MUNICÍPIO DE MURIAÉ

GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL
DE MURIAÉ
PROTOCOLO SOB Nº 096
Em 07/06/2018

PROJETO DE LEI N. 074 /2018

Dispõe sobre a implementação no Município de Muriaé da regularização fundiária urbana de interesse social e de interesse específico, de acordo com a Lei Federal n. 13.465/2.017, dentre outras providências.

O Prefeito de Muriaé:
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a implementação, no Município de Muriaé, das regras de políticas públicas e procedimentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB delineados na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, estabelecendo normativas e diretrizes gerais para realização da política pública de desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se Regularização Fundiária Urbana o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
DOS OBJETIVOS DA REURB

Art. 2º O objetivo principal da REURB é assegurar todas as condições necessárias para acesso da população à terra urbanizada e os direitos sociais à moradia e à cidade sustentável, em especial, aquelas oriundas de ocupações informais de interesse social, viabilizando a correção das distorções e das irregularidades detectadas por conta da ocupação desordenada do solo, priorizando a busca de soluções efetivas para os efeitos negativos do ordenamento territorial, mobilidade urbana e salubridade ambiental e social das áreas urbanas ou das áreas rurais com características de área urbana.

Art. 3º Além da legalização no aspecto jurídico das ocupações desordenadas do solo urbano municipal, fundado nos princípios de salubridade urbanística e ambiental, tem-se também os seguintes objetivos específicos:

I – identificação dos núcleos urbanos informais, a fim de organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

II – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem regularizados;

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

IV – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o governo municipal e sociedade;

V - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

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

VII – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo e seus recursos naturais, levando em consideração a situação de fato;

VIII – contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em núcleos urbanos informais no Município;

IX – atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana;

X – constituir base para a instituição de política pública municipal de regularização fundiária sustentável;

XI – propiciar a segurança jurídica e o reconhecimento formal das ocupações que apresentem alguma espécie de irregularidade.

Seção II

DOS CONCEITOS PARA FINS DE REURB

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, se considera:

I – Regularização Fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de núcleos urbanos informais 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 – Núcleo Urbano: adensamentos com usos e características urbanas;

III – Núcleo Urbano Consolidado: núcleos urbanos informais consolidados e existentes até 22 de dezembro de 2016, considerados o tempo e a natureza da ocupação, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como:

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.

IV – Núcleos Urbanos Informais: ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, caracterizados predominantemente para fins de moradia, onde não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos, bem como outras circunstâncias a serem avaliadas pela Administração Municipal;

V – Áreas destinadas ao uso público: aquelas referentes à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes, vias e logradouros públicos;

VI – Equipamentos comunitários: todos os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

VII – Infra estrutura básica: aquela necessária para garantir a saúde da população e a prevenção dos riscos ambientais, incluindo-se necessariamente o abastecimento público ou coletivo de água potável, a solução para captação e disposição dos esgotos, o sistema para manejo das águas pluviais e a recuperação, quando couber, da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente;

VIII – AEIS – Área Especial de Interesse Social: parcela de área urbana instituída pelo Chefe do Executivo Municipal em ato próprio, ou definida em Lei, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, em conformidade com a presente Lei;

IX – Área de risco: áreas inadequadas para a moradia, tais como margens de cursos d'água, sob redes de alta tensão, áreas alagáveis, áreas contiguas às rodovias, áreas com resíduos perigosos depositados no solo e aquelas designadas como tais por riscos geológicos;

X – Legitimação Fundiária: nova forma jurídica de aquisição originária de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiver área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo

urbano informal consolidado, pendente de regularização e que atenda as condições pré-estabelecidas na presente Lei;

XI – Legitimação de Posse: é um dos instrumentos de regularização fundiária que possibilita ao Poder Público o reconhecimento de situação de fato, por meio do qual se reconhece a posse do imóvel privado ou área objeto da REURB, com identificação de seus ocupantes, tempo da ocupação e natureza da posse, mediante o cumprimento de condições pré-estabelecidas na presente Lei;

XII – Regularização Fundiária de Interesse Social: aquela onde haja a predominância de ocupação pela população de baixa renda, sujeitas à regras específicas, cujos parâmetros urbanísticos se sobrepõem àqueles definidos pelo zoneamento da área e o Plano Diretor Municipal;

XIII – Regularização Fundiária de Interesse Específico: aquela onde haja irregularidades urbanísticas e ambientais, que não se classifiquem pelo Poder Público como de interesse social;

XIV – Baixa renda – População com renda familiar de até cinco salários mínimos, para os efeitos desta Lei.

