

LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 12 DE, JUNHO 2019.

**INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS ÁREAS
URBANAS, “PROGRAMA MINHA CASA É
LEGAL”, NO MUNICÍPIO DE SALINAS DA
MARGARIDA E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE SALINAS DA MARGARIDA, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições, de acordo com a Lei Orgânica Municipal, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e demais legislações pertinentes, faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

CAPÍTULO I

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º - Instituí no âmbito do Município de Salinas da Margarida o Programa Municipal de Regularização Fundiária “Minha Casa é Legal”, com os seguintes objetivos:

I - Implementar Política de Regularização Fundiária para as ocupações irregulares consolidadas em áreas públicas e privadas no Município e titulação dos possuidores dos respectivos lotes urbanos, nos termos desta lei;

II- Contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em assentamentos irregulares no Município;

III - Atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana no Município;

Parágrafo Único - Aplicam-se ao Programa Municipal, de Regularização Fundiária “Minha Casa é Legal”, subsidiariamente, todas as disposições previstas nas Leis Federal nº 6.766/79

Lei 11.977/2009 e lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e demais leis específicas federais, estaduais e Municipais.

Art.2º. Esta Lei dispõe sobre a desburocratização dos procedimentos e o aprimoramento dos mecanismos para o ordenamento territorial do Município, visando a correção das distorções e irregularidades dos núcleos urbanos formais, clandestinos e irregulares, conjuntos habitacionais, loteamentos irregulares localizados em área urbana, mediante Plano de Regularização Fundiária Sustentável, outrora instituída por força das Leis Federais de nº 6.766/79 Lei 11.977/2009 e lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas alterações posteriores, estabelecendo normativas e diretrizes gerais para realização da política pública de desenvolvimento urbano do Município de Salinas da Margarida.

SEÇÃO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.3º. Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária do Município de Salinas da Margarida, sob a responsabilidade da Comissão para Instrução, Condução e Saneamento dos Procedimentos Administrativos da Regularização Fundiária Urbana - REURB, que será criada por decreto, doravante denominada apenas de “Conselho de Regularização Fundiária”.

Art.4º. O Conselho será responsável pela regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e regularização fundiária de interesse específico (REURB-E), obedecendo às normas gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (LREURB), em áreas situadas dentro do município, identificados no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, a serem demarcadas e estabelecidas por Portaria formulada pela referida Comissão e ratificada por Decreto do Executivo Municipal.

§1º. As demais portarias, que não tratem especificadamente da aprovação do projeto de regularização fundiária, prescindem da expedição de decreto.

§2º. O conselho será responsável também pela viabilização do direito de laje, de acordo com a lei federal 13.465/17, que regulariza a titulação de duas famílias residentes em unidades habitacionais sobrepostas, no mesmo lote, de forma que cada uma tenha a sua própria matrícula e posse regularizada.

Art.5º. O Conselho de que trata os caputs dos artigos 1º e 2º desta lei será composto por:

- 01 Coordenador, escolhido entre os membros da comissão; (Procurador ou membro da sec. Assistência social)
- 01 membros da Procuradoria Geral do Município;
- 02 membros da secretaria de finanças;
- 01 membro da secretaria de infraestrutura;
- 01 membro da secretaria de meio ambiente;
- 02 membro da Secretaria de Ação social

Parágrafo único- Caberá ao procurador Municipal ou membro da secretária de assistência social, a função de coordenador do Conselho de regularização fundiária.

Art.6º. Competirá ao Conselho:

I – coordenar, normatizar, acompanhar, fiscalizar e manter o serviço de REURB no município;

II– coordenar, normatizar, acompanhar e fiscalizar as atividades dos profissionais contratados e dos agentes públicos para a realização da REURB;

III– deliberar sobre a forma de atuação dos profissionais e agentes públicos descritos acima;

IV–atuar nos casos de desmembramento, remembramento, retificação, cancelamento e sobreposição relacionados à REURB;

V – decidir sobre a forma de organização para a verificação do enquadramento dos beneficiários da REURB-S e REURB-E.

VI – opinar nas decisões sobre impugnações propostas pelos beneficiários ou demais interessados;

VII – executar, diretamente ou por meio de colaboradores, os procedimentos de REURB da LREURB e demais situações necessárias para sua concretização;

VIII – decidir sobre a necessidade ou não da demarcação urbanística para a promoção da REURB;

IX – decidir sobre os casos omissos neste Decreto.

