LEI Nº 3.100, DE 17 DE JANEIRO DE 2014.

Institui o Programa de Regularização Fundiária no Município de Currais Novos, e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS, ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE,** no uso das atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e EU sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Os assentamentos urbanos irregulares e clandestinos, consolidados, implantados no Município de Currais Novos até 26 de dezembro de 2012, poderão ser objeto de regularização fundiária nas modalidades de interesse específico ou de interesse social, nos termos desta Lei.

§ 1º A Regularização Fundiária Urbana consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e administrativas que visam a regularização de assentamentos urbanos irregulares e clandestinos, de modo a garantir o direito social à moradia digna, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e a mitigação ou compensação dos efeitos nocivos gerados no meio ambiente pela ocupação do solo.

§ 2º A comprovação da data de implantação do assentamento urbano para enquadramento na presente Lei dar-se-á por meio de aerofotogrametria.

Art. 2º Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos considera-se:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social é a regularização fundiária de assentamentos urbanos 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 - CUEM;

b) de imóveis situados em Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS; ou

c) de áreas de propriedade do Município, do Estado e da União declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

II - Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização fundiária de assentamentos urbanos não caracterizados como de interesse social nos termos do inciso I;

III - Assentamentos Urbanos Irregulares Consolidados são os parcelamentos do solo informais, irregulares e os núcleos habitacionais subnormais, localizadas em áreas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

IV - Parcelamentos do Solo Irregulares são os loteamentos ou desmembramentos que, aprovados pela Prefeitura, foram implantados em desconformidade com o projeto ou cujas obras de infraestrutura não foram executadas integralmente ou, ainda, aqueles não levados a registro;

V - Parcelamentos do Solo Clandestinos são os loteamentos ou desmembramentos realizados à margem da lei e do processo de aprovação municipal;

VI - Núcleos Habitacionais subnormais são os assentamentos urbanos localizados em áreas públicas ou privadas, surgidos espontaneamente e ocupados, sem título de propriedade, por população de baixa renda;

VII - Área Especial de Interesse Social - AEIS é a parcela de área urbana instituída por lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VIII - Área de Risco é aquela onde, comprovadamente, seja constatada a inviabilidade ou impossibilidade de execução de obras corretivas de engenharia ou saneamento capazes de eliminar o risco à vida ou à saúde de seus ocupantes;

IX - Moradia Consolidada é a edificação cujos problemas de infraestrutura básica, acessibilidade, habitabilidade e posse foram sanados no processo de regularização fundiária, tornando formal e regular sua situação e respeitando a estrutura sócio-espacial em que ela se insere;

X - Realocação é a mudança de localização de moradias internamente à área objeto de regularização fundiária, respeitando-se a estrutura sócio-espacial existente;

XI - Reassentamento é o processo que envolve a retirada de moradias da área objeto de regularização fundiária para local diverso, constituindo-se nova organização sócio-espacial;

XII - Demarcação Urbanística é o procedimento administrativo pelo qual o poder público, 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;

XIII - Legitimação de Posse é o ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.

Parágrafo Único - Serão considerados consolidados os assentamentos urbanos irregulares com malha viária implantada e que apresentem no mínimo dois dos seguintes requisitos:

1 - drenagem de águas pluviais;
2 - esgotamento sanitário;
3 - abastecimento de água potável;
4 - distribuição de energia elétrica; ou
5 - limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Art. 3º Poderá ser regularizado, desde que atendidas às exigências desta Lei, qualquer assentamento urbano, independentemente da zona de uso em que se localize.

Art. 4º Respeitadas às diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001- Estatuto da Cidade e na Lei Complementar Municipal nº 09, de 26/12/2012 - Plano Diretor, a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, 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 a 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 preferencialmente para a mulher.

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Seção I

Das Diretrizes Gerais

Art. 5º São passíveis de regularização fundiária nos termos deste Capítulo, os assentamentos urbanos irregulares consolidados cuja população seja, predominantemente, de baixa renda e desde que estejam enquadrados nas situações dispostas no inciso I do artigo 2º desta Lei.

§ 1º A Prefeitura poderá declarar assentamentos urbanos consolidados como sendo de interesse social para fins de regularização fundiária tratada neste Capítulo, quando se enquadrarem no disposto na alínea "a", do inciso I, do artigo 2º desta Lei, e não demandarem intervenções urbanísticas e ambientais.

§ 2º Não será passível de regularização a unidade habitacional que se encontre em área de risco, devendo o responsável pela regularização garantir ao possuidor, individual ou coletivamente, o exercício do direito à moradia em outro local.

Art. 6º A Prefeitura poderá, por decisão motivada e mediante manifestação da Secretaria Municipal de Agricultura, Meio Ambiente e Abastecimento, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2012 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.