XV – 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 a 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.

XVI – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS: a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Seção III

DOS PRINCÍPIOS

Art. 5º A presente Lei reger-se-á pelos seguintes princípios:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados os níveis adequados de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, na área objeto de regularização fundiária sustentável;

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 à geração de emprego e renda;

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

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

V – respeito ao patrimônio sociocultural e aos investimentos realizados pelos beneficiários, inclusive, quando necessário, remoções, reassentamentos e relocações;

VI – efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;

VII – recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanísticas.

CAPITULO II
DAS MODALIDADES E INSTITUTOS JURÍDICOS DE REURB

Seção I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 6º A Regularização Fundiária de Interesse Social REURB-S é a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos caso em que houver:

I - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura, até 22 de dezembro de 2016, no caso de legitimação fundiária, além de possuir renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimo nacional ou a renda per capita de até meio salário mínimo nacional, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

II - o imóvel esteja localizado em áreas declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º A regularização fundiária de interesse social dependerá da análise de critérios estabelecidos pelo Núcleo de Regularização Fundiária, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§ 2º Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I, do art. 6º desta Lei, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

§ 3º Para fins de REURB-S, a obrigação referente as obras de infraestrutura básica caberá ao Poder Público Municipal.

Seção II
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 7º A Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB-E é a regularização caracterizada pelos núcleos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o artigo 6º desta Lei.

Art. 8º A regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e da aprovação pela Administração Municipal, que dará prosseguimento ao procedimento após emitidas as licenças urbanísticas e ambientais, quando necessárias, sendo processadas nos termos da presente lei.

Parágrafo único. Para fins de REURB-E, a obrigação referente a implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial caberá exclusivamente aos beneficiários.

Seção III
DOS INSTITUTOS JURÍDICOS DA REURB

Art. 8º Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I- a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei Federal n. 13.465/2017;

II- a usucapião, nos termos dos Arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, dos Arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do Art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III- a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do Art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

IV- a arrecadação de bem vago, nos termos do Art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

V- o consórcio imobiliário, nos termos do Art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI- a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do Art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII- o direito de preempção, nos termos do inciso I do Art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII- a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do Art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX- a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do Art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

X- a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do Art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI- a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f, do inciso I, do Art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII- a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII- a concessão de direito real de uso;

XIV- a doação, mediante cláusulas restritivas temporárias, de caráter resolutivo; e

XV- a compra e venda de imóveis do patrimônio público que já se encontravam sob qualquer forma de ocupação de particulares até o dia 22 de dezembro de 2016, conforme autorizado pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

CAPÍTULO III
DOS PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS

Seção I
DO PROCEDIMENTO RELATIVO AO TRAMITE DO PROCESSO DA REURB

Art. 9º O requerimento será dirigido ao Secretário Municipal de Administração, que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por esta Lei, e encaminhará ao Núcleo de Regularização Fundiária obedecendo, respectivamente, o procedimento definido a seguir:

I – proceder a análise técnica preliminar do pedido e dos documentos apresentados, providenciando a instrução do processo com todos os dados necessários ao prosseguimento dos atos;

II – realizar às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

III - classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, em ato publicado no Diário Oficial do Município, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

IV - notificar por via postal com aviso de recebimento os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

V - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo ou quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados, deverá ser publicado edital no Diário Oficial, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada.

VI - encaminhar os autos ao DEMSUR e as Secretarias de Obras Públicas e Urbanismo, Agricultura e Meio Ambiente, Desenvolvimento Social, Administração (Defesa Civil) e Fazenda para análise de viabilidade e apresentação de estudos técnicos referentes a sua área de atuação.

VII - elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, observando o estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

VIII - na hipótese de conflito com confrontantes, nomear em ato próprio uma câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, com a competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

IX - aprovação do projeto de regularização fundiária e, se for o caso, do projeto urbanístico de regularização fundiária, estabelecendo ainda o aceite ou propositura do cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, pelo Secretário Municipal de Obras Públicas e Urbanismo.