Art.7º. Incumbe ao Coordenador do Conselho:

I - iniciar procedimento de demarcação urbanística nas áreas especificadas por portaria;

II - instruir e decidir os processos de demarcação urbanística;

III - lavrar o Auto de Demarcação Urbanística, se necessário;

IV - encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

V - responder as impugnações ao Auto de Demarcação Urbanística notificadas pelo Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis ou por terceiro interessado;

VI - instruir e decidir as propostas de alteração do Auto de Demarcação Urbanística, lavrando o respectivo apostilamento;

VII - após a averbação do Auto de Demarcação Urbanística, para fins de cadastro de áreas, providenciar:

a) Anotações em seus cadastros;

- b) Comunicação à Secretaria Municipal de Finanças, à Secretário Municipal de Meio Ambiente e agricultura, à secretaria de Infraestrutura e à Procuradoria Jurídica do Município;

VIII – requerer pareceres ou aprovações dos órgãos ambientais Municipais, Estaduais ou Federais de acordo com suas competências, e

IX – promover quaisquer atos necessários, que não sejam atribuição exclusiva de outrem por força de lei, para o processamento e conclusão da REURB, em todas as situações previstas na LREURB.

Art.8º. Para os fins de cumprimento desta lei consideram-se:

I-Regularização Fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de núcleos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II – Núcleo Urbano: adensamentos com usos e características urbanas;

III – Núcleo Urbano Consolidado: núcleos urbanos informais consolidados e existentes na data da publicação da lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou,
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

IV – Núcleos Urbanos Informais: ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia, onde não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais, loteamentos ou condomínios, bem como outras circunstâncias a serem avaliadas;

V – Áreas destinadas ao uso público: aquelas referentes à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes, vias e logradouros públicos;

VI – Equipamentos comunitários: todos os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

VII – Infraestrutura básica: aquela necessária para garantir a saúde da população e a prevenção dos riscos ambientais, incluindo-se necessariamente o abastecimento público ou coletivo de água potável, a solução para captação e disposição dos esgotos, o sistema para manejo das águas pluviais e a recuperação, quando couber, da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente;

VIII – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: parcela de área urbana instituída pela comissão do Programa Municipal de Regularização Fundiária, além das definidas pelo Plano Diretor ou por outra Lei Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, em conformidade com a presente Lei;

IX – Área de risco: áreas inadequadas para a moradia, tais como margens de cursos d'água, sob redes de alta tensão, áreas alagáveis, áreas contíguas às rodovias, áreas com resíduos perigosos depositados no solo e aquelas designadas como tais por riscos geológicos;

X– Legitimação Fundiária: nova forma jurídica de aquisição originária de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiver área pública ou possuir área privada,

como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, pendente de regularização e que atenda as condições pré-estabelecidas na presente Lei;

XI – Legitimação de Posse: é um dos instrumentos de regularização fundiária que possibilita ao Poder Público o reconhecimento de situação de fato, por meio do qual se reconhece a posse do imóvel privado ou área objeto do Programa Municipal de Regularização Fundiária, com identificação de seus ocupantes, tempo da ocupação e natureza da posse, mediante o cumprimento de condições pré-estabelecidas na presente Lei;

XII – Beneficiário: aquele que será favorecido pela regularização fundiária, recebendo título de legitimação fundiária ou outro título de domínio, desde que comprove a sua qualidade de “ocupante” e atenda aos requisitos do Título III desta lei;

XIII -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 à 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;

§ 1º. Do título de legitimação fundiária deverá conter apenas beneficiários constantes da lista existente em Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 2º. A fim de facilitar o trabalho do Cartório de Registro de Imóveis competente, o título de legitimação fundiária deverá conter a qualificação pessoal dos beneficiários e a descrição completa do imóvel regularizado com todos os elementos exigidos pela Lei Federal nº 6.015/73, devendo, preferencialmente, utilizar os mesmos padrões e estilo de redação empregados pela serventia extrajudicial para a confecção das matrículas dos imóveis.

§3º. Para a promoção do registro dos títulos de legitimação fundiária será entregue por meio eletrônico ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com os documentos da REURB, documento digital (doc. ou docs.), em que constarão todos os elementos do título.