Parágrafo Único - O estudo técnico referido no caput deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

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

II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

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

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

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

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

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

Art. 7º Para os assentamentos urbanos irregulares consolidados gravados como AEIS, objeto de regularização fundiária de interesse social, deverá ser elaborado o Plano de Regularização Fundiária, observados os seguintes pressupostos:

I - garantia de participação comunitária;

II - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e acessos, consideradas as condições geotécnicas e de saneamento ambiental da área;

III - garantia de moradia a todos os moradores cadastrados, mesmo que em outro local;

IV - compatibilidade das obras propostas com o sistema viário, rede de drenagem, de abastecimento de água e esgotamento sanitário do entorno.

§ 1º O Plano de Regularização nas AEIS que venha a se sobrepor às zonas de uso AEIHAB, AEIAMB e AEITH deverá atender ainda às seguintes diretrizes:

I - promover o desenvolvimento urbano dos assentamentos existentes, sem expansão, alinhado à recuperação e preservação do meio ambiente natural;

II - considerar os condicionantes físico-territoriais, em particular os aspectos morfológicos e hidrográficos;

III - estabelecer índices de ocupação e usos compatíveis com a recuperação e conservação do meio ambiente natural;

IV - propor alternativas habitacionais multifamiliares que permitam o adensamento sem expansão do tecido urbano.

§ 2º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores poderão apresentar à Prefeitura propostas para o Plano de Regularização mencionado neste artigo.

Art. 8º Nas regularizações fundiárias promovidas pela Prefeitura, onde se fizer necessária à utilização do instrumento jurídico de demarcação urbanística, serão observadas as disposições previstas na Seção V deste Capítulo.

Art. 9º A regularização fundiária de interesse social poderá ser promovida:

I - pela Prefeitura;

II - pelos seus beneficiários, individual ou coletivamente;

III - pelas 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;

IV - pelo Poder Público Estadual e Federal, quando se tratar de áreas de sua propriedade; e

V - pelos proprietários e parceladores, quando se tratar de parcelamentos do solo irregulares ou informais de interesse social.

§ 1º Os interessados mencionados nos incisos II e III que pretenderem promover a regularização fundiária em parceria com a Prefeitura, deverão formular requerimento próprio contendo os termos de sua cooperação para a devida análise e manifestação da unidade técnica competente.

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

Art. 10. Caberá à Prefeitura, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação ou adequação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º, do artigo 2º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quando a regularização estiver sendo promovida pelos legitimados previstos nos incisos I, II e III do artigo 9º desta Lei.

Parágrafo Único - A realização de obras de implantação ou adequação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pela Prefeitura, bem como sua manutenção, pode ocorrer mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 11. A Prefeitura poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Seção II

Dos Núcleos Habitacionais Sub-Normais

Art. 12. Toda regularização fundiária de interesse social dos núcleos habitacionais sub-normais será fundamentada em Plano de Regularização Fundiária e nos projetos específicos necessários, ficando o agente promotor responsável pela obtenção dos licenciamentos específicos.

Art. 13. Para os fins da regularização fundiária de interesse social e para a garantia da participação popular será formado, em cada núcleo habitacional objeto de regularização, um Conselho Gestor.

Art. 14. O projeto de reassentamento de moradias será aprovado e licenciado dentro dos parâmetros e procedimentos previstos pela legislação municipal.

Art. 15. O agente promotor da regularização fundiária de interesse social deverá elaborar o diagnóstico urbanístico, jurídico e ambiental da área de intervenção, que será a base para o Plano de Regularização Fundiária.

Art. 16. O Plano de Regularização Fundiária deverá conter os elementos mínimos de análise, nas várias especialidades, elaborados de forma a permitir o entendimento pela população envolvida.

§ 1º O Plano de Regularização Fundiária conterá:

I - proposta preliminar de intervenção urbana, incluindo índices e parâmetros para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - proposta de adequação ambiental;

III - proposta de trabalho técnico social;

IV - proposta de legalização fundiária.

§ 2º O Plano de Regularização Fundiária deverá será definido em reunião do Conselho Gestor, que o encaminhará, no prazo de 15 (quinze) dias, aos Conselhos Municipais de Habitação e de Meio Ambiente, para referendá-lo.

§ 3º Referendado pelos Conselhos, no prazo de 30 (trinta) dias, o Plano será submetido à audiência pública, na forma do artigo 47 desta Lei.

§ 4º O Plano de Regularização Fundiária embasará o Projeto de Regularização de que trata o artigo 17.

Art. 17. O Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social conterá os seguintes projetos específicos:

I - projeto completo de urbanização;

II - trabalho técnico-social;

III - projeto de legalização fundiária;

IV - projeto ambiental, e

V - projeto de novas unidades habitacionais para o reassentamento de moradia, quando necessário.

