LEI Nº: 1.460/2023

Projeto de Lei Nº008/2023

Autor: Poder Executivo

INSTITUI NO MUNICÍPIO DE RIO NOVO/MG OS PROCEDIMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS DA REURB

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Ficam instituídas no município normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§1º - A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

§2º – Nos termos do §1º, do art. 11 da Lei 13.465/2017, 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 edilícios, ou ainda determinar medidas compensatórias relativas à recuperação de áreas degradadas na área urbana.

Art. 2º - Constituem objetivos da Reurb:

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.

Art. 3º - Para fins desta Lei, consideram-se:

I - Núcleo Urbano: assentamento humano, com uso, características e em área delimitada como urbana pelo Plano Diretor, constituído por unidades imobiliárias independente de delimitação de área e da propriedade do solo;

II - 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;

III - 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;

IV - 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;

V - 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;

VI - 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;

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

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

Art. 4º - 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, com renda mensal familiar de até 5 (cinco) salários mínimos, averiguado por meio de entrevistas, Cadastro Único e cruzamento de dados com bancos de informação de renda disponíveis pelo Governo Federal;

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.

§1º - De acordo com a Lei Federal nº 13.465 de 06 de setembro de 2017, serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à REURB-S:

I - o primeiro registro da REURB-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB-S;

VI - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S;

VII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§2º - O ocupante que for proprietário de outro imóvel regularizado e/ou que tenha sido beneficiado por programa de regularização fundiária não será beneficiado pela REURB-S.

§3º - Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§4º - A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas

§5º - A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

§6º - Sobre as áreas elencadas por esta lei, após sua regularização, será devido o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, ressalvadas as imunidades, isenções legais ou não incidências.

SEÇÃO II – DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

Art. 5º - Poderão requerer a Reurb:

I - a União, o Estado, e o Município, 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, devidamente representadas como pessoa jurídica;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, empreendedores 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 - No caso de parcelamento do solo, 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 - Para que se aplique a Reurb em loteamentos registrados pendentes apenas de titulação dos atuais ocupantes, será necessário que ocorra uma das seguintes hipóteses:

a) Os loteadores, pessoa jurídica, já tenham encerrado suas atividades;
b) Os loteadores, pessoa física, já tenham encerrado suas atividades, independente da existência de herdeiros;
c) O atual ocupante adquiriu o imóvel de terceiros, não do loteador;
d) Houve alterações nas dimensões de unidade imobiliária que constavam no projeto de loteamento;
e) Outros motivos devidamente justificados que impedem o registro pelos meios ordinários.

§4º - O requerimento de instauração da Reurb pelos legitimados previstos no §3º do art. 5º deverá acompanhar os seguintes documentos:

a) Requerimento que conste nome do ocupante, RG, CPF, Registro Civil (certidão de nascimento ou casamento atualizadas) do titular e do cônjuge;
b) Comprovante de renda (contracheque, holerite ou informação de próprio punho, caso autônomo, desde que com firma reconhecida) e folha resumo do Cadastro Único, se possuir;
c) Memorial descritivo da área a ser regularizada, contendo tamanho da gleba, edificações existentes, uso principal e modalidade do Reurb a ser requerida;
d) Documentos que comprovem a ocupação ou posse, como: contrato de compra e venda, cessão de posse, guias de pagamento de IPTU, formal de partilha, ata notarial, entre outros;
e) Termo de responsabilização pela veracidade das informações apresentadas e da regularidade dos documentos apresentados.

§5º - Na hipótese de requerimento de regularização coletiva, através de entidades previstas no inciso II do art. 5º, bem como pelos órgãos públicos previstos no inciso I, IV e V do art. 5º, será dispensada a apresentação de documentos previstos nas alíneas "a" e "b", podendo tais documentos relativos a cada um dos beneficiários serem apresentados conjuntamente ao projeto de regularização fundiária.