Art.9º. O Conselho poderá firmar convênio com o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis competente para facilitar os serviços de REURB, para mútua cooperação, troca de dados de inscrição imobiliária e cadastro de IPTU, celeridade na expedição de certidões, utilização de espaço junto a órgão público ou à unidade de serviço cartorárias, ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante acordo entre o Conselho e o delegatário dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

TÍTULO II

DAS ÁREAS AFETADAS PELA REURB

Art.10º. O Município promoverá a REURB, de modo coletivo, em todas as áreas, glebas, bairros ou comunidades, conforme for definido pelo Conselho.

Parágrafo único. Em havendo núcleos urbanos informais em locais cujos lotes não são circunvizinhos, tal circunstância constará expressamente da CRF.

TÍTULO III

DOS BENEFICIÁRIOS DA REURB

Art.11. Serão considerados beneficiários da REURB-S, aqueles que cumprirem cumulativamente os requisitos objetivos previstos nos incisos I e II:

I – o valor venal do imóvel a ser regularizado não for superior a R\$ 45.000,00, conforme avaliação na forma do § 1º;

II– o beneficiário for integrante de família de baixa renda, sendo definida como:

a) a que possua renda familiar mensal de até 1,5 (um e meio) salários mínimos.

§ 1º. O valor venal dos imóveis será aferido no momento dos trabalhos de medição dos lotes objeto da REURB, sendo avaliados pelo profissional técnico responsável e/ou pelos agentes tributários municipais, segundo critérios a serem estabelecidos em Portaria da Secretaria Municipal de Finanças.

§ 2º. Se o imóvel avaliado contiver acessões, edificações ou benfeitorias, tais acessórios serão contabilizados para efeito de avaliação do valor venal, devendo, portanto, constar o valor da terra nua acrescido do valor do acessório.

§ 3º. Para fins de comprovação do requisito previsto no inciso II, o beneficiário poderá apresentar comprovante de enquadramento no Cadastro Único para Programas Sociais – Cad Único (art. 4º, inc. II, do Decreto Executivo Federal nº 6.135, de 26 de junho de 2007).

§ 4º. O beneficiário que não concordar com a avaliação do seu imóvel ou com a renda pessoal estimada, nos termos dos incisos I e II, poderá promover impugnação perante a Comissão, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da publicação da portaria no Diário Oficial em que constar a relação dos beneficiários que se enquadram na REURB-S.

Art.12. Aqueles beneficiários que não se enquadrarem na REURB-S, consideram-se automaticamente enquadrados na REURB-E, devendo, para serem contemplados em CRF e receberem o seu título de legitimação fundiária, quitar a taxa de serviço a ser estabelecida na forma da legislação municipal

Parágrafo único- A representação do carnê do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), devidamente registrado em nome do solicitante, livre de quaisquer débitos e/ou pendências deverá ser aceito como documento para inscrição no referido programa.

TÍTULO IV

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.13. A legitimação fundiária deverá obedecer especialmente aos critérios dos arts. 25 e 26 da LREURB.

§ 1º. Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

- I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II- o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III- em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§2º. Ocorrendo alguma das hipóteses do § 1º, aplicar-se-á o disposto no art. 11º desta Lei;

3º. A execução da REURB-S independe da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias (art.14, § 2º, LREURB).

Art.14. A legitimação fundiária constitui modo de aquisição originário da propriedade, ficando reconhecido expressamente que, após o registro do título de legitimação fundiária no competente Cartório de Registro de Imóveis (art. 205, parágrafo único, da LRP), nenhum tributo incidente sobre o imóvel objeto da REURB, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente àquela data, poderá ser cobrado pelo Município.

§1º. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-S terão isenção quanto aos demais tributos estritamente relativos ao imóvel objeto da REURB, relativos a fatos geradores tributários ocorridos anteriormente ao registro especificado no caput, nos termos da legislação municipal.

§ 2º. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-E deverão recolher previamente todos os tributos municipais relativos ao imóvel objeto da REURB, promovendo a quitação integral de tais débitos, ressalvados demais casos de suspensão da exigibilidade, extinção ou exclusão do crédito tributário.

§ 3º. Não impedem a REURB-E a existência de débitos para com o Fisco Municipal estranhos ao imóvel objeto da REURB.

Art.15. Os interessados na legitimação fundiária deverão apresentar os seguintes documentos:

I – prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário, nos termos do Art. 10, inc. VIII, da LREURB.

II– certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, mediante busca pelo indicador real e pessoal, positiva ou negativa da propriedade;

III– cópia autenticada da carteira de identidade e CPF do beneficiário e, se for casado, do respectivo cônjuge;

IV – certidão de nascimento atualizada do beneficiário, se solteiro; ou, certidão de casamento atualizada do beneficiário, se casado, separado ou divorciado; ou, certidão de casamento atualizada acompanhada da certidão de óbito, se viúvo.