Art. 18. As aprovações e licenciamentos necessários à implementação dos projetos descritos no artigo 17 desta Lei, e em consonância com o artigo 53 da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, serão realizados pelos órgãos municipais responsáveis, em procedimento próprio.

§ 1º Fica a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos responsável pela aprovação dos projetos de urbanização, trabalho técnico social e legalização fundiária, previstos nos incisos I, II e III do artigo 17 desta Lei.

§ 2º Fica a Secretaria de Agricultura, Meio Ambiente e Abastecimento

responsável pela aprovação do projeto ambiental previsto no inciso IV do artigo 17 desta Lei.

Art. 19. O projeto de novas unidades habitacionais para o reassentamento de moradias será aprovado e licenciado dentro dos parâmetros e procedimentos previstos pela legislação municipal.

Art. 20. A forma de apresentação e o conteúdo mínimo para cada elemento do Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social bem como dos projetos técnicos específicos serão estabelecidos em Decreto.

Art. 21. É pressuposto, para o atendimento social, o cadastramento dos beneficiários da regularização fundiária de interesse social no sistema de cadastro CADUNICO.

Art. 22. A concessão de título de legitimação de posse prevista na Seção VI deste Capítulo será de competência exclusiva da Prefeitura, independentemente do agente promotor da regularização.

Seção III

Dos Parcelamentos do Solo

Art. 23. Constatada a situação consolidada de um parcelamento de solo irregular ou clandestino caracterizado como sendo de interesse social, a Prefeitura notificará o parcelador e o proprietário da gleba parcelada para, no prazo de 60 (sessenta) dias, apresentar requerimento de regularização acompanhada da documentação prevista no artigo 24 desta Lei.

§ 1º O prazo previsto no *caput* será contado a partir da data do recebimento da notificação pelo seu destinatário e poderá ser prorrogado por justificativa fundamentada.

§ 2º Após tentativa frustrada da notificação prevista no *caput*, pela não localização de seu destinatário ou sua recusa, far-se-á a notificação por edital publicado no Diário Oficial do Município, uma única vez.

§ 3º Desatendida à notificação pelo parcelador ou proprietário da área, a Prefeitura promoverá a regularização do parcelamento do solo.

Art. 24. A documentação necessária para diagnosticar a situação urbanística, ambiental, social e jurídica do parcelamento, será:

I - Certidão da Matrícula ou Transcrição atualizada da área a ser regularizada, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes;

II - Certidão de Distribuição Cível em nome do proprietário e do parcelador, de forma a comprovar a existência ou não de litígio envolvendo a posse ou propriedade da gleba parcelada;

III - Levantamento Planialtimétrico Cadastral da gleba parcelada, georreferenciado, em material impresso e arquivo digital, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro;

b) equipamentos de infraestrutura: guias e sarjetas, drenagens e canalizações;

c) cursos d'água e afloramentos de qualquer natureza;

d) cadastramento dos lotes individualizados;

e) edificações implantadas em, ou confrontantes com faixas *non aedificandi*, áreas de preservação permanente, áreas de proteção ambiental, área de proteção aos mananciais, áreas de uso público e áreas de risco;

f) quadro de áreas identificando, separadamente: área total parcelada, área ocupada por lotes, área ocupada por sistema viário, área ocupada por vielas sanitárias ou de pedestres, área ocupada por equipamentos urbanos e comunitários e áreas destinadas como espaços livres de uso público;

g) delimitação das divisas físicas da área parcelada e identificação dos respectivos confrontantes;

h) identificação gráfica do perímetro da área descrita no título de propriedade; e

i) caracterização do uso do solo.

IV - certidão de débitos municipais referente à gleba parcelada;

V - cadastro socioeconômico e organizacional dos beneficiários com identificação vinculada ao levantamento planialtimétrico; e

VI - cópia dos títulos aquisitivos de domínio ou posse dos imóveis, caso possuam.

§ 1º O documento mencionado no inciso III deverá ser acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

§ 2º Quando a regularização estiver sendo promovida pelos agentes mencionados nos incisos IV e V do artigo 9º deverão ser apresentados laudos que atestem ser a gleba parcelada passível de regularização, considerando o disposto no artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nos termos da

Decisão Normativa nº 47, de 16 de dezembro de 1992, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, acompanhados das respectivas ARTs.

§ 3º Sendo a regularização promovida pelos agentes mencionados nos incisos I, II e III do artigo 9º, as condições sanitárias, geológicas e de drenagem deverão ser avaliadas pelos órgãos municipais competentes.

§ 4º Na regularização fundiária de parcelamentos do solo enquadrados no § 1º do artigo 5º desta Lei, a Prefeitura poderá dispensar a apresentação de documentos previstos no caput.

