

Lei Nº 240, de 29 de junho de 2018.

Autor – Vereador -João do Bom Jesus Amorim Júnior

“Dispõe sobre a denominação da Regularização Fundiária Urbana REURB do município do São João do Arraial e dá outras providencias. ”

A Câmara Municipal de São João do Arraial, Estado do Piauí, aprovou e eu, Prefeita Municipal, no uso das atribuições que me são conferidas pela legislação em vigor, sanciono a seguinte Lei

CAPITULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O município do São João do Arraial – PI deve definir diretrizes e metas para a Política Municipal de REURB, com base Lei Federal de 13.465 de 11/07/2017 até o período de dois anos da aprovação deste projeto de lei, tendo como objetivos:

§1º Desburocratizar, simplificar, agilizar e destravar os procedimentos de regularização fundiária urbana;

§2º Ampliar as possibilidades de acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda,;

§3º Promover o resgate da cidadania, aquecendo o mercado imobiliário, com novos registros de imóveis e o crescimento econômico do Município, com isso, dando um novo marco legal ao Governo Municipal constrói uma nova política de regularização fundiária urbana alicerçada intermunicipal, na atuação em larga escala e na adoção desta ação como base das políticas de habitação e infraestrutura do município.

Art. 2º Esta lei propõem:

§1º Desenvolver novas ferramentas para auxiliar o município;

§2º Capacitar os atores responsáveis pela política de regularização;

§3º Repasse de recursos para as despesas necessárias da REURB, e, pleitear convênios em parcerias e acordos de cooperação técnica com o Ministério das Cidades, INCRA, SPU e SERFAL;

§4º Efetuar trabalho em conjunto com a SNH e SNSA para melhorias habitacionais e implantação de infraestrutura nos núcleos urbanos regularizados.

Art. 3º Esta lei municipal deve garantir a população de baixa renda a gratuidade do Registro de Imóvel, ato único de registro, legitimação da posse, legitimação fundiária.

Parágrafo único - Amplia - se o alcance da Regularização ao se considerar todos os núcleos informais com usos e características urbanas, ainda que situados em zonas rurais.

Art 4º Altera - se o conceito de assentamento irregular para núcleo urbano informal, contemplando os núcleos clandestinos, irregulares ou aqueles nos quais, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos.

CAPITULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

Art. 5º Esta lei simplifica e classifica a REURB dando ao Município do São João do Arraial a competência para determinar a modalidade de regularização se de interesse REURB SOCIAL(REURB - S) ou de REURB DE INTERESSE ESPECIFICO(REURB - E), observando o seguinte:

I - Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - Garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

XIII – quanto a modalidade:

A - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

B - Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

C - Núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

D - Demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

E - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

F - Legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

G - Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

H - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

§ 1º Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios.

§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pelo Município, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 3º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 4º Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima *maximorum*.

§ 5º Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal.

§ 6º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 6º Fica determinado a gratuidade do registro da REURB – S:

I – São isentos de custas e emolumentos os atos registrados à REURB – S;

II – Os cartórios que não cumprirem a gratuidade, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei ficarão sujeitos às sanções previstas no art.44 da Lei nº11.977/2009, sem prejuízo da extinção da delegação, observadas o disposto no at.30,§§3º- A e 3º-B da Lei nº6.015/73;

III – Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com a abertura de matrícula individualizada para cada unidade imobiliária regularizada;

IV – Primeiro registro da legitimidade fundiária;

V – Primeiro registro do título de legitimação de posse e sua conversão em título de propriedade;

VI – O primeiro registro da aquisição do direito real aos beneficiários, através de outros instrumentos previstos

Parágrafo único - O Município do São João do Arraial e os beneficiários deverão requerer dos Estados através dos fundos específicos destinados à compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da REURB – S.

Art. 7º Poderão requerer a Reurb:

I - A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades 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 da 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 de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

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

V - O Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 8º A legitimação fundiária a critério do ente público possibilita a aquisição de direito propriedade, aquele que detiver área pública ou possuir área privada, integrante de núcleo urbano informal existentes até 22 de dezembro de 2016.

Parágrafo Único - A legitimação fundiária por ser ato único de registro e aquisição originária, a unidade imobiliária restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames, não incidindo tributos de transferência como o ITBI e ITCMD, quanto ao primeiro registro e aquisição.

Art. 9º A legitimação de posse permite o reconhecimento administrativo da usucapião.

§1º Imóveis residenciais ou não, com áreas, superiores à 250 m², deverão seguir os requisitos das demais modalidades da usucapião, não restando mais excluídos da legitimação de posse;

§2º Simplifica o procedimento existente, retirando a obrigação previa da demarcação urbanística;

§3º As alterações no instrumento já existente ampliam as possibilidades de conversão de propriedade para além dos limites trazidos pela usucapião urbana (250 m² e 05 anos de posse – imóvel residencial).

