



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

MENSAGEM N.º 030/2017.

EXMO. SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE JUÍNA-MT E ILUSTRES PARES:

Submeto à esta Casa Legiferante para apreciação e votação o presente Projeto de Lei, em anexo, que institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana no Município de Juína, Estado do Mato Grosso, e dá outras Providências.

Inicialmente, Senhor Presidente, friso que o art. 182, da Constituição Federal, estabelece que a política de desenvolvimento urbano seja executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tendo por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes. E, no art. 21, inciso XX, da Carta Magna, está declarado que compete a União instituir diretrizes básicas para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transporte público.

Nestes dois textos da Constituição encontramos os fundamentos das duas amplas perspectivas da política urbana: uma que tem como objetivo o desenvolvimento adequado do sistema das cidades (planejamento interurbano) em nível nacional de competência federal; e a outra que considera o desenvolvimento urbano no quadro do território municipal (planejamento intra-urbano) de competência local. De permeio insere-se a competência estadual para legislar concorrentemente com a União, sobre o direito urbanístico (artigo 24, I CF).

Da necessidade criada pelo art. 182, juntamente com os arts. 21, inciso XX e 183, encontra-se o fundamento constitucional do Estatuto da Cidade, instituído pela Lei Federal n.º 10.257/2001, que estabelece as diretrizes gerais da política urbana.

Por sua vez, a Lei Federal n.º 11.977/2009, dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e sobre a Regularização Fundiária de Assentamentos localizados em áreas urbanas. Esta Lei criou o instrumento denominado de "Projeto de Regularização Fundiária", título que será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente. Este projeto é necessário tanto para regularização fundiária de interesse social quanto para a regularização fundiária de interesse específico.

Este é, sem dúvida, o maior benefício propiciado aos moradores desta cidade em se tratando da regularização de imóvel, pois como é cediço, por todos os integrantes desta Egrégia Casa de Lei, a situação fundiária urbana do nosso Município é assunto dos mais preocupantes, mormente, considerando que atualmente estão ajuizada mais de 15 (quinze) ações de reintegração de posse, tendo como objeto imóveis públicos, mas que estão sendo ocupados há mais de 20 (vinte) anos.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Esperando ter esclarecido, diante das razões ora veiculadas, submeto a apreciação de Vossas Excelências, os Vereadores, o presente Projeto de Lei, iniciativa indispensável para permitir a regularização dos imóveis de nossa cidade, com medidas de amplo alcance na reparação econômico social dos cidadãos.

Desta feita, tendo em vista que muitas das ações de reintegração de posse de imóveis públicos, estão com liminares já deferidas pelo Juízo da Comarca de Juína-MT, e na iminência de serem cumpridas, com previsibilidade de ser atingidas dezenas de famílias que já ocupam os imóveis há mais de 20 (vinte) anos, ou seja, em áreas passíveis de regularização fundiária, consoante as disposições do presente Projeto de Lei, urge a necessidade imperiosa, que a tramitação da proposição legislativa seja em **REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL**, com fulcro no art. 104, do Regime Interno da Câmara Municipal. Com base, nessa justificativa de caráter relevante, **REQUEIRO**, nos termos regimentais, a tramitação do Projeto ora apresentado no regime citado acima.

Em conclusão, sendo esse projeto de interesse público, que atende as necessidades do Município e estando em conformidade com a legislação vigente, estamos solicitando que seja realizada sua apreciação e, consequente, aprovação.

Sem outro objetivo, reafirmo a Vossa Excelência e Nobres Pares os meus protestos de consideração, estima e apreço.

Juína-MT, 10 de abril de 2017.

ALTIR ANTÔNIO PERUZZO
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor;
SANDRO CÂNDIDO DA SILVA;
MD. Presidente;
Câmara Municipal de Vereadores;
Juína - Mato Grosso.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

PROJETO DE LEI N.º 025 /2017.

Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana no Município de Juína, Estado do Mato Grosso, e dá outras Providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JUÍNA-MT, Faço saber que, a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.º Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana com o objetivo de realizar a regularização fundiária plena nas áreas de interesse social e interesse específico no Município de Juína-MT.

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 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 sujeito do projeto.