X - superadas todas as exigências e adequações, os projetos aprovados serão submetidos ao Núcleo de Regularização Fundiária para conclusão, parecer final e elaboração da Certidão de Regularização Fundiária - CRF;

XI - por fim, será apresentada a CRF para Registro perante o Cartório de Registro de Imóveis para formalização da individualização dos imóveis, com abertura de novas matrículas, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, que deverá proceder os lançamentos dos tributos municipais.

§ 1º Os prazos máximos para análise e manifestação das Secretarias não poderão ultrapassar de 30 (trinta) dias, salvo se justificados.

§ 2º Se o Núcleo de Regularização Fundiária entender necessário, será encaminhado o projeto para análise de outras secretarias e outros órgãos e, finalmente, à apreciação conclusiva.

Art. 10. Fica o Núcleo de Regularização Fundiária autorizado a estabelecer procedimentos complementares, se necessário.

Seção II
DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 11. As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos relacionados ao processo de regularização deverão ser assinados por profissional habilitado e acompanhados com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo .

§ 1º Todos os projetos relacionados ao processo de regularização deverão obedecer às diretrizes da NBR 13.133, ou outra que venha a lhe substituir, e ainda deverão ser encaminhados em meio físico (papel) e por meio digital (extensão dwg), o qual deverá conter os arquivos digitais do Projeto Completo do Empreendimento em desenhos georreferenciados.

§ 2º O responsável técnico deverá assinar termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada, quer em meio físico ou digital, respondendo civil, administrativa e criminalmente por dolo ou má-fé que induza em erro ou cause prejuízo em face dos procedimentos de regularização fundiária sustentável.

§ 3º Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente abrir mão de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da lei.

Seção III
DA ANÁLISE DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 12. O processo de Regularização Fundiária compõe-se da análise das 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 e equipamentos públicos.

Art. 13. A análise abrangerá além dos projetos urbanísticos e ambientais propostos, também os padrões mínimos de habitabilidade dos imóveis, do acesso aos imóveis e da segurança dos moradores, observando-se especialmente os itens que segue:

I – deverão ser identificadas as edificações que serão realocadas, quando houver necessidade;

II – poderão proceder a adequação das vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível promover as correções necessárias, a fim de garantir a articulação com o sistema viário do entorno, além de garantir o acesso às unidades imobiliárias, prevendo ainda trânsito de veículos em situações de emergência, assim como dos veículos de serviços públicos, tais como ambulâncias, coleta de lixo e transporte urbano, sempre que possível;

III – nas vias sem saída poderá ser criada área de retorno com raio suficiente para manobra dos veículos, assim como as vias de pedestres em que haja declividade deverá se intercalar com rampas e escadas;

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

V – promover a segurança da população quando a ocupação se inserir em partes de áreas de risco e Área de Preservação Permanente – APP, quando será obrigatoriamente submetida a um estudo técnico, com parecer fundamentado, assinado por profissional competente que ateste condições mínimas de viabilidade, habitabilidade, acesso e segurança aos moradores, assim como as intervenções necessárias;

VI – as medidas previstas para adequação e hierarquização das etapas da implantação da infraestrutura básica;

VII – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

VIII – especificação dos sistemas de saneamento básico;

IX – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

X – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, se o caso;

XI – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos naturais; e

XII – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta.

Art. 14. Na análise do processo de regularização fundiária devem ser considerados os aspectos físico-ambiental, jurídico e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos.

§ 1º Eventuais alterações propostas serão submetidas à aprovação do Núcleo, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente.

§ 2º Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local, podendo também ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, formalmente constituídas, que prestem serviços relevantes ao Município.

§ 3º Fica dispensado o procedimento de desafetação das áreas públicas destinadas para fins institucionais, mediante a flexibilização administrativa dos parâmetros urbanísticos para os

núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, sendo consideradas as áreas públicas aquelas determinadas no projeto de regularização fundiária conforme a proposta.