Art. 25. Diagnosticada a situação do parcelamento do solo, o agente promotor da regularização deverá elaborar o Plano de Regularização Fundiária.

§ 1º O Plano de Regularização Fundiária conterá:

1 - proposta preliminar da intervenção urbana, incluindo índices e parâmetros para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

2 - proposta de adequação ambiental;

3 - proposta de trabalho técnico-social; e

4 - proposta de legalização fundiária.

§ 2º As propostas referidas no § 1º serão submetidas ao Conselho Gestor, para definição do Plano de Regularização Fundiária, o qual embasará o Projeto de Regularização Fundiária tratado no artigo 27 desta Lei.

§ 3º Definido o Plano de Regularização Fundiária, o mesmo será encaminhado, no prazo de 15 (quinze) dias, ao Conselho Municipal de Habitação e, quando necessário, ao Conselho Municipal de Meio Ambiente para ser referendado, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 4º Referendado o Plano de Regularização na forma do § 3º, este será submetido em 30 (trinta) dias a audiência pública na forma do artigo 47 desta Lei.

§ 5º Na regularização fundiária de parcelamentos do solo enquadrados no § 1º do artigo 5º desta Lei, a Prefeitura poderá dispensar a elaboração do Plano de Regularização Fundiária.

Art. 26. Realizada a audiência pública, nos casos previstos nesta Lei, o agente promotor da regularização deverá apresentar os projetos necessários à sua implementação.

Art. 27. O projeto de regularização fundiária deverá conter, no mínimo:

I - os lotes, com a devida identificação e dimensionamento;

II - as vias de circulação, com a devida identificação, dimensionamento e articulação com o sistema viário do entorno;

III - as áreas destinadas ao uso público, devidamente identificadas e dimensionadas; e

IV - os confrontantes da área maior, objeto da regularização.

§ 1º A destinação de áreas de uso público para fins de regularização fundiária de interesse social tratada nesta Seção, deverá atender ao disposto no artigo 63 desta Lei.

§ 2º As vias de circulação compreenderão as ruas, os becos e as passagens de uso comum que passarão ao domínio público, uma vez aprovado o Projeto de Regularização Fundiária.

§ 3º Os projetos complementares, se necessários, serão tratados em expediente próprio e submetidos à aprovação dos órgãos municipais competentes.

Art. 28. Aprovado o projeto mencionado no artigo 27 pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos, deverão ser providenciados os memoriais descritivos dos lotes e das áreas de uso público.

Parágrafo Único - Quando a regularização fundiária estiver sendo promovida pelos agentes mencionados nos incisos IV e V do artigo 9º a Prefeitura poderá requerer documentos complementares que entender pertinentes, dentre aqueles previstos no artigo 57 desta Lei.

Art. 29. A Prefeitura poderá exigir do agente promotor da regularização fundiária, garantias que assegurem a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento, bem como Memorial Justificativo contendo o detalhamento das medidas que serão adotadas para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, definidas pela municipalidade, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais; as condições para promover a segurança da população em situações de risco e as adequações da infraestrutura básica, definida no artigo 2º, § 6º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo Único - O memorial justificativo mencionado no *caput* poderá ser objeto de Termo de Compromisso, o qual terá força de título executivo extrajudicial.

Art. 30. Cumpridas todas as exigências, a Prefeitura expedirá o Auto de Regularização e efetuará:

I - o tombamento das áreas destinadas ao uso público;

II - o cadastramento dos logradouros públicos; e

III - o lançamento cadastral individualizado dos lotes, ainda que haja débitos tributários sobre a área maior.

Art. 31. O agente promotor da regularização fundiária deverá providenciar o registro do parcelamento do solo no Cartório Imobiliário competente no prazo de 90 (noventa) dias da data de expedição do Auto de Regularização.

Parágrafo Único - Na hipótese do não cumprimento do disposto no caput, a Prefeitura poderá adotar tal providência.

Art. 32. A Prefeitura, quando da regularização fundiária do parcelamento do solo, poderá autorizar a regularização das construções consolidadas até a data da expedição do Auto de Regularização, isoladamente, a requerimento dos moradores, atendendo a critérios mínimos de salubridade e habitabilidade, podendo ser dispensados parâmetros estabelecidos na presente Lei.

Art. 33. As exigências relacionadas a comunique-se, bem como a incidência de multas e taxas, serão aplicadas para a regularização fundiária de interesse social quando promovida pelos proprietários ou parceladores da área, nos mesmos termos previstos no Capítulo III desta Lei.

Seção IV

Dos Instrumentos Jurídicos

Art. 34. O instrumento de titulação final aos beneficiários será indicado no Plano de Regularização Fundiária.