Art. 2.º Compõe o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana o conjunto de ações realizadas visando à implementação de políticas públicas relacionadas à regularização, urbanização e melhoria das condições de moradia de assentamentos irregulares, realizadas sob a coordenação da Câmara Setorial de Regularização Fundiária, de forma integrada pelos seguintes órgãos da Administração Municipal, entre outros:

- I - Secretaria Municipal de Planejamento;
- II - Secretaria Municipal de Administração e Finanças;
- III - Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente;
- IV - Secretaria Municipal de Infraestrutura;
- V - Secretaria Municipal de Assistência Social; e,
- VIII – Procuradoria Geral do Município;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 3.º Para realização dos projetos de regularização fundiária serão utilizados recursos públicos já previstos no orçamento do município, bem como recursos provenientes de Fundos e Programas Municipais, Estaduais e Federais destinados a tal finalidade.

Art. 4.º Os projetos de regularização fundiária serão realizados atendendo ao princípio da gestão democrática da cidade, com de Audiências e Consultas Públicas quando necessárias, sendo garantido o acesso aos projetos, em qualquer fase, por parte da população.

Art. 5.º 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 por lei municipal destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;

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;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

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 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 n.º 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 6.º Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade - a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados a segurança da posse, o nível adequado de habitabilidade 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, com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

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

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e,

V - concessão dos títulos de que trata esta Lei preferencialmente para a mulher.

Art. 7.º 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.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

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

Art. 8.º 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.

§ 1.º 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.

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

§ 3.º 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.

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

§ 1.º 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;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

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.

§ 2.º 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.

§ 3.º Atendidas as exigências da legislação ambiental pertinente e mediante manifestação favorável da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente - SAMMA, podem ser objeto de regularização fundiária de interesse social as ocupações consolidadas localizadas em Zonas Especiais de Interesse do Ambiente Natural 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, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 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.

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

§ 5.º O estudo técnico referido no inciso III, do § 3.º, 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;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

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, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6.º do art. 2.º, da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II, do art. 7.º, da presente Lei.

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 Câmara Setorial de Regularização Fundiária, a partir de recomendação da Procuradoria-Geral do Município (PGM), garantida a participação da população por meio de Audiência Pública e a manifestação dos representantes constituídos pela comunidade envolvida.

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

- I - Concessão de Direito Real de Uso gratuita;
- II - Concessão de Direito Real de Uso onerosa;
- III - Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- IV - Demarcação urbanística;
- V - Legitimação da Posse; e
- VI - Permissão de uso.
- VII - Doação; e,
- VIII - Alienação onerosa.

Parágrafo Único. A utilização dos instrumentos jurídicos indicados nos incisos VII e VIII, deste artigo, depende de autorização legislativa específica.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

SEÇÃO I

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO GRATUITA

Art. 13 A Concessão de Direito Real de Uso - CDRU será contratada, de forma gratuita, com aqueles que possuírem imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta 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 Juína-MT.

§ 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, atendidos os termos da Legislação Municipal específica, em especial, do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 14 O contrato de CDRU gratuita conterà 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. 15 A CDRU gratuita poderá ser contratada coletivamente, obedecidos aos mesmos critérios previstos no art. 13, desta Lei, quando será verificado, na média, o limite de posse de até 250m² (duzentos e cinquenta 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. 16 A CDRU gratuita será concedida pelo prazo de 10 (dez) anos, prorrogáveis sempre que necessário.

§ 1.º 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 desde a assinatura do contrato, não superior a 10 (dez) anos.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§ 2.º No caso da transmissão *inter vivos*, deverá estar prevista condição de observância de lapso temporal mínimo desde a assinatura do contrato, não superior a 10 (dez) anos.

§ 3.º Após o decurso do prazo de que trata o *caput*, deste artigo, a concessão poderá ser convertida em doação, desde que mantidas as condições do contrato.

Art. 17 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 § 2.º, do art. 16, 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 II

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO ONEROSA

Art. 18 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 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) que sejam utilizadas para fins de moradia e, ainda, que preencham os demais critérios para a CDRU gratuita.

Art. 18 A CDRU será contratada, de forma onerosa nos seguintes casos:

I - 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; e

II - pelo prazo de 10 (dez) anos, para regularização fundiária de imóveis com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) que sejam utilizadas para fins de moradia, ainda que preencham os demais critérios para a CDRU gratuita.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§ 1.º A CDRU onerosa, atendidas as exigências do contrato, transmitir-se-á *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

§ 2.º No caso da transmissão *inter vivos* deverá estar prevista condição de observância de lapso temporal mínimo desde a assinatura do contrato, não superior a 10 (dez) anos.

