundiária serão utilizados recursos públicos do orçamento do município, bem como recursos provenientes de Programas Estaduais e Federais destinados a tal finalidade.

Art. 4º - 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. 5º - Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos considera-se:

I - ocupação consolidada: área urbana que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

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

II - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pela lei Complementar 133, de 21 de setembro de 2006 – Plano Diretor Participativo de Miguel Pereira, ocupada predominantemente pela população mais carente;

III - assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

IV- regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;
b) de imóveis situados em ZEIS; ou
c) de áreas do Município declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

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

VI - área de risco: áreas inadequadas para a moradia, tais como margens de cursos d`água, sob redes de alta tensão, áreas alagáveis e áreas contíguas a trilhos de trens ou a rodovias;

VII - relocação: mudança de localização de moradias internamente à área de ocupação consolidada, respeitando a estrutura sócio-espacial existente; e

VIII - reassentamento: processo que envolve a retirada de moradias de determinada área ocupada para local diverso, constituindo nova organização sócio-espacial.

Parágrafo Único - O procedimento para regularização fundiária de interesse específico será aquele previsto na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 6º - Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária observará os princípios determinantes no artigo 2º desta lei.

Art. 7º - O processo de regularização fundiária poderá ser promovido pelo Município e também por:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II - cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Parágrafo Único - Os interessados em promover ações de regularização fundiária em parceria com a Administração Municipal deverão se manifestar junto à esta.

Art. 8º - O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I - as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, quando necessários;

IV - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

V - as condições para promover a segurança da população em situações de risco; e

VI - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º - O projeto de que trata o caput deste artigo não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º - A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

§ 3º - 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, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas ao uso público.

Art. 9º - São passíveis de regularização fundiária nos termos desta Lei todas as ocupações consolidadas que tenham como destinação prioritária a habitação de interesse social.

§ 1º - É facultado ao Município realizar reassentamento ou relocação nos casos de ocupação de imóvel:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização ou produção habitacional;

III - de interesse da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - reservado à construção de obras de interesse público; ou

V - situado em via de comunicação projetada.

§ 2º - Não será passível de regularização a ocupação 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.

§ 3º - Atendidas as exigências da legislação ambiental pertinente e mediante manifestação favorável da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA), podem ser objeto de regularização fundiária de interesse social as ocupações consolidadas nos seguintes casos:

I - Áreas verdes, desde que sejam desafetadas;

II - Unidades de Conservação, desde que previsto no Plano de Manejo; e

III - Áreas de Preservação Permanente, já ocupadas e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 4º - Nos casos previstos nos §§ 1º e 2º deste artigo, a moradia deverá estar localizada, preferencialmente, em local próximo à ocupação.

§ 5º - O estudo técnico referido no inciso III do § 3º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII - garantia de acesso público aos corpos d´água, quando for o caso.

Art. 10 - Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 7º.

Parágrafo Único - A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Art. 11 - A definição do instrumento jurídico adequado para realizar os processos de regularização fundiária será da Procuradoria do Município (PGM) .

Art. 12 - Serão utilizados, para fins de regularização fundiária, os seguintes instrumentos jurídicos:

I - Demarcação urbanística; e

II - Legitimação da Posse;

SEÇÃO I
DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 13 - O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º - Entende-se por demarcação urbanística o procedimento administrativo pelo qual o município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio 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.

§ 2º - O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente

georeferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis; e

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

Art.14 - Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial procederá às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º - Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar pessoalmente o proprietário da área e, por edital, os confrontantes e eventuais interessados para, querendo, apresentarem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 2º- Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo Município, a notificação do proprietário será realizada por edital.

§ 3º- São requisitos para a notificação por edital:

I - resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II - publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III - determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º - Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser averbada na matrícula da área a ser regularizada.

§ 5º - Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deverá ser aberta com base na planta e no memorial indicados no inciso I, do § 2º, do art. 27 desta Lei.

§ 6º - Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o Município para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º - O Município poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 8º - Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º - O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o Município.

§ 10 - Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 15 - A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto previsto no art. 8º desta Lei e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

SEÇÃO II
DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE

Art. 16 - Após o registro do parcelamento de que trata o art.15 esta Lei, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1º - Entende-se por legitimação de posse o ato pelo qual o Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, 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.

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

Art. 17 - A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

Parágrafo Único - A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo município, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e

Art. 18 - 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 de 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 nº 11.977, de 2009.

§ 1º - 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 não possui outro imóvel urbano ou rural;

III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

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

§ 2º - As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

CAPÍTULO III
DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA

Art. 19 - Fica instituída a assistência jurídica gratuita, para fins de regularização fundiária de interesse social, para comunidades e grupos sociais populares a ser prestada pela Procuradoria do Município.

Art. 20 - A assistência jurídica gratuita será prestada, às pessoas e entidades comunitárias, por meio de orientação jurídica, mediação de conflitos, formação de lideranças comunitárias e atuação judicial na defesa dos direitos individuais e coletivos, em qualquer esfera ou grau de jurisdição, nas questões atinentes à regularização fundiária de interesse social.

Art. 21 - A assistência jurídica gratuita de que trata esta Lei será prestada diretamente pelo Município ou por meio de convênio com Instituições de Ensino

Superior que disponham de projetos de prática, estágio ou extensão nos cursos de ciências jurídicas e sociais, arquitetura e urbanismo, serviço social e outros que possam prestar serviços necessários à realização da regularização fundiária de interesse social.

Art. 22 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a abrir créditos adicionais especiais necessários à instalação e funcionamento da assistência jurídica gratuita para fins de regularização fundiária.

CAPÍTULO V
DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Art. 23 - Os projetos de regularização fundiária deverão ser submetidos à discussão pública e análise da população beneficiária por meio de Audiência Pública, na qual será garantida a manifestação da população, diretamente ou por meio de representantes.

Art. 24 - A Audiência Pública tem por finalidade expor aos interessados o conteúdo das propostas de regularização fundiária, dirimindo dúvidas e recolhendo dos presentes alterações, críticas e sugestões a respeito.

Art. 25 - A Audiência Pública deverá ocorrer em local acessível, sendo que em função da dimensão espacial, do número de famílias atingidas e da complexidade do projeto, poderá haver mais de uma audiência pública sobre o mesmo projeto.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26 - Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

Art. 27 - Os lotes individualizados para fins de regularização fundiária de interesse social não poderão ser remembrados.

Art. 28 - O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) incidirá, nos termos da legislação, em todos os imóveis que venham a ser regularizados nos termos desta Lei.

Art. 29 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Miguel Pereira,
Em 20 de Junho de 2017.

André Pinto de Afonseca
- Prefeito Municipal -