Art. 35. Poderão ser 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 - permissão de uso;

V - direito de superfície;

VI - instrumento de compra e venda;

VII - demarcação urbanística; e

VIII - legitimação de posse.

Parágrafo Único - A utilização dos instrumentos previstos nos incisos I a VI será regulamentada por Decreto.

Seção V

Da Demarcação Urbanística

Art. 36. A Prefeitura poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, a qual será encaminhada ao Cartório Imobiliário competente para averbação na matrícula da área, ou, na sua ausência, para abertura da mesma, observando-se os procedimentos definidos no artigo 57 da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

§ 1º O auto de demarcação urbanística será instruído com:

1 - 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;

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

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

§ 2º Na possibilidade da demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, a Prefeitura notificará 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.

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

§ 4º A Prefeitura 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.

Art. 37. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, deverá ser elaborado o projeto de regularização fundiária, e submeter o assentamento dele decorrente a registro.

Seção VI

Da Legitimação de Posse

Art. 38. Após o registro do assentamento de que trata o artigo 37 desta Lei, a Prefeitura concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados, quando couber.

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

Art. 39. 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 pela Prefeitura, 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

III - os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 40. 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, nos termos do artigo 60 da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

Parágrafo Único - 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 da totalidade da área;

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.

Seção VII

Do Conselho Gestor

Art. 41. O Conselho Gestor, a ser instituído para cada assentamento de interesse social, será composto por representantes do Poder Executivo, diretamente envolvidos na elaboração do Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social e por representantes escolhidos, em Assembleia, dentre os moradores beneficiados.

§ 1º Os representantes do Poder Executivo deverão ser indicados de forma a contemplar três áreas de atuação, quais sejam: jurídica, social e urbanística.

§ 2º Caberá ao agente promotor da regularização fundiária do assentamento, providenciar o necessário à convocação dos moradores para participação da Assembleia visando a escolha de seus representantes que deverão compor o Conselho Gestor.

§ 3º Na regularização fundiária de parcelamentos do solo enquadrados no § 1º, do artigo 5º desta Lei, poderá ser dispensada a instituição de Conselho Gestor, a critério da Prefeitura, sendo a participação popular garantida por meio de reuniões ou assembleias, quando requeridas coletivamente.

Art. 42. O número de integrantes do Conselho Gestor será definido em função da quantidade de moradores ou de famílias abrangidas pelo Plano de Regularização Fundiária, garantindo-se, pelo menos, 03 (três) representantes do

poder público e 03 (três) representantes da população beneficiária, bem como garantindo-se a paridade de votantes.

§ 1º Quando a regularização fundiária estiver sendo promovida pelos agentes definidos nos incisos III, IV e V, do artigo 9º desta Lei, a formação do Conselho Gestor será acrescida de 03 (três) representantes escolhidos pelo agente promotor.

§ 2º Na regularização de parcelamentos do solo de interesse social, será garantida a representação popular de, no máximo, 01 (um) morador por quadra, respeitando-se o disposto no caput do artigo.

Art. 43. Serão atribuições do Conselho Gestor:

I - elaborar e aprovar seu Regimento Interno;

II - participar da elaboração e definição do Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social;

III - garantir a informação e a participação da população envolvida em suas discussões e deliberações;

IV - fomentar e acompanhar a realização de audiências, consultas públicas e outras ações com intuito de promover a regularização fundiária com participação popular;

V - acompanhar a elaboração e implementação dos projetos específicos de regularização fundiária de interesse social;

VI - sistematizar todas as informações obtidas durante os trabalhos do Conselho, a fim de produzir um relatório final detalhado.

Art. 44. O Conselho Gestor poderá convidar técnicos da Prefeitura ou de entes privados para reuniões específicas, na posição de consultores, para esclarecimentos ou informações que o Conselho julgar necessários, desde que a participação dos convidados não implique em despesas ao Conselho Gestor ou à Administração Pública Municipal.

Art. 45. Os membros do Conselho Gestor não farão jus a qualquer remuneração e suas funções serão consideradas como serviço público relevante.

Art. 46. Ao final do processo de regularização fundiária, encerra-se o trabalho do Conselho Gestor e o mesmo será dissolvido.

Seção VIII

Da Audiência Pública

Art. 47. Os Planos de Regularização Fundiária deverão ser apresentados à população beneficiária, para sua legitimação, por meio de audiência pública, na qual será garantida a manifestação direta dos beneficiários.

Parágrafo Único - A audiência pública deverá ocorrer em local acessível sendo que, em função do número de famílias atingidas e da complexidade do Plano, poderá haver mais de uma audiência pública.

Seção IX

Das Disposições Complementares

Art. 48. Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos deste Capítulo, parte de terreno contido em área maior.

Art. 49. As matrículas oriundas de parcelamento resultante de regularização fundiária de interesse social não poderão ser objeto de remembramento.

