AUTÓGRAFO DE LEI Nº 3.921 DE 11 DE MAIO DE 2017.

Autoria: Boaz Albuquerque

"Dispõe sobre a regularização fundiária de interesse social no município de Luziânia, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009".

A CÂMARA MUNICIPAL DE LUZIÂNIA, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, aprova e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. A regularização fundiária de interesse social consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e a 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.

Art. 2º. A regularização fundiária de interesse social prevista no art. 1º desta lei poderá ser aplicada aos parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente no município de Luziânia até 30 de abril de 2009, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei e na legislação municipal em vigor.

§ 1º. Na hipótese de parcelamentos irregulares situados em área de proteção e recuperação de mananciais aplica-se à data limite de sua implantação, observando-se ainda o disposto na legislação municipal e federal, no que couber.

§ 2º. Na hipótese de parcelamento irregulares situados em áreas municipais, aplicar-se-á os critérios já estabelecidos na legislação específica.

Art. 3º. Para efeitos da regularização fundiária de interesse social, considera-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, definida nos termos da legislação vigente;

II – área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 02 (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.

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, através de seus órgãos técnicos, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus lites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – 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, do tempo e da natureza da posse;

V – zona especial de interesse social (zeis): parcela de área urbana instituída pelo plano diretos ou definida por outra lei municipal, destinada predominante à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

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

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

a) – em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica; há, pelo menos, 5 (cinco) anos;
b) – de áreas de interesse do município para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Art. 4º. A regularização fundiária de interesse social observará os seguintes princípios:

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

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e a geração de emprego e renda;

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

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, bem como os demais métodos auto compositivos; e

V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 5º. A regularização fundiária de interesse social poderá ser promovida pelo Poder Público Municipal, através de seus órgãos técnicos, e também por:

I – beneficiários, individual ou coletivamente;

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

Parágrafo único. O legitimado previsto no caput deste artigo poderá promover todos os atos necessários a regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 6º. O projeto de regularização fundiária de interesse social 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 serviço público;

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

IV – as condições para promover a segurança da população em situação de risco, considerando o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

V – as medidas previstas para a adequação da infraestrutura básica.

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

§ 2º. O Poder Público Municipal definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o *caput* deste artigo no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços realizados.

§ 3º. A regularização fundiária poderá ser implementada por etapas.

Art. 7º. Na regularização fundiária de interesse social de assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei Federal nº 11.977/2009, o Executivo 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. 8º. A regularização fundiária de interesse social poderá ser admitida em áreas ambientalmente protegidas, atendidos os requisitos da Resolução CONAMA 369, de 28 de março de 2006 e o disposto na Lei Federal nº 11.977/2009, ou normas posteriores que venham a disciplinar a matéria, desde que comprovada a melhoria da qualidade ambiental advinda da intervenção em detrimento da ocupação anterior.

§ 1º. Poderá ser admitido, no âmbito do projeto de regularização fundiária de interesse social, o reassentamento de famílias em unidades habitacionais verticalizadas a serem construídas pelo Poder Público, dentro do perímetro da intervenção, de forma a garantir aumento da permeabilidade do solo.

§ 2º. No caso de regularização de interesse social de assentamentos lindeiras, admitir-se-á a transferência dessas áreas para a municipalidade e o seu remembramento para criação de parques.

Art. 9º. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Executivo do projeto de que trata o art. 6º desta lei.

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, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º. O Poder Público Municipal poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que essa intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

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.

§ 2º. O Poder Público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quantos:

I – à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II – aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

III – à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros inexistentes.

§ 3º. Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o Poder Público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º. No que se refere a áreas de domínio do município, aplicar-se-á sua respectiva legislação municipal pertinente.

Art. 13. O auto de demarcação urbanística deverá ser encaminhado a Circunscrição Imobiliária competente, no qual a tramitação obedecerá ao disposto no art. 57 da Lei Federal nº 11.977/2009, ou norma posterior que venha disciplinar a matéria.

Art. 14. Após a averbação do auto de demarcação urbanística, o Executivo encaminhará o projeto previsto no art. 6º desta lei e submeterá o parcelamento dele decorrente a registro.

CAPÍTULO III

DO TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE E DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

Art. 15. Após o registro do parcelamento de que trata o art. 14 desta lei, o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1º. O título de que trata o *caput* deste artigo será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do móvel.

§ 2º. Não será concedido título de legitimação de posse aos ocupantes a serem recolocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia.

Art. 16. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, 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.

Parágrafo único. A legitimação de posse será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo Poder Público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

Art. 17. 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.

§ 1º. Para requerer a conversão prevista no *caput* deste artigo, 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 não teve reconhecido anteriormente o direito a 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 Executivo, através dos órgãos competentes.

§ 3º. No caso de área urbana com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art. 18. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei Federal nº 6.015/1973, ou norma posterior que venha disciplinar a matéria.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º. A regularização prevista no *caput* deste artigo poderá envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º. O interessado deverá apresentar aos órgãos técnicos municipais competentes a certificação de que a gleba preenche as condições previstas no *caput* deste artigo, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro de parcelamento.

Art. 20. O Poder Público poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos destinados à população de baixa renda, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§ 1º. Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o *caput* deste artigo, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º. O beneficiário de contrato extinto na forma do *caput* deste artigo deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto da intervenção.

§ 3º. Caso não seja viável o atendimento nos termos do § 2º deste artigo, o morador poderá receber indenização pelas benfeitorias realizadas na área objeto da intervenção a título de atendimento habitacional definitivo.

Art. 21. O critério estabelecido no § 3º do art. 20 também poderá ser aplicado em áreas objeto de remoção por risco, obra pública ou urbanização, mesmo que não tenha sido objeto de concessão de uso anterior.

Art. 22. Poderão ser regularizadas nos termos da Lei Municipal nº 9.460/1998, as edificações situadas em loteamentos ou assentamentos com regularização técnica ou em lotes registrados no Circunscrição Imobiliária competente ou respectivo cadastramento fiscal, desde que comprovada a existência da edificação nos registros da municipalidade, com exceção daquelas situadas total ou parcialmente em áreas não edificáveis.

Parágrafo único. Os pedidos de regularização das edificações mencionadas no *caput* deste artigo deverão ser protocolizados perante a Secretaria Municipal de Urbanismo, após a emissão do Auto de Regularização do parcelamento do solo.

Art. 23. Após o registro do parcelamento das áreas objeto de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso perante a Circunscrição Imobiliária competente, o projeto será encaminhado ao órgão municipal competente para o devido cadastramento fiscal.

Art. 24. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da sua publicação.

Art. 25. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias suplementadas se necessário.

Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA MUNICIPAL DE LUZIÂNIA, aos 11 dias do mês de maio de 2017.

ÁLVARO MURILO REIS RORIZ – Presidente

JAQUELINE APARECIDA DOS S. CRISTÓVÃO – 1ª Secretária

GLEIDE RIBEIRO DE SÁ ALVES – 2ª Secretária