

Esse projeto de lei visa regulamentar a regularização fundiária urbana em consonância com as leis federais, garantindo segurança jurídica e inclusão social ao promover a regularização de áreas ocupadas de forma irregular. O município também passa a dispor de mecanismos próprios, como a planta de valores e a comissão especializada para conduzir o processo com maior eficiência e justiça.

Projeto de Lei Municipal nº xxxx/20xx

Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana pelos instrumentos de doação, venda e cessão de uso, sobre a implementação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) e da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E) nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, no âmbito do Município de Normandia, cria a Planta de Valores do Metro Quadrado do Município e a Comissão Imobiliária e de Regularização Fundiária Municipal, e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS NORMAS GERAIS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Este Projeto de Lei autoriza e estabelece normas para a execução da regularização fundiária urbana no Município de Normandia pelos instrumentos de doação e venda, por Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) e Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E), conforme as legislações pertinentes.

Art. 2º. São passíveis de regularização fundiária, nos termos desta Lei, as ocupações incidentes em terras de domínio do Município de Normandia:

- I – transferidas ao Município pela Lei Federal nº 11.952/2009 e suas alterações;
- II – as áreas urbanas decorrentes de desapropriação, de dação em pagamento ou outra forma de aquisição de domínio pelo Município de Normandia.

Art. 3º. A regularização autorizada nos termos desta Lei dar-se-á mediante alienação pelos instrumentos de:

- I – doação;
- II – venda;
- III – Cessão de Uso.

§1º. Cada beneficiário poderá adquirir apenas 01 (um) imóvel por doação.

§2º. Para a regularização fundiária do imóvel urbano, o requerente e seu cônjuge ou companheiro deverão ser brasileiros natos ou naturalizados.

Art. 4º. Mediante autorização do Poder Legislativo Municipal, fica autorizado o Poder Executivo Municipal a doar bens imóveis de domínio do município de Normandia a:

I – União, Estados, fundações públicas e autarquias e fundações públicas federais, estaduais e municipais;

II – empresas públicas federais, estaduais e municipais;

III – fundos públicos nas transferências destinadas à realização de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

IV – sociedades de economia mista voltadas à execução de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

V – programas e projetos de provisão habitacional desenvolvidos por entidades sem fins lucrativos; ou

§1º. No ato autorizativo e no respectivo Título de Doação com força de escritura pública constarão a finalidade da doação e o prazo para seu cumprimento.

§2º. O encargo de que trata o parágrafo anterior será permanente e resolutivo, revertendo automaticamente o imóvel à propriedade do doador, independentemente de qualquer indenização por benfeitorias realizadas se:

I – não for cumprida, dentro do prazo, a finalidade da doação;

II – cessarem as razões que justificaram a doação; ou

III – ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista.

§3º. Fica autorizado nos termos desta lei o município de Normandia a doar bens imóveis de domínio do município aos movimentos sociais, associações sem fins lucrativos e igrejas, para edificação de suas sedes, observado o disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo.

Art. 5º. Para efeitos da regularização fundiária urbana no Município de Normandia, considera-se:

I - Área Urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II - Área Urbana Consolidada: aquela incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica; com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas, organizada em quadras e lotes predominantemente edificados, de uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços; e com a presença de, no mínimo, três dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica;

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

III – Área de Expansão Urbana: áreas sem ocupação para fins urbanos já consolidados, destinadas ao crescimento ordenado das cidades, vilas e demais núcleos urbanos, contíguas ou não à área urbana consolidada, previstas, delimitadas e regulamentadas em plano diretor ou lei municipal específica de ordenamento territorial urbano, em consonância com a [Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001](#).

IV - Assentamentos Irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

V - Lote: imóvel constituído em caráter autônomo a partir do parcelamento de uma gleba ou um terreno, destinado à edificação, com pelo menos um acesso a um logradouro público, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para a área em que se situe;

VI - Vistoria: diligência efetuada pelos órgãos municipais a fim de verificar as condições de uma gleba, de projeto de loteamento, de lote ou de uma obra concluída ou não;

VII – Imóvel de Uso Residencial: aquele utilizado, exclusivamente, para moradia pelo requerente ou por qualquer dos membros da entidade familiar;

VIII – Imóvel de Uso Misto: aquele utilizado, simultaneamente, para fins de moradia, com predominância deste, e comércio ou serviço vicinal, e cuja atividade econômica seja desempenhada pelo requerente, por qualquer dos membros da entidade familiar, ou ainda por terceiros;

IX - Imóvel de Uso Comercial: aquele explorado comercialmente, podendo a atividade econômica ser desempenhada pelo requerente, por qualquer dos membros da entidade familiar ou ainda por terceiros;

X - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida 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;

XI – Reurb de Interesse Social (Reurb-S): aplicada a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, de acordo com a definição do Poder Executivo;

XII – Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): aplicada a núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadre nos critérios da Reurb-S.