V – declaração de residência com firma reconhecida do beneficiário ou cópia autenticada ou original de comprovante de residência.

VI – certidão negativa de débito municipal referente especificadamente ao imóvel objeto da REURB, apenas para os beneficiários da REURB-E.

§ 1º. Para cumprimento do inciso I, constitui meio de prova a apresentação de contrato, recibo ou qualquer documento realizado entre o posseiro ou posseiros anteriores e o atual posseiro, pretense beneficiário, desde que registrados tais documentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.

§ 2º. A fim de preencher os requisitos necessários à aquisição plena e definitiva da propriedade do imóvel objeto de REURB, os herdeiros do proprietário registral ou do anterior possuidor, ou os adquirentes do imóvel por ato inter vivos, deverão apresentar todos os documentos anteriores que comprovem o seu tempo de posse, bem como o de seus antecessores, considerando tais posses de modo conjunto para fins de legitimação fundiária (*accessio possessionis e successio possessionis*), nos termos do arts. 1.207, 1.242 e 1.243 da Lei Federal nº 10.406/02 – Código Civil.

§ 3º. Constituem meios de prova acessórios e complementares daqueles constantes no § 1º, dentre outros, os comprovantes do pagamento do IPTU, certidões da Prefeitura Municipal, comprovantes de pagamento de água, luz e telefone, que, de modo expresso, remetam ao endereço do imóvel a ser objeto da legitimação fundiária.

§ 4º. Para efeitos do inc. II:

I - a certidão positiva da propriedade:

a) Se emitida em nome de terceira pessoa, especificando que o proprietário registral é diferente do pretense beneficiário, aquele deverá ser notificado para, se quiser, impugnar no prazo comum de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 20 da LREURB.

b) Se emitida em nome do próprio beneficiário, ao invés da emissão do título de legitimação fundiária, emitir-se-á apenas o memorial descritivo, para que este promova a retificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, observadas as demais exigências legais, caso em que o beneficiário deverá pagar a taxa pelos serviços técnicos, na forma da legislação municipal.

II – a certidão negativa de propriedade servirá como prova negativa da propriedade registral de terceiro.

§5º. Para efeitos do inciso IV, considera-se atualizada a certidão emitida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais nos 90 dias anteriores à apresentação dos documentos.

§6º. A certidão de óbito do cônjuge falecido, comprobatória da viuvez do beneficiário, não precisa ser atualizada.

§7º. Para efeitos do inciso V, a declaração de residência apresentada por apenas um dos beneficiários, quando casados, faz presumir que o seu cônjuge reside com o declarante, devendo tal fato constar do título de legitimação fundiária.

§ 8º. Para efeitos do inciso VI, a existência de débitos tributários ou de outra natureza em nome do beneficiário, que não diga respeito diretamente com o imóvel objeto de REURB, não impede a concessão da legitimação fundiária.

§ 9º. Para aqueles que se enquadrarem na REURB-S, não se exigirá a certidão de débitos municipais.

Art.16. Os requisitos exigidos por esta lei poderão ter sua comprovação corroborada por outros meios de prova admitidos em direito, sendo que, em se tratando de prova testemunhal, esta deverá ser apresentada por declaração com firma reconhecida, assinada, por, no mínimo, 03 (três) pessoas.

Art.17. Os ocupantes de imóveis públicos ou particulares que tiverem recebido anteriormente “título de legitimação de posse”, desde que tenham registrado este documento no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ficarão dispensados do cumprimento do requisito do inciso I do art. 15 desta lei.

Art.18. Em se verificando fraude ou falsificação de documentos, informar-se-á imediatamente o Ministério Público.

TÍTULO V
CAPÍTULO I
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art.19. A REURB obedecerá às seguintes fases (art. 28 da LREURB):

I - requerimento dos legitimados (FASE 1);

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes (FASE 2);

III - elaboração do projeto de regularização fundiária (FASE 3);

IV - saneamento do processo administrativo (FASE 4);

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade (FASE 5);

VI - expedição da CRF e dos títulos de legitimação fundiária pelo Município (FASE 6); e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada (FASE 7).

CAPÍTULO II
FASE 1 (REQUERIMENTO DOS LEGITIMADOS)

Art. 20. A REURB prescindirá de requerimento (FASE 1) sempre que seu procedimento for instaurado de ofício pela Comissão.