§ 3.º Decorridos 10 (dez) anos da vigência dos termos de que tratam os incisos I e II, deste artigo, a concessão poderá ser revertida em doação, desde que mantidas as condições do contrato.

Art. 19 O contrato de CDRU onerosa conterá as condições de manutenção 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. 20 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, a ser composta por Decreto do Executivo.

§ 1.º O inadimplemento injustificado, por mais de 180 (cento e oitenta) 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 de Interesse Social.

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

Art. 20 A CDRU onerosa será remunerada, em relação à fração que exceder a área de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), 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 Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

§ 1.º O inadimplemento injustificado, por mais de 180 (cento e oitenta) 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 de Interesse Social.

Art. 21 O contrato de CDRU onerosa extingue-se no caso de:

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



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

II - advento do termo contratual; ou,

III - na hipótese do § 1.º, do art. 20, desta Lei.

§ 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 III

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 22 Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público municipal utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o 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 os efeitos 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. 23 Nos imóveis de que trata o art. 22, desta Lei, com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que, até 30 de junho de 2001, 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 o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2.º Na CUEM coletiva será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

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



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 24 O título de CUEM poderá ser obtido mediante solicitação individual ou coletiva perante a Secretaria Municipal de Planejamento 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. 25 A CUEM é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

Art. 26 O direito à 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.

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

SEÇÃO IV DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 27 O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1.º Entende-se por demarcação urbanística o procedimento administrativo pelo qual o município, 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 ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

§ 2.º 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 georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

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.

§ 3.º Na possibilidade de a demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, o Município deverá notificar previamente os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para que informem se detêm a titularidade da área, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 4.º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 3.º, desta Lei, o Município dará continuidade à demarcação urbanística.

Art. 28. 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.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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.

§ 3.º 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, se houver; e,

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

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

§ 5.º 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 § 2.º, do art. 28, desta Lei.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

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

§ 7.º 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.

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

§ 9.º 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. 29. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto previsto no art. 8.º, desta Lei, e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

SEÇÃO V

DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE

Art. 30 Após o registro do parcelamento de que trata o art. 29, desta Lei, 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, 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. 31. 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,



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

III - os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 32 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 n.º 11.977/2009.

§ 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 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.

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

SEÇÃO VI

DA PERMISSÃO DE USO

Art. 33. 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 2 (dois) anos.

Art. 34. É facultado dar permissão de uso àquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² (duzentos e cinquenta 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, contanto que ambas sejam contínuas.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

SEÇÃO VII DA DOAÇÃO

Art. 35. A doação será contratada com aqueles que possuírem imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta 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, nos casos em que a ocupação for consolidada por prazo superior a 10 (dez) anos.

§ 1.º É vedada a doação 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 Juína-MT.

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

§ 3.º A doação poderá ser contratada também nos programas habitacionais do Município, atendidos os termos da Lei que trata sobre o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 4.º A doação poderá ser contratada também nos programas habitacionais do Município, em áreas públicas, remanescentes e oriundas dos entes Públicos Federais e Estaduais, observada a aprovação prévia do Legislativo, através de lei específica, para implemento da Regularização Fundiária de interesse social em lotes com metragem excedente a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 5.º O donatário que comprovar renda de até 3 (três) salários mínimos nacionais ficará isento de todos os custos dos atos praticados perante o tabelionato e o cartório de registro de imóveis necessários para a concretização da doação, os quais serão arcados pelo Município.

Art. 36. O contrato de doação conterá as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de revogação quando modificadas as condições que deram lhe origem, em especial quanto à destinação do imóvel para fim diverso da moradia, 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.

Parágrafo Único. Os contratos de doação poderão conter cláusula de inalienabilidade, por prazo de 10 (dez) anos, de acordo com a qual será vedada a transferência por ato *inter vivos* do bem doado.

Art. 37. A doação poderá ser contratada coletivamente, obedecidos aos mesmos critérios previstos no art. 13, desta Lei, quando será verificado, na média, o limite de posse de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por família, área individualizada na forma de fração ideal, excluídas deste cômputo as áreas de uso comum.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

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

Art. 38. A doação será revogada quando o donatário:

I - der ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou,

II - transmitir o uso do imóvel sem anuência do órgão competente ou antes do prazo previsto no Parágrafo Único, do art. 36, desta Lei.