Art. 10º A REURB terá ato único de registro da CRF (certidão de regularização fundiária) com o projeto de regularização fundiária e da constituição o direito real aos beneficiários proporcionando uma maior eficiência e economicidade no ato de registro, pois dispensa a necessidade de título individual para cada beneficiário REURB.

Art. 11º No caso da Laje, viabiliza a titulação de duas famílias residentes em unidades habitacionais sobrepostas, no mesmo lote, de forma que cada uma tenha sua matrícula obtendo o direito real da laje.

Parágrafo único: possibilita que os moradores destas unidades unifamiliares possam alienar autonomamente seus imóveis, além de criar uma nova mercadoria, no mercado imobiliário, que é “a laje”, passível de alienação.

Art. 12º Sobre a arrecadação de imóveis na REURB:

I – Regulamenta o art.1273 do Código Civil, que trata do abandono de imóvel urbano;

II – O município do São João do Arraial poderá arrecadar e transferir para seu patrimônio os imóveis urbanos privados abandonados quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais, por 05 (cinco) anos de publicação desta Lei, assim, o instrumento da REURB permita que o município do São João do Arraial dê uma destinação para aqueles prédios abandonados e terrenos baldios que, muitas vezes, causam problemas de saúde e segurança pública.

Art. 13º Sobre o condomínio de lotes na REURB:

I – Altera a Lei nº10.406/2002 – “Código Civil”.

II – Art. 1358 – A (do Código Civil). Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes, que são propriedades exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos;

III – Acrescenta §7º ao Art. 2º da Lei 6.766/79;

IV - O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Parágrafo único: No condomínio urbano simples quando um mesmo imóvel contiver construções de casas, poderá ser instituído o Condomínio Urbano Simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminados, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 14º Fases da REURB:

§1º Requerimento dos legitimados

§2º Elaboração do projeto de regularização fundiária:

I – Levantamento planialtimétrico cadastral com georreferenciamento;

II – Planta do perímetro com demonstração das matrículas ou transcrições;

III – Projeto urbanístico de regularização e memoriais técnicos;

IV – Estudo técnico para a situação de risco, quando for o caso;

V – Cronograma físico de obras e serviços de implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais;

VI – Termo de compromisso assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

§3º Processamento administrativo do requerimento, classificação da modalidade e notificações;

§4º Análise e saneamento do processo administrativo;

§5º Aprovação do projeto de regularização;

§6º Expedição da Certidão de Regularidade Fundiária – CRF;

I – Documento expedido pelo município do São João do Arraial quando da aprovação da REURB, constituído:

A – Projeto de regularização fundiária aprovado;

B – Cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais;

C – Termo de compromisso relativo a execução do cronograma;

D – No caso de legitimação Fundiária e da legitimação de Posse, a listagem dos ocupantes do núcleo urbano com a devida qualificação e os direitos reais que lhes foram conferidos;

§7º Registro da CRF e projeto aprovado com a abertura de matrículas individualizadas.

Art. 15º Da competência do município:

I – Classificar as modalidades de REURB (S ou E);

II – Processar, analisar, aprovar os projetos de regularização fundiária e encaminhá-los ao registro;

III – Notificar os proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 dias, contados da data de recebimento da notificação.

IV – Deve oferecer infraestrutura essencial a serem definidos pelo município em função das necessidades locais e características regionais, como:

A – Abastecimento de água potável;

B – Tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

C – Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;

D – Sistema de drenagem quando necessário.

Art. 16º O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito de administração local, com competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

Parágrafo único. O modo de composição e funcionamento das câmaras será estabelecido em ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 17º Da Alienação de Bem Público a REURB:

I – Alteração expressa que causa grande impacto é a previsão expressa da dispensa de desafetação, da autorização legislativa, da avaliação previa e de licitação para alienação de unidades imobiliárias provenientes da REURB executada sobre área pública;

II – Diretamente aos seus ocupantes, dispensa os procedimentos exigidos pela lei nº8.666/93;

III – na REURB – S a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser de forma gratuita, a critério do ente público titular do domínio, município;

III – na REURB – E, a aquisição de direitos reais pelo particular ficara condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária, a ser apurada na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, município;

Parágrafo único. Fica expressamente a dispensa de desafetação, da autorização legislativa, da avaliação previa e de licitação para alienação de unidades imobiliárias provenientes da REURB executada sobre área pública.

CAPITULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 18º Os interessados poderão, no prazo de cento e oitenta dias, requerer à Secretaria de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário, ao Incra e à Secretaria Agrário, ao INCRA e à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) a revisão das decisões administrativas denegatórias, ainda que judicializadas, caso em que o pedido deverá ser objeto de análise final no prazo de um ano.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não impede o interessado de pleitear direitos previstos nesta Lei, desde que preencha os pressupostos fáticos pertinentes.

Art. 19º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal de São João do Arraial, Estado do Piauí, 29 de junho de 2018.



BENEDITA VILMA LIMA
Prefeita Municipal