Parágrafo único. Caso haja solicitação de abertura de procedimento de REURB por algum legitimado, esta se procederá mediante verificação, pela Comissão, do enquadramento, necessidade e viabilidade da área objeto do requerimento ser regularizada.

CAPÍTULO II

FASE 2 (PROCESSAMENTO DO REQUERIMENTO)

Art. 21. A fase 2 será executada da seguinte forma, podendo a Comissão estabelecer outras atividades intermediárias:

I – Cadastro das inscrições imobiliárias do IPTU dos imóveis objeto da REURB, por meio de visita in loco dos agentes tributários municipais;

II – Audiência pública junto à comunidade cujos imóveis serão objeto de regularização fundiária, com o intuito de explicar seus direitos e o procedimento da REURB, entregar a lista de documentos a serem providenciados pelos beneficiários, oportunizar o debate sobre a melhor forma de se proceder à REURB, dentre outros objetivos.

III – Requerimento de expedição de certidões do registro de imóveis, a fim de verificar a existência ou não de matrícula nas áreas a serem regularizadas;

IV – Notificação dos titulares de domínio dos imóveis relacionados como objeto de REURB, se houver, na forma do art. 31 da LREURB;

V – Processamento de eventuais impugnações, por meio de procedimento extrajudicial de composição de conflitos, que, a critério da Comissão, poderá ser mediado ou conciliado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente para o registro dos atos da REURB, ou seu preposto.

CAPÍTULO II

FASE 3 (ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA)

Art. 22. a fase 3 consistirá nos trabalhos técnicos elaborados pelos profissionais competentes e da expedição das autorizações por órgão ambiental do município ou de outras áreas.

SESSÃO I

DOS TRABALHOS TÉCNICOS

Art. 23. Todos os trabalhos técnicos de medição das glebas e lotes deverão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional técnico habilitado, na forma da lei, e com a devida expedição da competente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou RRT, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 1º. Será expedido um memorial descritivo individualizado para cada lote objeto de REURB.

§ 2º. Do memorial descritivo deverá constar, além das coordenadas geográficas e demais elementos técnicos, o número do lote e da quadra, o nome do loteamento ou do projeto de REURB, a inscrição imobiliária/número de cadastro do IPTU, o nome da rua e do bairro ou comunidade, o nº predial, o fato de ser zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, as ruas que compõem o quarteirão, bem como o mapa constando tais dados de modo descritivo.

§ 3º. O referido memorial descritivo deverá ser assinado pelo profissional técnico, pelos beneficiários e pelos confrontantes;

§ 4º. Caso os ocupantes dos imóveis confrontantes sejam também beneficiários da REURB, presumir-se-á a concordância dos mesmos em relação aos imóveis lindeiros, não havendo a necessidade de assinatura deles no memorial descritivo, bastando que conste a assinatura do profissional técnico e dos beneficiários.

Art. 24. O profissional credenciado será responsável por todas as informações contidas no memorial e trabalhos técnicos que confeccionar, inclusive pelas inconsistências que por acaso

vierem a ser detectadas na parcela georreferenciada e por eventuais prejuízos causados a terceiros em razão de sua atividade.

Parágrafo único. Não havendo norma específica para a realização do georreferenciamento em imóveis urbanos, o profissional credenciado deverá executar os serviços de georreferenciamento, naquilo que lhe for compatível, em conformidade com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, o Manual Técnico de Posicionamento e o Manual Técnico de Limites e Confrontações à disposição no sítio eletrônico do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 25. O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - propostas de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Art. 26. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º. Para fins desta lei, nos termos da LREURB, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos por Portaria da Comissão, em função das necessidades locais e características regionais.

Art.27. O procedimento de REURB não abrangerá a regularização de construções e edificações, devendo os beneficiários promoverem tal regularização perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, juntando os documentos exigidos na legislação e pagando as devidas custas e emolumentos.

Parágrafo único. No momento da expedição da CRF, se o Município tiver os documentos necessários para que o beneficiário promova a regularização da sua edificação, poderão ser expedidos o Alvará de Construção e a Carta de Habite-se, mediante o pagamento das taxas devidas e emolumentos cartorários incidentes.

SESSÃO II

DOS ESTUDOS DE VIABILIDADE E LICENÇAS AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS

Art.28. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, após fiscalização o estudo técnico sobre a área objeto de REURB, deverá expedir “Alvará de Licenciamento Ambiental”, autorizando a REURB dos imóveis objeto do projeto de regularização e declarando que estão cumpridos todos os requisitos previstos na legislação ambiental.