§ 1.º A revogação de que trata este artigo será averbada junto ao cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

§ 2º Revogada a doação, o Município recuperará domínio pleno do lote ou da área contratada coletivamente em forma de fração.

SEÇÃO VIII

DA ALIENAÇÃO ONEROSA

Art. 39. A Alienação Onerosa poderá ser contratada:

I - 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; ou,

II - em relação à fração que exceder a área de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) que sejam utilizadas para fins de moradia e preencham os demais critérios para a doação.

Parágrafo Único. Excetuam-se do inciso II, do art. 39, as áreas oriundas dos entes Públicos Federais e Estaduais, transferidas ao ente municipal para implementação de projetos de Regularização Fundiária de interesse social com fins exclusivos de moradia em lotes que contenham metragem excedente aos 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), não lembrados, considerando a metragem gravada e consolidada de cada lote, bem como a avaliação técnica, urbanística e socioeconômica realizada pelo Município.

Art. 40. O contrato de Alienação Onerosa conterá as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de resolução quando modificadas as condições que deram lhe origem, em especial quanto à destinação do imóvel para fim diverso da moradia e ao adimplemento das obrigações pelo comprador, 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 2007.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Parágrafo Único. Os contratos de Alienação Onerosa poderão conter cláusula de inalienabilidade, por prazo de 10 (dez) anos, de acordo com a qual será vedada a transferência por ato *inter vivos* do bem vendido.

Art. 41. O valor do imóvel será definido no Projeto de Regularização Fundiária, tendo como fundamento a planta de valores do Município, a área total utilizada e a manifestação da Secretaria Municipal de Administração e Finanças, ou definido por Comissão Especial de Avaliação a ser composta por Decreto do Executivo.

Parágrafo Único. O valor arrecadado com a venda será recolhido ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, a ser criado por Lei, caso não existente.

Art. 42. A Alienação Onerosa resolve-se quando o comprador:

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

II - transmitir o uso do imóvel sem anuência do órgão competente ou antes do prazo previsto no parágrafo único, do art. 40, desta Lei.

§ 1.º A resolução de que trata este artigo será averbada junto ao cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

§ 2.º Resolvida a venda, o Município recuperará domínio pleno do lote.

CAPÍTULO III

DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA

Art. 43. 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 Geral do Município, em atendimento às demandas encaminhadas pela Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 44. 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. 45. 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.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 46. A prestação de assistência jurídica será realizada mediante solicitação do Secretário Municipal de Planejamento.

Art. 47. Se necessário, o Poder Executivo deverá encaminhar a Câmara Municipal Projeto de Lei para autorizar a abertura de créditos adicionais especiais à instalação e funcionamento da assistência jurídica gratuita para fins de regularização fundiária.

CAPÍTULO IV

DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Art. 48. Além das competência já previstas em Lei, compete à Secretaria Municipal de Planejamento, para fins de Regularização Fundiária:

I - elaborar o Plano Municipal de Regularização Fundiária, em especial quanto à definição das áreas nas quais o Município atuará prioritariamente;

II - coordenar a execução do Plano Municipal de Regularização Fundiária;

III - propor permanentemente medidas para adequação de normas e disposições legais que tratam da regularização fundiária, no âmbito municipal;

IV - definir as diretrizes urbanísticas e ambientais na elaboração de projetos de regularização fundiária;

V - fomentar e acompanhar a realização de audiências e consultas públicas, reuniões com os beneficiários e outras ações com o intuito de promover a regularização fundiária com participação popular;

VI - analisar os projetos urbanísticos e promover os estudos necessários para a realização da regularização fundiária;

VII - sugerir a adoção ou a alteração de políticas públicas nas áreas afins ao processo de regularização fundiária, visando a sua qualificação;

VIII - definir os instrumentos jurídicos a serem utilizados nos processos de regularização fundiária e acompanhar a boa gestão desses instrumentos; e,

IX - exercer outras atividades necessárias à realização do disposto na presente Lei.

Parágrafo Único. A Secretaria Municipal de Planejamento poderá definir, nos processos de regularização fundiária, a utilização de instrumentos jurídicos não previstos nesta Lei, desde que aprovado por Decreto do Executivo.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

CAPÍTULO V **DA AUDIÊNCIA PÚBLICA**

Art. 49. 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. 50. 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. 51. 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 **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Art. 52. Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

Art. 53. Os lotes individualizados para fins de regularização fundiária de interesse social não poderão ser lembrados.