§ 4º Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a legislação, o Núcleo de Regularização Fundiária, por meio da Secretaria de Obras Públicas e Urbanismo, irá expedir a Certidão de Regularização Fundiária - CRF para apresentação ao Cartório de Registro de Imóveis - CRI, que devidamente assinada pelo Chefe do Executivo, ou quem ele indicar, constará a descrição dos lotes, dos beneficiários, das áreas públicas e institucionais e das intervenções eventualmente necessárias, bem como os recursos necessários de acordo com o cronograma de obras, quando tratar-se de REURB-S, podendo atribuir cronograma de obras também na REURB-E.

Seção IV
DOS PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO NA REURB-E

Art. 15. Os imóveis do Município objeto da REURB-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, excetuando-se a autorização legislativa.

Art. 16. A venda prevista no Art. 3º, inciso XV, aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o possuidor seja previamente cadastrado junto ao Poder Executivo, e que sejam atendidos os demais requisitos previstos na presente Lei, na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017e demais legislações pertinentes.

Art. 17. Fica facultado ao Poder Executivo utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da REURB-E, prevista no Art. 8º, inciso XV, desde que os imóveis se encontrem, até 22 de dezembro de 2016, com a posse mansa, pacífica e consolidada, devidamente comprovada, bem como o cumprimento de demais encargos previstos em Lei ou ato infralegal específicos.

§ 1º. A venda direta de que trata este artigo poderá ser concedida para, no máximo, três áreas/imóveis de posse do mesmo ocupante.

§ 2º. A venda direta deverá obedecer às demais legislações especiais, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 3º e 4º, deste artigo, mediante cláusula expressa.

§ 3º. Para ocupantes pessoa física com renda familiar de até dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada em até 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§ 4º. Para ocupantes pessoa física com renda familiar acima de dez salários mínimos ou pessoa jurídica, a aquisição poderá ser realizada em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

§ 5º A mora e o inadimplemento das obrigações pactuadas implicarão na exigibilidade imediata da totalidade da dívida, com a inscrição do saldo remanescente em dívida ativa.

§ 6º Após a inscrição em dívida ativa, fica autorizado o reparcelamento, respeitado o prazo máximo disposto no § 1º, condicionado ao pagamento dos valores em atraso em parcela única, acrescidos de juros de 1% (um por cento) e multa de 10% (dez por cento) do saldo devedor atualizado monetariamente.

§ 7º. Para fins de venda direta em áreas classificadas como de interesse específico, com a finalidade de regularização fundiária urbana e expedição de titulação das áreas do Município de Muriaé, o preço do metro quadrado será determinado pela Comissão de Avaliação, nomeada pelo Poder Executivo

§ 8º A comissão de avaliação será especialmente designada para este fim, com no mínimo 03 (três) membros, observadas as normas da NBR-14653 ou outra que venha a ser indicada pelo Chefe do Executivo em ato próprio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante, nem a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 9º Para ocupantes pessoa jurídica, poderão ser adotados procedimentos e critérios próprios para a venda direta, desde que regulamentados por lei específica.

Art. 18. As áreas de propriedade do Município matriculadas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da REURB-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial homologado pelo juízo.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19. Para fins de REURB-S, ficam dispensadas as exigências relativas ao zoneamento, 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.

Art. 20. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Parágrafo único. Na REURB-E, os beneficiários serão integralmente responsáveis pela implantação dos sistemas viários, implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso, e pela implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

Art. 21. O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar por Decreto, os atos necessários a Regularização Fundiária Urbana.

Art. 22. O Poder Executivo poderá firmar convênio com o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis competente para facilitar os serviços de REURB, para mútua cooperação, troca de dados de inscrição imobiliária e cadastro, celeridade na expedição de certidões, utilização de espaço junto a órgão público ou à unidade de serviço cartorária, ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante acordo entre o órgão competente ou comissão própria e o delegatário dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

Art. 23. Serão isentos de taxas e preços públicos os beneficiários da REURB-S.

Art. 24. O Poder Executivo Municipal criará por Decreto preço público para custeio das despesas oriundas com a REURB-E.

Art. 25. Fica instituída a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos, órgão colegiado autônomo, formado por no mínimo 3 (três) membros, com a atribuição de dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o *caput* deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º Cabe a Secretaria Municipal de Administração fornecer todos os meios e suporte necessários ao funcionamento da Câmara.

Art. 26. Nos procedimentos de regularização fundiária sustentável de áreas que incidam sobre Área de Preservação Permanente - APP deverá ser garantida a melhoria das condições sócio ambientais.