XIII - Alienação: doação ou venda, direta ou mediante licitação, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, do domínio pleno das terras previstas no art. 2º.

XIV – Título Definitivo – TD – Instrumento com força de escritura pública, com ou sem cláusulas resolutivas, que transfere de forma onerosa ou gratuita e em caráter definitivo, a propriedade da parcela ou lote.

TÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I

DA PLANTA DE VALORES DO METRO QUADRADO E DA COMISSÃO IMOBILIÁRIA E DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MUNICIPAL

Art. 6º. Para a regularização fundiária urbana, o Município deverá:

I - Elaborar e manter atualizada uma Planta de Valores do Metro Quadrado, que servirá como base para a avaliação dos imóveis a serem regularizados.

II - Criar uma Comissão Imobiliária e de Regularização Fundiária Municipal, com a finalidade de coordenar e conduzir os processos de regularização fundiária, composta por representantes das seguintes áreas:

- a) Procuradoria do município;
- b) Secretaria Municipal de Urbanismo;
- c) Secretaria Municipal de Finanças;
- d) Secretaria Municipal de Assistência Social;
- e) Representantes da sociedade civil.

§1º. A Comissão Imobiliária e de Regularização Fundiária Municipal será criada mediante decreto municipal, onde constará suas competências e atribuições.

§2º. A Planta de Valores do Metro Quadrado será elaborada e atualizada pela Comissão Imobiliária e de Regularização Fundiária Municipal.

CAPÍTULO II

DA EXECUÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 7º. A execução da Regularização Fundiária Urbana mencionada no art. 1º, a ser concretizada mediante cadastramento socioeconômico, medição topográfica, regularização por Doação e Venda, Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) e Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E), mediante expedição de Título Definitivo de Propriedade, se dará de acordo com as disposições desta Lei e de demais legislações pertinentes.

Art. 8º. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a assegurar o princípio da dignidade da pessoa humana, o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 9º. Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e na lei de parcelamento do solo de Normandia, a Regularização Fundiária observará os seguintes princípios:

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

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

Art. 10. O município de Normandia poderá utilizar os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

CAPÍTULO III

DO REQUERIMENTO

Art. 11. O processo de regularização fundiária será autuado mediante a apresentação de requerimento dirigido à Comissão Imobiliária e de Regularização Fundiária Municipal da Prefeitura Municipal de Normandia, acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia de Documento de Identidade e Cadastro de Pessoa Física – CPF do titular e cônjuge ou companheiro(a), se houver;

II – cópia da certidão de nascimento de filhos(as) menores de 18 anos;

III – cópia de comprovação do estado civil (certidão de casamento, declaração de união estável, averbação de divórcio ou separação ou certidão de óbito);

IV - cópia do comprovante ou declaração de residência;

V - declaração firmada pelo requerente, sob as penas da lei, de que não há contestação de terceiro sobre a área a ser regularizada;

VI - declaração firmada pelo requerente, sob as penas da lei, de que não foi beneficiário de regularização fundiária urbana por doação.

§1º. Serão aceitos como documento de identidade a Carteira de Identidade expedida por Secretaria de Segurança Pública de qualquer estado (UF), ou por Comando Militar, por Ex-Ministério Militar, pelo Corpo de Bombeiros, pela Polícia Militar, ou por órgão fiscalizador do exercício de profissão regulamentada por lei (OAB, CRM, CRBio, CREA etc), Carteira funcional expedida por órgão público, desde que reconhecida por Lei Federal como documento de identidade válido em todo território nacional, Carteira Nacional de Habilitação – CNH, Passaporte, CTPS - Carteira de Trabalho e Previdência Social.

§2º. Cada requerimento, obrigatoriamente, gerará um processo administrativo autônomo.

Art. 12. Autuado o processo administrativo e anexados os documentos elencados no artigo 11, a Comissão Imobiliária e de Regularização Fundiária Municipal instruirá o processo administrativo com levantamento topográfico, planta e memorial descritivo, cadastro socioeconômico, vistoria de posse e ocupação e parecer técnico da área objeto da regularização.

§1º. O parecer técnico será elaborado com base nos dados colhidos através do cadastro socioeconômico, da vistoria e da documentação acostada ao processo e conterá a seguintes informações:

I - as dimensões do imóvel;

II - as benfeitorias existentes;

III - a descrição das vias públicas de acesso.

§2º. O laudo de vistoria da posse ou ocupação será subscrito por técnico regularmente habilitado para fins de comprovar a posse, bem como para descrever as benfeitorias do imóvel.

CAPÍTULO IV

DA GRATUIDADE E DO PAGAMENTO DO TÍTULO DEFINITIVO

Art. 13. Os ocupantes de lotes objetos da regularização fundiária prevista nesta Lei, com renda familiar de até 5 (cinco) salários mínimos vigentes, receberão o Título Definitivo por doação.