§ 1º. O alvará descrito no caput poderá dizer respeito à área conjunta de uma gleba, de um bairro ou mesmo de lotes específicos, a critério e conveniência do órgão ambiental.

§ 2º. Uma cópia do referido alvará, autenticada por servidor competente, com carimbo e firma no documento, deverá acompanhar a CRF ou o bloco de CRFs apresentadas ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º. Os estudos técnico-ambientais e os respectivos alvarás obedecerão ao disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/12 (Código Florestal), bem como promoverão a regulação de áreas ambientalmente sensíveis, nos termos dos art. 11, § 2 e art. 12, §§ 2º e 3º, da LREURB.

Art.29. Outras licenças ou autorização poderão ser exigidas para a consecução da REURB.

CAPÍTULO II

FASE 4 (SANEAMENTO DO PROCEDIMENTO)

Art.30. A FASE 4 consistirá na verificação da regularidade do procedimento e o respeito a todos os critérios e requisitos estabelecidos pela LREURB, por esta lei, pelas portarias da Comissão e demais normas legais em vigor.

§ 1º. Em se verificando qualquer irregularidade, esta deverá ser previamente sanada, antes de se passar à próxima fase do procedimento.

§ 2º. Estando regular o procedimento, o saneamento se dará por meio de Portaria expedida pela Comissão, a qual declarará tal fato e autorizará que o procedimento passe à próxima fase.

Art. 31. Havendo condições ou encargos a serem satisfeitos pelo pretense beneficiário da REURB, o Município formulará Termo de ajustamento de conduta (TAC), descrevendo todas as cláusulas a serem observadas pelo contribuinte (art. 5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347/85 – Lei de Ação Civil Pública).

§ 1º. Não cumpridas as exigências até o fim do procedimento, a CRF será emitida em nome do Município, devendo seu registro ocorrer também em nome deste, com a expressa designação de que será lavrada, às expensas do interessado, no prazo de 30 (trinta) dias, a competente escritura pública de concessão de direito real de uso.

§ 2º. Para promover a assinatura da escritura acima especificada, fica delegada a Secretaria de Administração a atribuição de assinar tais instrumentos públicos de transmissão de direito real.

§ 3º. Em caso de não cumprimento das condições ou encargos, o contribuinte perderá o direito real de uso, devendo a execução do TAC ocorrer por força do poder de polícia da administração municipal, quando não ultrapassar as atribuições administrativas da municipalidade. Subsidiariamente, o TAC deverá ser enviado ao Ministério Público, para que tome as devidas providências, e/ou executado judicialmente (art. 5º, § 6º, da Lei de Ação Civil Pública c/c art. 784, inc. XII, da Lei Federal 13.105/15 – Novo Código de Processo Civil).

§ 4º. Comprovadamente cumpridas as condições ou encargos constantes do caput, o Município outorgará nova escritura pública, às expensas do interessado, fazendo a doação da propriedade, na forma da lei, em favor do beneficiário.

CAPÍTULO II

FASE 5 (DECISÃO ADMINISTRATIVA SOBRE O PROCEDIMENTO)

Art.32. A decisão administrativa final, que viabiliza a emissão das CRFs, dar-se-á por decreto executivo, após manifestação consultiva favorável da Comissão, mediante portaria.

Parágrafo único. A decisão administrativa que negar a procedência de pedido de legitimação fundiária deverá ser fundamentada de forma a justificá-la.

CAPÍTULO II

FASE 6 (EMISSÃO DA CRF E DOS TÍTULOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA)

Art.33. Na fase 6 o Conselho expedirá a CRF e títulos de legitimação fundiária.

Art.34. Para fins exclusivos de REURB, poderão ser expedidas CRFs e respectivos títulos de legitimação fundiária versando sobre imóveis com áreas inferiores à área de parcelamento mínimo, ficando dispensadas 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 edíficos prevista em lei municipal ou na Lei Federal 6.766/79.

§ 1º. Da CRF constará de forma discriminada o nome, CPF, RG e demais elementos de qualificação pessoal dos titulares de direitos reais que foram notificados durante o procedimento, a forma pela qual a notificação se deu (pessoal, correios, edital, etc.), fazendo-se menção expressa de que não houve impugnação ou de que houve a concordância dos mesmos com o procedimento.

