CANINDÉ
Governo Diferente

PROJETO DE LEI Nº 225/2021, DE 19 DE OUTUBRO DE 2021.

CÂMARA MUNICIPAL DE CANINDÉ
RECEBI EM: 20 / 10 / 2021
Às 10 h 28 min
Neuza
Assinatura do Recebedor

EMENTA: *Dispõe sobre o Programa de Regularização Fundiária Urbana no âmbito do Município de Canindé, compreendendo a Zona Rural, Urbana e Sede, nos termos do art. 13, inciso I c/c, art. 30, I e § 2º da Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017 e do Decreto Federal n° 9.310/2018, na forma que indica e dá outras providências.*

A PREFEITA MUNICIPAL DE CANINDÉ - CEARÁ, MARIA DO ROZÁRIO ARAUJO PEDROSA XIMENES, no uso de suas atribuições legais, contidas na Lei Orgânica deste Município, nos termos do art. 30 da Constituição Federal e da Lei Federal nº 13.465/17, remete a apreciação desta Augusta Câmara de Vereadores o seguinte Projeto de lei Municipal.

Art. 1º. Fica instituída, no âmbito do Município de Canindé, o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na sede do Município, Distritos e localidades, na forma do exposto nesta Lei.

Parágrafo único. A REURB deverá ser realizada observando-se as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, e do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 2º. A Regularização Fundiária no Município de Canindé observará os seguintes princípios:

I - Ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - Efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;

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

IV - Participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;

V - Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação e da transação;

Art. 3°. A REURB compreende duas modalidades:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não ultrapasse a 2 (dois) salários mínimos vigentes no País, declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

II - Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados que não se enquadra nos requisitos elencados no inciso I do presente artigo;

§ 1º. A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

§ 2º. Caberá a Decreto do Poder Executivo Municipal estabelecer os critérios e diretrizes para o credenciamento de empresas para proceder com a realização da Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E).

CAPÍTULO I

DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 4º. Objetivando conduzir o procedimento administrativo de regularização fundiária urbana (Reurb) no âmbito municipal fica instituída a "Comissão de Regularização Fundiária", composta no mínimo por:

I – O Procurador Geral do Município, que promoverá a análise jurídica dos processos de Reurb;

II – Um representante técnico, engenheiro ou arquiteto, da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças, responsável pela análise urbanística dos processos de Reurb;

III – Um representante da Coordenação de Habitação da Secretaria Municipal de Assistência Social - SAS, que ficará responsável pela análise socioeconômica nos processos de Reurb e acompanhamento da elaboração do respectivo cadastro dos beneficiários; (aplicado apenas para os casos de Reurb-S);

Parágrafo Único. Ficará a cargo do servidor indicado no inciso I a presidência dos trabalhos da Comissão.

Art. 5º. Constituem atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:

I - Estabelecer áreas prioritárias para a regularização fundiária, aplicado somente em caso de Reurb – S;

II - Conduzir os processos de Reurb no âmbito da administração municipal;

III - Produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de Reurb;

IV - Mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb, apenas para Reurb – S;

V - Emitir parecer único conclusivo multidisciplinar a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;

VI - Solicitar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o registro do processo de Reurb, quando de interesse social, somente para Reurb – S;

VII - Assessorar o(a) Prefeito(a) naquilo que disser respeito à Reurb;

CAPÍTULO II

DAS FASES DA REURB

Art. 6º. Poderão requerer a REURB:

I - O Município diretamente ou por meio de entidade da Administração Pública Indireta;

II - Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações de sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - Os proprietários ou possuidores;

IV - A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V - O Ministério Público.