Art. 50. O fato de parcelamentos irregulares ou informais estarem ou serem gravados como AEIS ou declarados como de interesse social, não exime os parceladores, proprietários ou responsáveis legais das obrigações e responsabilidades administrativas, cíveis e penais previstas em Lei.

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Seção I

Do Processo de Regularização

Art. 51. Constatada a situação consolidada de um parcelamento de solo irregular ou informal, a Prefeitura notificará o parcelador e o proprietário da gleba parcelada para, no prazo de 60 (sessenta) dias, apresentar requerimento de regularização na forma prevista nos artigos 53 e 54 desta Lei, sob pena de aplicação de multa no valor de 30% (trinta por cento) do valor venal, sobre toda a área

parcelada, sem prejuízo do cumprimento de todas as exigências técnicas e jurídico-administrativas necessárias à regularização do parcelamento do solo.

§ 1º O prazo previsto no *caput* será contado a partir da data do recebimento da notificação pelo seu destinatário e poderá ser prorrogado por até 30 (trinta) dias, por justificativa fundamentada.

§ 2º Após tentativa frustrada da notificação prevista no *caput*, pela não localização de seu destinatário, ou sua recusa, far-se-á a notificação por edital publicado no Diário Oficial do Município, uma única vez.

Art. 52. Desatendida a notificação pelo parcelador ou proprietário da área, poderá a Prefeitura regularizar o parcelamento do solo, para a defesa dos direitos dos adquirentes de lotes e para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano.

Art. 53. A regularização de interesse específico far-se-á mediante requerimento:

I - do parcelador ou proprietário da gleba parcelada;

II - de seus beneficiários, individual ou coletivamente;

III - de 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; ou,

IV - de ofício pela Prefeitura, na hipótese prevista no artigo 52 desta Lei.

Art. 54. O requerimento de regularização deverá ser instruído com:

I - Título de propriedade atualizado da gleba parcelada;

II - Certidão de Distribuição Cível em nome do proprietário e do parcelador, de forma a comprovar a existência ou não de litígio envolvendo a posse ou propriedade da gleba parcelada;

III - Levantamento Planialtimétrico Cadastral atualizado da gleba parcelada, georreferenciado, em material impresso e arquivo digital, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro;

b) equipamentos de infraestrutura: guias e sarjetas, drenagens e canalizações;

c) cursos d'água e afloramentos de qualquer natureza;

d) cadastramento dos lotes individualizados;

e) edificações implantadas em, ou confrontantes a: faixas *non aedificandi,* áreas de preservação permanente, áreas de proteção ambiental, área de proteção aos mananciais, áreas de uso público e áreas de risco;

f) quadro de áreas identificando, separadamente: área total parcelada, área ocupada por lotes, área ocupada por sistema viário, área ocupada por vielas sanitárias ou de pedestres, área ocupada por equipamentos urbanos e comunitários e áreas destinadas como espaços livres de uso público;

g) delimitação das divisas físicas da área parcelada e identificação dos respectivos confrontantes; e,

h) identificação gráfica do perímetro da área descrita no título de propriedade;

IV - certidão negativa de débitos municipais referentes à gleba parcelada;

V - certidão de existência de sistema de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, emitida pela entidade competente;

VI - certidão de existência de energia elétrica domiciliar, emitida pela entidade competente;

VII - Laudos que atestem ser a gleba parcelada passível de regularização, considerando o disposto no artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nos termos da Decisão Normativa nº 47, de 16 de dezembro de 1992, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA).

§ 1º O título de propriedade deverá descrever a gleba parcelada de modo a possibilitar sua perfeita identificação e a permitir o registro do projeto do parcelamento do solo nela implantado.

§ 2º Os documentos mencionados nos incisos III e VII deverão ser apresentados acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 55. Após análise da documentação citada no artigo 54, o órgão técnico municipal competente encaminhará ofício ao interessado, contendo todas as adequações documentais, urbanísticas e ambientais necessárias, que deverão ser implementadas para se efetivar a regularização e que subsidiarão a elaboração do projeto de regularização, para registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 56. O projeto de regularização deverá definir:

I - os lotes, com a devida identificação e dimensionamento;

II - as vias de circulação, com a devida identificação, dimensionamento e articulação com o sistema viário do entorno;

III - as áreas destinadas ao uso público, devidamente identificadas e dimensionadas;

IV - os confrontantes da área maior, objeto da regularização.

§ 1º A Prefeitura poderá autorizar a redução da área mínima dos lotes, definida na Lei municipal de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano.