Art. 54. Os dispositivos desta Lei referentes a imóveis públicos municipais aplicam-se, exceto disposição em contrário, à classe de bens dominiais de propriedade plena ou de direitos reais do Município.

Art. 55. 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. 56. O Município buscará como forma de prevenção da atividade loteadora ilegal:

I - a integração de iniciativas e o compartilhamento de informações com o Cartório de Registro de Imóveis, comunicação das irregularidades ao Ministério Público e ao Poder Judiciário;

II - a promoção de ações de educação urbana objetivando conscientizar a população sobre as causas e os problemas decorrentes da ilegalidade urbana, e os meios de prevenção; e,

III - a intensificação da fiscalização, licenciamento e o encaminhamento de notificações, multas e medidas judiciais cabíveis contra o loteador ilegal ou clandestino, bem como invasores de áreas públicas do Município.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 57. Cabe ao Poder Executivo Municipal dar ampla e plena divulgação e publicidade as disposições da presente Lei.

Art. 58. As disposições da presente Lei não se aplicam as invasões ocorridas em áreas públicas do Município, nos últimos 05 (cinco) anos.

Art. 59. Não poderá aderir ou ser beneficiário do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana, qualquer interessado ou cidadão, identificado como invasor de área pública do Município, cuja invasão tenha ocorrida a partir da promulgação da presente Lei.

Art. 60. Fica a Procuradoria Geral do Município autorizada a requerer a extinção, com baixa na distribuição, de eventuais ações de reintegração de posses de áreas do patrimônio público municipais, com base em laudo ou documento congênere, que ateste que a área pública se enquadra nas disposições da presente Lei, exarado conjuntamente por:

I - engenheiro civil ou arquiteto, da Secretaria Municipal de Planejamento;

II - engenheiro agrônomo, sanitarista, florestal ou ambiental, da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente; e,

III – assistente social, da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Parágrafo Único. O *caput*, do presente artigo, não se aplicam as ações de reintegração de posse que tenham como objeto Áreas de Preservação Permanente APPs, de imóveis públicos, exceto se comprovado por profissional habilitado a situação prevista no art. 9.º, § 3.º, inciso III, da presente Lei.

Art. 61. O poder Executivo no prazo de 24 (vinte) meses, a contar da publicação da presente Lei, deverá encaminhar ao Poder Legislativo Projeto de Lei que definirá todas as áreas da zona urbana da sede do Município e de seus distritos, consideradas como Zona Especial de Interesse Social e Zona Especial de Interesse Específico para fins de regularização fundiária urbana, assim como as Zonas Especiais Industriais e Especiais de Serviços, definindo ainda, as Zonas Residenciais, Mistas e Não Residenciais.

Art. 62. As Minutas dos instrumentos de concessões e permissões públicas, de compromisso de compra e venda e outros, necessários a implementação e execução da presente Lei, deverão ser elaborados pela Procuradoria Geral do Município e aprovados por Decreto do Executivo.

Art. 63. As despesas oriundas da execução desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias, ficando o Chefe do Executivo Municipal autorizado suplementá-las, caso necessário, com a abertura de crédito adicional suplementar, observando o disposto nos arts. 43 e 46, da Lei Federal n.º 4.320, de 17 de março de 1964, e respeitados os limites estabelecidos pela Lei Complementar Federal n.º 101, de 04 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 64. Fica o Poder Executivo autorizado a fazer as alterações necessárias e proceder à inclusão destas despesas nos instrumentos de planejamento exigidos pela Lei Complementar Federal n.º 101, de 04 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), entre eles, o Plano Plurianual - PPA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e a Lei Orçamentária Anual - LOA.

Art. 65. O Poder Executivo regulamentará esta Lei por Decreto Municipal, sempre que necessário, a partir de sua publicação, para fins da implantação do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana.

Art. 66. A apresentação da Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira e do Demonstrativo do Impacto Orçamentário e Financeiro, exigidos pelos incisos I e II, do art. 16, da Lei Complementar Federal n.º 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal) ficam dispensados no que se refere a presente Lei, em vista que a mesma não acrescenta despesas ao Poder Executivo, limitando-se a autorizar, caso necessário, a abertura de crédito adicional suplementar já existente na Lei Orçamentária Municipal.

Art. 67. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 68. Revogam-se as disposições em contrário.

Juína-MT, 10 de abril de 2017.

ALTIR ANTÔNIO PERUZZO
Prefeito Municipal