APROVADO EM
28 / 06 / 2022
Câmara Municipal de Alvorada
DERLI PELLENZ
Vereador - Presidente

Projeto de Lei nº 006/2022.

CÂMARA MUNICIPAL DE ALVORADA

Protocolo: 006
Data: 08 / 06 / 2022
Horas: 15 / 18 / hs

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S) E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O PREFEITO MUNICIPAL DE ALVORADA DO TOCANTINS/TO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária denominado "REGULARIZA ALVORADA", abrangendo todo território deste Município, de acordo com a Lei Federal n° 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018 e demais normas Federais, Estaduais ou Municipais aplicáveis.

CAPÍTULO I
DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 2º. Objetivando conduzir o procedimento administrativo de regularização fundiária urbana (REURB) no âmbito Municipal será instituída a Comissão de Regularização Fundiária por ato do Prefeito Municipal, na qual o mandato dos membros da Comissão corresponderá ao período de 2 (dois) anos, contados a partir da publicação do Decreto de nomeação, podendo haver recondução.

CAPÍTULO II
DAS FASES DA REURB

Art. 3º. A tramitação e análise dos processos de regularização fundiária urbana – REURB no âmbito Municipal obedecerá às seguintes fases:

I – Protocolo do requerimento da REURB por um dos legitimados previstos na Lei Federal n° 13.465/2017 ou sua instauração de Ofício pelo Prefeito(a) 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 - Cadastro de moradores;

Digitalizado com CamScanner

IV – Notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados;

V – Processamento administrativo do projeto de regularização fundiária pela Comissão de Regularização Fundiária;

VI – Decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária pela autoridade competente, mediante ato formal ao qual se dará publicidade;

VII – Expedição da CRF (Certidão de Regularização Fundiária) pela autoridade competente;

VIII – 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. 4º. O requerimento de um dos legitimados, a ser protocolado na Prefeitura Municipal, deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I – Cópia atualizada da(s) matrícula(s) do(s) imóvel (is) que compõem o núcleo urbano informal, expedida(s) por Cartório de Registro de Imóveis competente;

II – 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, nome e distância da rua mais próxima e demais informações pertinentes;

III – Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental atual do núcleo urbano informal;

IV – 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;

V – Comprovação que o núcleo urbano informal foi implantado antes da data de 22 de dezembro de 2016, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 5º. Após o protocolo, o requerimento de solicitação de instauração da REURB será encaminhado à Comissão de Regularização Fundiária, que deverá, no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), deferi-lo, classificando-o em uma das modalidades da REURB, ou indeferi-lo, mediante decisão fundamentada, indicando as

Digitalizado com CamScanner

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. 6º. 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;

§1º. A notificação dos titulares e confrontantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§2º. A notificação da REURB também poderá ser feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição do núcleo urbano informal a ser regularizado, nos seguintes casos:

I – Quando o proprietário e os confrontantes não forem encontrados; e

II – Quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§3º. 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.

§4º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§5º. O Município 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

Digitalizado com CamScanner

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

§6º. Apresentada a impugnação apenas em relação à parte da área objeto da REURB, é facultado ao Município prosseguir com a REURB em relação à parcela não impugnada.

Art. 7º. 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. O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§2º 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 REURB ficará suspenso até a solução judicial do litígio, ou ainda, será extinto no caso da promoção da regularização fundiária no âmbito judicial.

§3º. O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.

§4º. A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB suspende a prescrição.

§5º. O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.

CAPÍTULO V
DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 8º. 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 – Cópia atualizada da(s) matrícula(s) do núcleo urbano informal a regularizar expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

Digitalizado com CamScanner

IV – Documentos que comprovem a posse pelos ocupantes do(s) imóvel(is) a regularizar;

V – Projeto urbanístico;

VI – Memorial descritivo;

VII – estudo técnico para situações de risco, quando for o caso;

VIII – 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;

IX – 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;

X – Indicação do(s) instrumento(s) jurídico(s) a serem aplicados, observada a Lei Federal n° 13.465/2017;

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

XII – Licença Ambiental emitida pelo Órgão Ambiental competente;

XIII – cópia da convenção de Condomínio, quando for o caso;

XIV – cronograma físico dos serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, o qual deverá conter também previsão dos custos necessários;

XV – Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico definido no inciso anterior.

§1º. O Município poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados neste artigo, a apresentação de outros desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessário ao esclarecimento do projeto.

§2º. O termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil.

§3º. 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

Digitalizado com CamScanner

apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos anteriores.