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

Art. 57. Analisado o projeto mencionado no artigo 56, e havendo parecer favorável da Prefeitura à sua implementação, o interessado deverá apresentar:

I - o memorial descritivo dos lotes e áreas de uso público;

II - o memorial descritivo das áreas que possam demandar averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, se houver;

III - os projetos complementares devidamente aprovados, se necessários;

IV - o cronograma físico de execução de obras e serviços com duração máxima de 02 (dois) anos, se necessário;

V - as anotações de responsabilidade técnica dos profissionais responsáveis pelos projetos e obras;

VI - o memorial justificativo, se necessário;

VII - se necessário, o termo de compromisso firmado perante os órgãos públicos competentes, para execução das medidas previstas no memorial justificativo, incluindo solução para relocação ou reassentamento de edificações.

§ 1º A Prefeitura poderá exigir do parcelador ou proprietário da gleba

parcelada garantias que assegurem a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

§ 2º O memorial justificativo mencionado no inciso VI, deverá conter o detalhamento das medidas que serão adotadas para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, definidas pela municipalidade, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais; as condições para promover a segurança da população em situações de risco e as adequações da infraestrutura básica, definida no artigo 2º, § 5º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 3º O termo de compromisso citado no inciso VII terá força de título executivo extrajudicial.

Art. 58. A Prefeitura definirá as responsabilidades relativas à implantação e adequação da infraestrutura necessária à regularização.

Parágrafo Único - Salvo quando promovida a regularização pelo agente definido no inciso I do artigo 53, e a critério da Prefeitura, as responsabilidades previstas no *caput* poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária, com base na análise de, pelo menos, 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. 59. Analisado o projeto de regularização e a documentação a ele relacionada, havendo qualquer exigência a ser cumprida, a Prefeitura expedirá comunique-se ao requerente, fixando prazo para o seu atendimento.

Parágrafo Único - O parcelador ou o proprietário que não atender, integralmente, ao comunique-se previsto no *caput*, sem justificativa, sujeitar-se-á à aplicação de multa no valor de 30% (trinta por cento) do valor venal sobre toda a área parcelada, sem prejuízo de proceder ao cumprimento do mesmo.

Art. 60. Cumpridas todas as exigências por parte do interessado, a Prefeitura expedirá o Auto de Regularização após o recolhimento da respectiva taxa.

Parágrafo Único - Expedido o Auto de Regularização, a municipalidade efetuará:

I - o tombamento das áreas destinadas ao uso público;

II - o cadastramento dos logradouros públicos; e,

III - o lançamento cadastral individualizado dos lotes.

Art. 61. O proprietário ou parcelador deverá providenciar o registro do parcelamento do solo no Cartório Imobiliário competente no prazo de 90 (noventa) dias da data de expedição do Auto de Regularização, sob pena de pagamento de multa no valor de 50% (cinquenta por cento) do valor venal, sobre toda a área parcelada, independentemente das demais sanções cabíveis.

Parágrafo Único - Na hipótese do não cumprimento do disposto no caput, a Prefeitura poderá adotar tal providência.

Seção II

Das Áreas de Uso Público

Art. 62. A largura mínima do leito carroçável das vias de circulação, resultantes dos parcelamentos do solo regularizados nos termos deste Capítulo, deverá ser de 5,00m (cinco metros).

Art. 63. O percentual de áreas destinadas ao uso público, à exceção das utilizadas ou necessárias para circulação de veículos e pedestres, obedecerá aos seguintes critérios:

I - para os parcelamentos do solo implantados anteriormente ao advento da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não serão exigidas áreas para a municipalidade além daquelas já destinadas fisicamente, se houver;

II - para os parcelamentos do solo implantados posteriormente ao advento da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, será exigida a destinação de área para uso público nos termos da Lei Complementar Municipal nº 09, de 26 de dezembro de 2012.

§ 1º Para os parcelamentos do solo enquadrados no inciso II deste artigo, que não disponham de área livre que atenda a porcentagem mínima de área a ser destinada ao uso público, será exigido ressarcimento à Prefeitura em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas:

a) em caso de ressarcimento em pecúnia, o valor a ser pago será determinado com base em laudo de avaliação, elaborado pelo órgão técnico municipal competente, considerando o valor de mercado do metro quadrado de

terreno urbanizado localizado no loteamento objeto de regularização, multiplicado pela metragem quadrada da área a ser ressarcida;

b) o ressarcimento em pecúnia poderá ser dividido em parcelas mensais e consecutivas, conforme dispuser o Decreto regulamentador;

c) o parcelamento do ressarcimento em pecúnia será feito mediante termo de acordo administrativo com força de título executivo extrajudicial;