Art. 27. Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído de qualquer procedimento de REURB todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da Lei.

Art. 28. A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes de unidades imobiliárias.

Art. 29. Fica instituído o Núcleo de Regularização Fundiária, órgão integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Administração, com a atribuição de receber, processar e instruir todos os procedimentos administrativos relacionados a REURB.

Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Muriaé, 16 de março de 2018.

IOANNIS KONSTANTINOS GRAMMATIKOPOULOS
Prefeito Municipal de Muriaé

MUNICÍPIO DE MURIAÉ

GABINETE DO PREFEITO

Muriaé, 16 de março de 2018.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Saudações. É com imensa satisfação, nos termos das disposições legais vigentes e com fulcro no artigo 80 da Lei Orgânica do Município de Muriaé, em caráter de **URGÊNCIA**, que encaminho o presente projeto de Lei a esta Augusta Casa Legislativa para que seja apreciado, discutido e votado em caráter de urgência, com a seguinte:

JUSTIFICATIVA

Trata-se de Projeto de Lei que visa autorizar o Poder Executivo Municipal a Promover a Regularização Fundiária.

Fato muito comum no Brasil é que os assentamentos urbanos apresentem algum tipo de irregularidade, face a falta de planejamento e ordenação territorial, aliado ao crescimento desorganizado das cidades. Em grande parte dos núcleos urbanos, observa-se o que chamamos de irregularidade fundiária, que por vezes tem o viés dominial, ocorrendo quando o possuidor ocupa uma terra pública ou privada, sem qualquer título que lhe dê garantia jurídica sobre essa posse e em outra grande perspectiva a conhecida irregularidade urbanística e ambiental, quando o parcelamento não está de acordo com a legislação urbanística e ambiental e não foi devidamente aprovado pelo poder público.

Visando buscar a solução para esse problema, com a inserção da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, criou-se a possibilidade de regularização de parcelamentos do solo já consolidados até dezembro de 2016, desde que atendidos os requisitos necessários para sua implantação, por meio de Lei Municipal específica, que uma vez aprovada, será um instrumento eficaz para a regularização fundiária, garantindo o direito a uma cidade sustentável, pela plenitude do direito à terra, à moradia, ao saneamento, ao meio ambiente, à infraestrutura urbana e todos os demais equipamentos capazes de proporcionar qualidade de vida aos nossos cidadãos.

Por outra perspectiva, a norma permite a implementação da regularização fundiária sustentável, legalizando a permanência de populações moradoras em assentamentos habitacionais irregulares, garantindo também a melhoria socioeconômica dos moradores e das condições de habitabilidade e salubridade dos núcleos habitacionais.

Note-se, ademais, que além de transformar a perspectiva de vida das famílias beneficiadas, referido projeto também interferirá positivamente na gestão dos espaços urbanos e rurais, já que, regularizados, os parcelamentos do solo passam a fazer parte dos cadastros

municipais, permitindo, por conseguinte, o acesso da população a serviços públicos essenciais, tais como instalações regulares de água, esgoto e energia elétrica, dentre outros.

Por fim, impende ressaltar as modificações pontuais feitas na redação original da proposta, estas imprescindíveis à adequação da legislação municipal à normatização federal de caráter nacional (Lei 13.465/2017).

Dentre as alterações, destaca-se a inclusão, no art. 4º, inciso XVI, da proposta sob comento, das chamadas *ZEIS* - Zonas de Especial Interesse Social. Em suma, a instituição das chamadas *ZEIS* tem como escopo incluir, no zoneamento da cidade, uma categoria que permita, mediante um plano específico de urbanização, estabelecer padrões urbanísticos próprios para determinados assentamentos.

A possibilidade legal de se estabelecer um plano próprio, alinhado às especificidades locais, faz coro à idéia de que as ZEIS compõem um universo diversificado de assentamentos urbanos, passíveis de tratamentos diferenciados.

Ante o exposto, e na certeza de contarmos com a costumeira atenção do ilustre Presidente, renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

IOANNIS KONSTANTINOS GRAMMATIKOPOULOS
Prefeito Municipal de Muriaé

Exmo. Sr.
ADEMAR CAMERINO
DD. Presidente da Câmara Municipal