§ 2º. Portaria do Conselho estabelecerá modelo da CRF.

Art. 35. Havendo servidões administrativas, limitações administrativas, restrições ambientais ou qualquer outro encargo ou ônus real a ser observado pelo beneficiário, em razão da REURB, nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), estes deverão ser averbados no Registro de Imóveis competente, posteriormente à criação da matrícula respectiva e registro da propriedade em nome do beneficiário.

Art. 36. Os títulos de legitimação fundiária da REURB-S serão expedidos individualmente, sendo, no entanto, enviadas em bloco, juntamente com a CRF, pela Administração Pública Municipal, para o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 37. Os títulos de legitimação fundiária da REURB-E também serão expedidos individualmente, sendo entregues diretamente ao beneficiário, com a advertência de que deverão ser levados a registro, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de multa e revogação da CRF, na forma da legislação municipal.

Art.38. Para os imóveis em que haja construção com unidades autônomas independentes e que diferentes famílias estejam ocupando, preferentemente se outorgará direito de laje para os proprietários de cada unidade, na forma do art. 1.510-A e seguintes do Código Civil.

Parágrafo único. Para o registro do direito de laje, constará destacadamente na CRF e no respectivo título de legitimação fundiária que primeiramente deverão os beneficiários promover a averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO II

FASE 7 (ENVIO DA CRF E DOS TÍTULOS PARA O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS)

Art.39. Para a conclusão do processo administrativo, a fase 7 será realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, observado o prazo legal de 60 (sessenta) dias referente aos efeitos da prenotação e para conclusão do registro, considerando-se, desde logo, justificada sua prorrogação pelo mesmo prazo legal, independentemente de manifestação formal do delegatário, tendo em vista o grande número de imóveis a serem regularizados (art. 44, § 5º, da LREURB).

Art.40. Sempre que possível, a solicitação de registro será primeiramente da área integral regularizada, com abertura de matrícula da área total correspondente à gleba ou bairro e

posterior abertura de matrículas filhas, fazendo-se a averbação correspondente na matrícula mãe.

TÍTULO VI

OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Art.41. As obras de infraestrutura poderão ser desenvolvidas antes, durante ou depois do projeto de regularização (art. 36, § 3º, da LREURB).

§ 1º. As obras de infraestrutura da REURB-S serão custeadas pelo Poder Público.

§ 2º. As obras de infraestrutura da REURB-E serão custeadas pelos seus beneficiários, por meio de contribuição de melhoria ou outra forma a ser estabelecida pela legislação municipal.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.42. Se algum imóvel, cuja área do bairro ou gleba em que se encontre for objeto de REURB, tiver matrícula própria, a parte poderá realizar a regularização de seu imóvel mediante a retificação dos dados da sua matrícula e posterior abertura da nova matrícula, pelo sistema geodésico, servindo o memorial descritivo como instrumento hábil para tanto, observando-se as demais normas legais, não tendo, neste caso, qualquer isenção legal de custas ou emolumentos cartorários nem se enquadrando na REURB.

Art.43. Tratando-se de imóvel público, de titularidade do Município, a REURB poderá ser realizada mediante legitimação fundiária, pela expedição de CRF e respectivo título; ou, a critério e conveniência do município, mediante doação, concessão de direito real de uso, ou, ainda, compra e venda, comprometendo-se o município a outorgar tais direitos reais por meio de escritura pública, na forma da lei e às expensas do interessado.

Art.44. O procedimento licitatório e a contratação dos profissionais da área de engenharia, topografia, urbanística, e demais assemelhados, será realizado exclusivamente através da

Administração Pública Municipal, não podendo a Comissão estabelecer quaisquer regras referente tal demanda.

Art.45. O Município poderá valer-se do procedimento simplificado, denominado REURB INOMINADA, na forma e sob os critérios do art. 69 da LREURB.

Art.46. A Comissão, ou os profissionais que atuarem para a concessão da REURB, deverão realizar estudos para verificar a existência de eventuais áreas particulares, as quais seus titulares não estiverem empregando finalidade particular ou não estejam atendendo à função pública, para que se viabilize eventual desapropriação por interesse social ou sob outra modalidade.

§ 1º. Os terrenos urbanos que se encontrem abandonados, especialmente aqueles cuja área não esteja murada ou cercada, serão contabilizados e listados para fins de realização de eventual desapropriação, conforme descrito no caput.