Art. 14. Os ocupantes de lotes objetos da regularização fundiária prevista nesta Lei, com renda familiar superior a 5 (cinco) salários mínimos vigentes e os ocupantes de lotes enquadrados na regularização de interesse específico, receberão o Título Definitivo por venda onerosa.

Parágrafo Único. Para fins de doação ou venda onerosa de bens imóveis, com a finalidade de regularização fundiária urbana, o valor do Título Definitivo será calculado pelo valor do metro quadrado vezes o tamanho do imóvel em metros quadrados, conforme Planta de Valores do Metro Quadrado da Prefeitura do Município de Normandia.

Art. 15. O Título Definitivo por venda onerosa poderá ser parcelado em até 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas, com correção monetária anual pelo IPCA, sendo observada, como parcela mínima, a quantia correspondente a 10% (dez por cento) do salário mínimo vigente.

Parágrafo único. Garante-se ao adquirente do imóvel por venda onerosa, em caso de pagamento à vista, o direito de obter redução no valor de compra, em percentual de 50% (cinquenta por cento).

Art. 16. Na hipótese de atraso no pagamento, as parcelas ficarão sujeitas a juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano.

Parágrafo único. Caso vençam 3 (três) prestações consecutivas sem pagamento no prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação do(a) interessado(a) ou, se infrutífera, da publicação única de edital de chamamento no Diário Oficial do Município, dar-se-á o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do Título Definitivo sob condição resolutiva.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO CADASTRAMENTO E DA EXPEDIÇÃO DO TÍTULO DEFINITIVO

Art. 17, Instruído o processo com os documentos elencados nos artigos 11 e 12, será expedido parecer jurídico para deferimento ou indeferimento do pedido de regularização fundiária urbana.

Art. 18. Deferida a regularização fundiária, será expedido o Título Definitivo de Propriedade, que deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

TÍTULO III

DA CESSÃO DE USO DE BENS PÚBLICOS IMÓVEIS

Art. 19 A Cessão de Uso de bens públicos imóveis constitui ato administrativo precário e discricionário, e poderá ser expedida à pessoa física ou jurídica para o atendimento de interesse público ou social, passível de revogação a qualquer tempo, de acordo com a conveniência e oportunidade da administração pública.

Art. 20 Quando se tratar de imóvel com benfeitorias edificadas, será imprescindível a elaboração de relatório descritivo ou de avaliação previamente à cessão, que ateste as condições das construções para fins de entrega e posterior recebimento dos bens.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, são consideradas benfeitorias as obras ou serviços realizados no bem público imóvel, com o intuito de aproveitá-lo, conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo, nele incorporados permanentemente pelo homem, que não podem ser retirados sem destruição, fratura ou dano.

Art. 21 A Cessão de Uso será expedida preferencialmente sem prazo determinado, podendo ser revogada a qualquer momento pela administração pública mediante comunicação por escrito ao cessionário estabelecendo prazo para a restituição do imóvel.

§1º As despesas relativas ao uso do bem público, tais com energia elétrica, serviço de telefonia, manutenção predial, água e esgoto, serão suportadas pelo autorizatário e pelo cessionário.

§2º Revogada a Cessão de Uso, a restituição do imóvel deverá se dar em condição igual ou superior à da época da destinação, sem quaisquer ônus para a administração pública.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22. Na regularização fundiária de assentamentos ou áreas consolidadas anteriormente à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e a área mínima dos lotes definido na lei de parcelamento do solo.

Art. 23. Cada requerente será beneficiado pela regularização de apenas um lote, na modalidade Título Definitivo por doação.

Art. 24. Em caso de habitação de mais de uma família em um mesmo lote, o título definitivo será expedido em face daquele que comprovar a melhor posse.

Art. 25. O terceiro interessado, que se achar prejudicado pelos atos administrativos decorrentes dessa Lei, poderá dirigir pedido de reconsideração à Comissão Imobiliária Municipal, apresentado provas do erro na emissão do título de propriedade, o qual, sendo comprovado, ensejará o saneamento ou cancelamento do título.

Parágrafo único. Da referida decisão, caberá recurso à Procuradoria do Município.

Art. 26. Não serão objeto de regularização as ocupações que incidam sobre áreas em litígio administrativo ou judicial.

Parágrafo Único. Os litígios administrativos serão tratados e resolvidos no âmbito da Comissão Imobiliária Municipal.

Art. 27. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a regulamentar, por Decreto, a regularização dos imóveis que se subsumem a esta Lei que necessitem de procedimentos peculiares, bem como demais atos necessários ao cumprimento desta lei.

Art. 28. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar acordos de cooperação técnica, convênios ou outros instrumentos congêneres com a União, Estados e Fundações visando efetivar as atividades e instrumentos previstos nesta Lei.

Art. 29. Os Títulos Definitivos de áreas urbanas expedidos nos termos da legislação vigente, serão assinados pelo(a) Prefeito(a) do Município de Normandia.

Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Normandia, xxx de xxxx de 20xx.

Dr. Raposo
Prefeito de Normandia