III - em caso de ressarcimento em área equivalente ao dobro da diferença das áreas de uso público que deveriam ter sido destinadas, o interessado indicará área a ser doada à Prefeitura que, de acordo com o interesse público, poderá aceitá-la ou recusá-la, mediante laudo de constatação emitido pelo órgão técnico municipal competente;

a) havendo interesse da Prefeitura na área oferecida, o doador deverá apresentar laudo comprovando a inexistência de passivo ambiental;

b) havendo recusa, por parte da Prefeitura, da área indicada para doação, o interessado poderá fazer mais uma indicação, visando ao ressarcimento necessário;

c) se após duas tentativas, as áreas indicadas para doação forem recusadas por decisões administrativas definitivas, o interessado deverá ressarcir a Prefeitura em pecúnia, nos termos da alínea "a" do item 1 deste parágrafo;

IV - faculta-se ao interessado escolher a forma para ressarcimento das áreas públicas dentre as previstas neste parágrafo, salvo se houver interesse público que justifique a imposição de uma delas por parte da Prefeitura.

§ 2º Para os parcelamentos do solo enquadrados no inciso II deste artigo, a requerimento do responsável pela regularização, poderá a Prefeitura, por ato fundamentado, autorizar:

a) a redução do percentual de áreas a serem destinadas ao uso público, conforme dispõe o artigo 52 da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009;

b) a compensação da área de uso público faltante, por meio da disponibilização de outra área livre nas proximidades da área objeto de compensação ou, ainda, a dispensa da exigência de destinação de áreas para uso público.

§ 3º Quando a regularização fundiária estiver sendo promovida pela Prefeitura, serão aplicadas, a seu critério, as hipóteses previstas nos itens 1 e 2 do § 2º.

Seção III

Do Cadastramento Imobiliário

Art. 64. Os proprietários e possuidores de imóveis que não são cadastrados junto a Prefeitura Municipal de Currais Novos, o poderão fazê-lo, visando regularizar a situação imobiliária do referido imóvel no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da publicação da referida lei.

Art. 65. Os proprietários que realizarem o cadastramento junto ao Município espontaneamente, dentro do prazo estabelecido no artigo anterior, estarão isentos do pagamento de taxas e multas.

Seção IV

Das Disposições Complementares

Art. 66. A Prefeitura dará publicidade das áreas em processo de regularização fundiária, para possibilitar a participação dos interessados, que se fará por meio de reuniões ou assembleias, quando requeridas coletivamente.

Art. 67. Quando a regularização for requerida por entes definidos nos incisos II, III ou IV do artigo 53 desta Lei, não será exigido:

I - pagamento de taxas e emolumentos referentes ao processo administrativo;

II - multas previstas neste Capítulo.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 68. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente ao advento da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o mesmo esteja implantado e integrado à cidade.

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

§ 2º O interessado deverá apresentar certidão, expedida pela Prefeitura, de que a gleba preenche as condições previstas no *caput*, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento.

Art. 69. Fica a Prefeitura autorizada a utilizar os instrumentos urbanísticos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001, e Lei Complementar Municipal nº 09, de 26 de dezembro de 2012, como forma de viabilizar, no que couber, a regularização fundiária tratada nesta Lei.

Art. 70. A Prefeitura, ao promover a regularização de parcelamentos do solo irregulares ou informais, de interesse social ou específico, poderá obter judicialmente o levantamento das importâncias depositadas pelos adquirentes de lotes, nos termos previstos no artigo 38 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a título de ressarcimento do que despendeu com obras, documentos, registros e averbações, equipamentos urbanos ou expropriações necessárias à regularização.

§ 1º As importâncias despendidas pela Prefeitura para regularizar o parcelamento do solo, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no *caput* serão exigidas na parte faltante, do parcelador ou proprietário da área.

§ 2º Para assegurar a regularização do parcelamento do solo, bem como o ressarcimento integral das importâncias despendidas ou a despender, a Prefeitura poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 71. Efetuado o registro do assentamento regularizado, a Prefeitura dará ciência à população beneficiada.

Art. 72. As taxas, multas e preços públicos decorrentes de infrações a dispositivos desta Lei e os ressarcimentos serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 73. O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) incidirá em todos os imóveis que venham a ser regularizados nos termos desta Lei.

Art. 74. As sanções de natureza penal serão aplicadas pela autoridade competente nos termos do que dispõe o artigo 50 e seguintes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e legislações correlatas.

Art. 76. Esta Lei será regulamentada por Decreto no prazo de 90 (noventa) dias após sua publicação.

Art. 77. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Currais Novos-RN, Palácio Prefeito "Raul Macêdo", em 17 de janeiro de 2014.

JOSÉ VILTON DA CUNHA
Prefeito Municipal

RAFAEL DINIZ ANDRADE CAVALCANTE
Procurador do Município
Advogado - OAB/RN 8114

FRANCISCO RICARDO BEZERRA DE MEDEIROS
Secretário Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos

WILTON NARCÍSIO COSTA
Secretário Municipal de Finanças e Planejamento