Art. 7º. A tramitação e análise dos processos de regularização fundiária urbana – Reurb no âmbito municipal obedecerá às seguintes fases:

I - Protocolo do requerimento da Reurb, junto ao protocolo geral do município, por um dos legitimados previstos nesta Lei Municipal;

II - Análise do requerimento pela Comissão de Regularização Fundiária e decisão quanto ao seu deferimento ou não, com a classificação da modalidade da Reurb;

III - Processamento administrativo do projeto de regularização fundiária pela Comissão de Regularização Fundiária;

IV - Expedição da CRF pela autoridade competente;

V - Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

CAPÍTULO III

DO REQUERIMENTO E DA INSTAURAÇÃO DA REURB

Art. 8º. A abertura do processo administrativo da Reurb será solicitada por meio de requerimento de um dos legitimados, a ser protocolado no protocolo geral da Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Croqui de localização do núcleo urbano informal, contendo suas medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, nome dos proprietários confrontantes;

II - Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental atual de núcleo urbano informal, somente aplicado em casos de Reurb – S;

III - Indicação da modalidade da Reurb requerida, com base em estudo socioeconômico elaborado por profissional habilitado, com a apresentação dos documentos para fins de enquadramento da modalidade e qualificação dos ocupantes;

Parágrafo Único. A comprovação da data de ocupação se dará mediante apresentação de documentos, ou por qualquer outro instrumento que possua valor legal, inclusive por levantamento aerofotogramétrico, reconhecido por órgãos públicos e/ou constantes na base de dados do cadastro imobiliário municipal.

Art. 9º. Após o protocolo, o requerimento de solicitação de instauração da Reurb será encaminhado à Comissão de Regularização Fundiária, que deverá, no prazo de até 60 (sessenta dias), deferi-lo, classificando-o em uma das modalidades da Reurb, ou indeferi-lo, mediante decisão fundamentada, na lei Federal nº 13.465/2017, indicando as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação e reavaliação do requerimento, quando for o caso.

CAPÍTULO IV

DA NOTIFICAÇÃO E DA SOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONFLITOS

Art. 10. Instaurada a Reurb, a Comissão de Regularização Fundiária promoverá a notificação dos titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo,

apresentar manifestação e impugnação no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação, aplicado somente nos casos de Reurb – S;

§ 1º. É substituída a notificação dos titulares e confrontantes, quando apresentado no projeto de Reurb, atesto técnico assinado pelo titular/posseiro e responsável técnico pelo Georreferenciamento.

§ 2º. A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados, será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 3º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 4º. A Comissão de Regularização Fundiária poderá rejeitar impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à Reurb se o impugnante não apresentar recurso no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da notificação da decisão de rejeição.

I - Considera-se infundada a impugnação que:

a) não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;

b) não apresentar motivação, ainda que sumária; ou

c) versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.

§ 5º. Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Município prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

Art. 11. O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual, o qual terá competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º. Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb e, se inexistente acordo, o processo administrativo da Reub ficará suspenso até a solução judicial do litígio, ou ainda, será extinto no caso da promoção da regularização fundiária no âmbito judicial.

§ 2º. O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 3º. A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 12. Protocolado o projeto de regularização fundiária, este será submetido à análise e avaliação da Comissão de Regularização Fundiária que terá o prazo de 60 dias (sessenta dias) para decidir por deferir ou indeferir o projeto, requerendo, para sua análise e decisão, sempre que necessário, pareceres técnicos e informações dos setores e técnicos que compõem a administração municipal ou de terceiros contratados;

I - Se deferido o processo, será expedido parecer recomendando a aprovação do projeto de regularização fundiária e a emissão da CRF pela autoridade competente.

II - Se indeferido o processo, será expedido parecer técnico, legalmente fundamentado, dentro da Lei Federal 13.465/2017, e Decreto Federal 9.310/2018, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do projeto.

III - Se o processo for indeferido e o legitimado reapresentá-lo, deverá passar por nova análise que observará a correção das pendências da primeira análise, para o que a Comissão de Regularização Fundiária terá o prazo de 30 (trinta) dias para expedição de novo parecer.

Art. 13. O projeto de regularização fundiária a ser apresentado para análise conterá, no mínimo:

I - Levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, que demonstrará os elementos caracterizadores do núcleo urbano informal a ser regularizado;

II - Planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas;

III - Documentos que comprovem a posse pelos ocupantes do(s) imóvel(is) a regularizar;

IV - Projeto urbanístico, conforme conteúdo mínimo estabelecido no art. 13 do Decreto Federal 9.310/2018, apenas para Reurb – S;

V - Memorial descritivo do perímetro urbano e dos imóveis a serem regularizados;

VI - Estudo técnico ambiental, observando o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal n° 12.651/12, quando o núcleo urbano informal for situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente - APP, Unidade de Conservação de Uso Sustentável ou área de proteção de manancial definidas pela União, Estado ou Município;

VII - Memorial descritivo das propostas de soluções para as questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso, com a indicação das medidas de mitigação, contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão o Termo de Compromisso;

VIII - Anotação ou Registro de responsabilidade dos técnicos responsáveis por todos os projetos e estudos apresentados para análise;

IX - Cópia da convenção de Condomínio, quando for o caso.