§ 2º. Os terrenos urbanos que, mesmo que não estejam sendo utilizados para moradia ou comércio, permaneçam sendo conservados pelos seus proprietários, ainda que para fins meramente especulativos, em respeito ao direito de propriedade privada, não serão objeto da lista citada no § 1º.

Art.47. Para efeitos desta lei, inclusive referente a situações não abrangidas pelo escopo de REURB, considera-se:

I – Loteamento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2º, § 1º, da Lei Federal nº 6.766/79;

II – Desmembramento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2º, § 2º, da Lei Federal nº 6.766/79;

III – Desdobro, o parcelamento do solo cuja gleba tenha sido subdividida em até, no máximo, 20 (vinte) lotes, mediante prévia e expressa autorização do Município.

Art.48. O Desdobro de imóveis será realizado por meio de “Alvará de Desdobro”, expedido pela Secretaria Municipal de Finanças, no qual deverá constar a inscrição imobiliária anterior, referente ao imóvel primitivo a ser desdobrado, bem como as inscrições imobiliárias de todos os lotes que dele forem originados, constando os imóveis confrontantes de cada um dos lotes desdobrados.

§ 1º. O referido alvará será lavrado nos termos de modelo estabelecido por Portaria da Comissão;

§ 2º. O Alvará de Desdobro possui prazo máximo de validade de 60 (sessenta) dias para apresentação em Cartório, nos termos do parágrafo terceiro;

§ 3º. Após a expedição do alvará, o contribuinte deverá comparecer ao Cartório de Registro de Imóveis competente, promover os registros e averbações necessárias para a regularização do desdobro, apresentando, ato contínuo, na Secretaria Municipal de Finanças, as certidões dos imóveis desdobrados, e da área remanescente, se houver, a fim de tornar definitivo o lançamento das inscrições imobiliárias e o cadastro do IPTU;

§ 4º. A descrição dos imóveis confrontantes constante do alvará poderá ser substituída por Certidão de 1º Lançamento do IPTU de cada um dos lotes desdobrados, documento que será juntado ao alvará.

§ 5º. As Certidões de 1º Lançamento terão validade de 90 (noventa dias), a contar da expedição do alvará, devendo ser revogadas caso o contribuinte não tenha promovido a regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis neste prazo, passando a valer novamente o cadastro de inscrição imobiliária do imóvel que gerou o desdobro.

Art.49. Os desdobros, desmembramentos, loteamentos, unificações e remembramentos, bem como quaisquer outras formas de parcelamento do solo urbano deste município, a partir da

entrada em vigor da presente lei, deverá ser realizado por meio de sistema de georreferenciamento, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, observadas os preceitos da Lei de Ocupação e Uso do Solo, do Código de obras, urbanismo, edificações e posturas do município de Salinas da Margarida e as demais normas legais.

Art.50. Conjuntamente com os trabalhos técnicos da REURB, será feito o levantamento das ruas, vias, avenidas, praças e demais logradouros e equipamentos públicos cuja natureza jurídica seja bem imóvel, sejam de uso comum do povo, de uso especial ou dominicais, devendo-se expedir mapa e memorial descritivo para o registro destes bens imóveis públicos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, valendo-se do procedimento constante dos arts. 195-A e 195-B da Lei Federal nº 6.015/73.

Parágrafo único. O procedimento previsto no caput será utilizado para a regularização e registro de outros bens imóveis públicos que estejam fora do âmbito dos trabalhos técnicos da REURB, até a realização da inscrição predial de todos os logradouros e equipamentos públicos do Município junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art.51. Os imóveis residenciais no âmbito da REURB deverão ser identificados com número predial, de acordo com o número de inscrição imobiliária constante do cadastro do IPTU.

§ 1º. O Município poderá realizar a marcação dos números prediais em cada unidade imobiliária, residência ou comércio submetido à REURB.

§ 2º. As regras estabelecidas no caput e no § 1º estendem-se também às unidades imobiliárias não abrangidas pela REURB, podendo a legislação municipal estabelecer multa para os proprietários ou possuidores de imóveis que não regularizarem a sua situação, colocando o número predial em suas residências ou comércios.

Art.52. As portarias expedidas pelo Conselho serão publicadas no Diário Oficial do Município, devendo, ao final dos trabalhos, serem todas registradas conjuntamente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição deste Município.

Art.53. Os casos omissos serão decididos pelo Conselho.

Art.54. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Salinas da Margarida, 12 de junho de 2019.

WILSON RIBEIRO PEDREIRA
Prefeito

