LEI Nº 6251 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2015.

INSTITUÍ A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO DE LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS IRREGULARES OU CLANDESTINOS NO MUNICÍPIO DE ESTEIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

FLADIMIR PERONDI COSTELLA, Prefeito Municipal em exercício. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, com fundamento no artigo 70, inciso V, da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária de Interesse Específico de Loteamentos ou desmembramentos irregulares ou clandestinos no Município de Esteio, com os seguintes objetivos:

I - Contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em assentamentos irregulares;

II - Atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana no Município;

III - Possibilitar a regularização fundiária de áreas que legalmente não se enquadrem como de interesse social.

Parágrafo único. A regularização fundiária de interesse específico se processará, em especial, pelas disposições da Lei Federal nº 11.977/2009, da Lei Federal nº 6.766/1979 e pelo Provimento nº 44/2015 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ.

Art. 2º A gestão do Programa Municipal de Regularização Fundiária de Interesse Específico caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEMDUH, de forma coordenada e integrada com demais órgãos responsáveis pelas políticas urbanas e sociais afins e com o apoio da Consultoria Jurídica.

Parágrafo único. A regularização fundiária poderá ser promovida, em parceria com o Município, pela União, pelo Estado, pelos próprios beneficiários, por 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.

Art. 3º A Regularização Fundiária de Interesse Específico será implementada em assentamentos irregulares ou clandestinos, consolidados até 07 de julho de 2009, e que não se enquadrem no conceito de loteamentos de interesse social,

de acordo com o disposto na Seção III do Capítulo III da Lei Federal nº 11.977/2009.

§ 1º A regularização dependerá de análise e aprovação do Projeto de Regularização Fundiária pelo Município, bem como da emissão das respectivas licenças urbanísticas e ambiental, conforme o caso, não sendo permitida para imóveis objetos de ação judicial de reintegração de posse proposta pelo Município.

§ 2º O projeto que trata o caput deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 3º O Município poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

§ 4º Identificado o loteamento ou desmembramento como irregular ou clandestino, a regularização terá início com a notificação pessoal mediante assinatura do loteador no comprovante de recebimento na forma do parágrafo segundo do artigo 38 c/c com o artigo 49 da Lei nº 6.766/79, caso ainda não tenha sido, e da informação aos interessados dos procedimentos, documentos e projetos técnicos necessários na forma que segue adiante.

§ 5º Nos termos do artigo 40 da Lei nº 6.766/79, se desatendida pelo loteador à notificação, o Município poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, de acordo com os procedimentos constantes nesta lei, iniciando pela:

I - conclusão do levantamento fundiário, topográfico e urbanístico do loteamento;

II - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária nos termos desta lei, e vinculação do mesmo às leis orçamentárias municipais (orçamento anual, orçamento plurianual e lei de diretrizes orçamentárias);

III - reconhecimento dos logradouros públicos;

IV - aprovação dos projetos de abastecimento de água e esgoto pela concessionária ou pelo órgão competente.

§ 6º As importâncias despendidas pelo Município para regularizar o loteamento ou desmembramento, poderão ser exigidas do loteador em juízo ou administrativamente, aplicando-se o disposto no artigo 47 da Lei 6.766/79, conforme prevê o parágrafo 2º do artigo 40 da mesma lei supracitada.

§ 7º As áreas de Especial Interesse Específico deverão ter esta condição declarada por Decreto Municipal, tendo por base parecer técnico que reconheça a consolidação e demais requisitos para o enquadramento.

Art. 4º A critério do Município, as responsabilidades previstas nos incisos I a IV do art. 5º serão compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

I - os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 5º O Município deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária;

IV - das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

Art. 6º O compartilhamento de obrigações destinado à regularização fundiária de interesse específico poderá se dar na forma de contrapartida financeira por parte dos beneficiários, atendendo aos seguintes critérios:

I - em se tratando de áreas com predominância de renda familiar entre 3 (três) e 6 (seis) salários mínimos, a contrapartida deverá ser revertida na melhoria urbanística da própria área regularizada;

II - em se tratando de áreas com predominância de renda familiar acima de 6 (seis) salários mínimos e com infraestrutura urbana instalada, a operação urbana poderá abranger e delimitar também, no todo ou em parte, outra área, de interesse social, na qual serão aplicados os recursos obtidos com a contrapartida.

Art. 7º Deverá constar de termo de compromisso firmado:

I - Obrigatoriamente as responsabilidades de compartilhamento de obrigações entre o Município e os beneficiários dos lotes;

II - Quando for o caso:

a) As responsabilidades do loteador quanto às obrigações legais para a regularização do loteamento e transferência dos lotes aos beneficiários;
b) As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental;

Parágrafo único. Os termos firmados terão força de título extrajudicial na forma da Lei.

Art. 8º A flexibilização administrativa de parâmetros urbanísticos na Regularização Fundiária de Interesse Específico, nos termos do art. 52 da Lei Federal 11.977/2009, depende do atendimento aos seguintes pré-requisitos:

I - atendimento aos demais parâmetros urbanísticos para a área, que não o percentual de áreas destinadas ao uso público e a área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano;

II - atendimento a condições mínimas de habitabilidade, segurança e salubridade das construções existentes;

III - especificações mínimas constantes do art. 2º da Lei Municipal nº 3.785/2004.

Art. 9º A regularização fundiária de interesse específico poderá se iniciar por iniciativa dos próprios beneficiários através de requerimento dirigido a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, instruído preferencialmente com a seguinte documentação:

a) relatório técnico elaborado por profissional habilitado, com o diagnóstico da situação a ser regularizada e a proposta de regularização;
b) levantamento topográfico planialtimétrico;
c) projeto do futuro parcelamento;
d) certidões dominiais ou documentação comprobatória da legitimidade para requerer a regularização;
e) comprovação documental da viabilidade de atendimento dos requisitos e contrapartidas constantes dos incisos I a III do art. 6º;
f) documentação dominial e autorização de terceiros para outorga dos terrenos da contrapartida, caso estes não pertençam aos interessados.

§ 1º A falta de documentos não impedirá o início do processo de regularização.

§ 2º Recebida a documentação a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação deverá proceder na forma prevista no art. 3º.

Art. 10 Nos termos do artigo 64 da Lei nº 11.977/2009, o registro do

parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, conforme prevê a legislação em vigor e observadas às disposições desta Lei e do capítulo III da Lei nº 11.977/2009.

Art. 11 A regularização de área urbana na condição de Área de Especial Interesse específico fica isenta de pagamento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, quando da transferência da titularidade da propriedade.

Parágrafo único. A isenção somente se dará para a primeira transmissão do lote regularizado e para beneficiários que não tenham sido beneficiados por outro programa social de moradia ou, ainda, que sejam proprietários de outro imóvel.

Art. 12 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Esteio, 28 de Dezembro de 2015.

FLADIMIR PERONDI COSTELLA
Prefeito Municipal em exercício

Registre-se. Publique-se.
Data supra.