Parágrafo único. Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos na Lei Federal 13.465/2017, e Decreto Federal 9.310/2018.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DO PROJETO E EMISSÃO DA CRF

Art. 14. Aprovado o projeto de regularização fundiária, o Município emitirá a Certidão de Regularização Fundiária – CRF, que conterá, no mínimo:

I - O nome e a localização do núcleo urbano informal regularizado;

II - A área total e o perímetro do lote regularizado;

III - A modalidade da Reurb;

IV - Os responsáveis pelas obras e serviços constantes do cronograma;

V - A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e

VI - A listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, e que conterá o nome do ocupante, seu estado civil, sua profissão, seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.

Art. 15. Emitida a CRF, no caso da Reurb-E, deverá o requerente apresentar o projeto de regularização fundiária aprovado juntamente com a CRF ao oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 16. Emitida a CRF, em qualquer modalidade de Reurb, será enviado ofício a Secretaria Municipal de Finanças para cadastro do imóvel na base de dados do município.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. Caberá ao requerente providenciar os documentos e vias adicionais que sejam solicitadas pelo oficial do cartório de registro de imóveis, para o registo da Reurb.

Art. 18. As despesas decorrentes desta lei correrão por conta do vigente Orçamento.

Art. 19. A presente Lei poderá ser regulamentada por Decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 20. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE CANINDÉ, 19 DE OUTUBRO DE 2021.

Maria do Rosário Araújo Pedrosa Ximenes

MARIA DO ROZARIO ARAUJO PEDROSA XIMENES
Prefeita Municipal de Canindé/CE

CANINDÉ
Governo Diferente

JUSTIFICATIVA

Excelentíssima Senhora Presidente
Ilmos. Senhores Vereadores
Ilmas. Sras. Vereadoras

CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal nº. 13.465/17, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

CONSIDERANDO a necessidade de ser implementada política pública voltada para assegurar o direito de moradia no Município de Canindé.

CONSIDERANDO o dever do Município de atuar no sentido de viabilizar a concretização de medidas que assegurem melhor qualidade de vida aos munícipes;

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, com fundamento na Lei Orgânica do Município de Canindé, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a regularização fundiária urbana das unidades imobiliárias situadas nos distritos e na sede do Município de Canindé.

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos informais, irregulares ou clandestinos e à titulação de seus ocupantes, objetivando garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais das propriedades rurais e urbanas e o direito ao meio ambiente economicamente equilibrado.

Cabe salientar que o projeto de lei apresentado constitui uma demanda da sociedade e volta-se a proporcionar a regularização de imóveis sem o devido registro no Cartório de Imóveis competente.

Esta lei possibilitará a regularização de núcleos urbanos informais e suas respectivas unidades imobiliárias, resguardados determinados parâmetros urbanísticos de modo a não interferir no desenvolvimento sustentável da cidade.

A lei apresenta um viés inovador, pois de forma mais flexível permite ao poder público municipal proceder com a regularização fundiária urbana, assegurando ao munícipe o direito de registro de sua moradia.

Sendo estas as razões que justificam a propositura, submeto-a com o incluso Projeto de Lei, em REGIME DE URGÊNCIA, conforme assegura a Lei Orgânica do Município de Canindé, confiante em sua pronta aprovação diante do reconhecido espírito público dos componentes dessa Augusta Casa Legislativa.

Sem mais para o momento e certos de contarmos com o apoio dos senhores vereadores na aprovação do referido projeto, reiteramos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE CANINDÉ, 19 DE OUTUBRO DE 2021.

Maria do Rozário Araújo Pedrosa Ximenes

MARIA DO ROZÁRIO ARAÚJO PEDROSA XIMENES
Prefeita Municipal de Canindé/CE