§4º. Na hipótese a que se refere o parágrafo anterior, constará na CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

Art. 9º. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

I – A localização do núcleo urbano informal a ser regularizado, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

II – As unidades imobiliárias a serem regularizadas, indicando: área, medidas perimetrais, confrontações, edificações existentes (com suas medidas e características), nome da via e o número da designação cadastral, quando houver;

III – as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade a regularizar;

IV – As vias de circulação existentes, as áreas destinadas ao uso público e outros equipamentos urbanos, incluindo compensações quando for o caso, com indicação de área, medidas perimetrais e confrontantes;

V – As eventuais áreas já usucapidas;

VI – A localização de cursos d'água (dormentes e correntes), nascentes, mananciais, vegetação expressiva e outras indicações topográficas relevantes;

VII – a indicação de faixas não edificáveis existentes, devidamente cotadas, conforme estabelecidas pela legislação vigente (faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, áreas de preservação permanente, faixas sanitárias, entre outras);

VIII – o quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto com as proporções (área total do núcleo informal, área total dos lotes a regularizar, área verde, área de equipamentos comunitários, áreas destinadas à circulação, áreas remanescentes, entre outras coisas do gênero);

IX – As medidas de adequação para correção das desconformidades ambientais e de risco, quando necessárias;

X – As medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da realocação de edificações, quando necessárias;

Digitalizado com CamScanner

XI – o(s) projeto(os) das obras de infraestrutura essenciais, quando ainda não implantadas.

§1º. Os projetos apresentados para análise somente serão aceitos quando legíveis, na escala que se fizer necessária para a perfeita compreensão do Projeto e de acordo com as normas usuais de desenho estabelecidas pela ABNT.

§2º. Quando a REURB for implementada em etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do núcleo urbano informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 10. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I – A identificação do núcleo urbano informal objeto da REURB com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

II – A descrição técnica das unidades imobiliárias a serem regularizadas com suas medidas perimetrais, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra, além da designação do seu ocupante;

III – a descrição das vias de circulação existentes ou projetadas que componham o núcleo urbano informal;

IV – A descrição das áreas destinadas ao uso público, com suas medidas perimetrais, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

V – A descrição dos equipamentos urbanos comunitários existentes e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

VI – Quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

CAPÍTULO VI
DA APROVAÇÃO DO PROJETO E EMISSÃO DA CRF

Art. 11. A decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária se dará mediante ato formal ao qual se dará publicidade e deverá:

I – Aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da REURB;

Digitalizado com CamScanner

II – Indicar as intervenções a serem executadas (obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações urbanísticas e ambientais), conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

III – indicar os instrumentos jurídicos aplicáveis a REURB;

IV – Identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

Art. 12. 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 número de lotes regularizados;

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.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB de Interesse Social (REURB-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - REURB de Interesse Específico (REURB-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 14. Serão considerados de baixa renda, para fins de regularização fundiária de interesse social – REURB-S (art. 13, I, da Lei Federal n° 13.465/2017), a pessoa natural que atenda a seguinte condição:

I – Não possua renda familiar mensal superior a cinco salários mínimos;

Parágrafo Único. O Município promoverá assistência aos beneficiários considerados de baixa renda para esclarecimentos e facilitação na preparação da documentação necessária para a regularização e consequente registro imobiliário, por

Digitalizado com CamScanner

meio do Departamento de Tributos Imobiliários e de Regularização Fundiária do Município.

Art. 15. A classificação quanto ao tipo de regularização fundiária, se de interesse social (REUB-S) ou de interesse específico (REURB-E), será feita mediante análise de cada caso individualmente, por meio de apresentação de documentação pessoal do possuidor e do imóvel, observada as informações da Ficha de Cadastro Socioeconômico do interessado.

Art. 16. A outorga do domínio dos imóveis ocupados pelos beneficiários na regularização fundiária deve observar, em regra, os ditames do art. 16 da Lei Federal nº 13.465/17, caso em que, por se tratar de aquisição originária da propriedade, ficam isentos do recolhimento do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis "inter vivos" – ITBI, independentemente da modalidade de regularização se REURB-S ou REURB-E.

Art. 17. No caso de REURB-E, a alienação poderá ser realizada por meio de doação por Lei, nos termos do art. 15, XIV da Lei Federal n° 13.465/17, ou venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da REURB-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal n° 8.666/93, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 da Lei Federal n° 13.465/17.

Art. 18. Caberá ao requerente providenciar os documentos e vias adicionais que sejam solicitadas pelo oficial do cartório de registro de imóveis, para o registro da REURB.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 20. Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ALVORADA, ESTADO DO TOCANTINS, 07 DE JUNHO DE 2022.

PAULO ANTÔNIO DE LIMA SEGUNDO
Prefeito Municipal

Digitalizado com CamScanner