SEÇÃO III – DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 6º - A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§1º - Os procedimentos referentes à Legitimação Fundiária deverão seguir o estabelecido nos artigos 23 e 24, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§2º - 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.

VI - em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, cuja implantação não está de acordo com o projeto aprovado, e que tenha ocupação consolidada há no mínimo 10 (dez) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

VII - em núcleos urbanos não registrados (clandestinos), consolidados há no mínimo 10 (dez) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

§3º - Os ocupantes dos imóveis beneficiados com a REURB-S deverão comprovar a posse no imóvel há no mínimo 05 (cinco) anos, de maneira contínua e sem oposição.

§4º - Considera-se como uma das etapas de Regularização Fundiária, a transferência das unidades imobiliárias aos seus destinatários.

§5º - Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§6º - na hipótese de o beneficiário não comprovar os requisitos do caput deste artigo, será concedida a legitimação de posse, cujos procedimentos deverão seguir o estabelecido nos artigos 25 a 27, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

CAPITULO II – DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º - Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a usucapião, nos termos dos artigos 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) , dos artigos 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §4º e §5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.

Art. 8º - A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

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

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

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

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, quando não couber sua dispensa, aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo Único - 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.

Art. 9º - Após protocolo de requerimento dos legitimados previsto no art. 5º, o município dará prosseguimento aos procedimentos necessários, com a realização dos seguintes atos:

a) Deferimento ou indeferimento da modalidade de Reurb solicitada;
b) Notificação dos proprietários, loteadores, incorporadores, conflitantes e terceiros eventualmente interessados ou aqueles discriminados em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objetos da Reurb, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de recebimento da notificação.

§1º - Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos no âmbito da Procuradoria Geral do Município.

§2º - A notificação do proprietário e confinantes será feita via Correios ou pessoalmente, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§3º A notificação também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, a ser fixada em mural na repartição pública e em site oficial do município ou DOU, no qual deverá constar:

a) Terceiros eventualmente interessados;
b) Proprietários e conflitantes não localizados.

§4º A ausência de manifestação dos indicados na alínea "b" do art. 9º, decorrido o prazo, será interpretada como concordância com a Reurb.

Art. 10 - Compete ao Município a análise e aprovação referente à regularização de núcleos urbanos informais, inclusive no que tange a seus bens, mediante processo administrativo interno. Para tanto caberá ao Município:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb; e

II - emitir a CRF.

Parágrafo Único - A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 11 - A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Parágrafo único: Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 12 - Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único - A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

SEÇÃO II - DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 13 - O projeto de regularização fundiária conterá, 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 dos lotes ou frações ideais, áreas verdes e áreas institucionais quando houver;

VI - proposta 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;

§1º - 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 ou frações ideais, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

§2º - Os parâmetros urbanísticos previstos na legislação Federal, Estadual e Municipal serão sempre respeitados, excetuadas as situações em que sejam impraticáveis, desde que devidamente justificadas as inviabilidades dos cumprimentos deste parâmetro.

§3º - O projeto de regularização fundiária não será exigido quando o núcleo já possuir projeto de loteamento aprovado, pendente apenas de titulação dos ocupantes.

§4º - De acordo com o grau de irregularidade do núcleo urbano informal, poderão ser dispensados os documentos previstos nos incisos III e IX.

§5º - Para os efeitos e fins dessa Lei, poderão ser utilizadas concessões de subvenções econômicas devidamente aprovadas pelos órgãos responsáveis, advindos da União, limitados ao atendimento de famílias que se enquadrem na Reurb-S.

Art. 14 - 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 realocação 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, consideram-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 - obras destinadas ao escoamento de água pluvial, inclusive galerias, meio-fio, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da prefeitura municipal, quando houver determinado em lei;

V- obras de contenção com taludes e aterros destinados a evitar desmoronamentos e assoreamento às águas correntes e iluminação, quando necessário;

VI- abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, dotado de obras de compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar das vias;

VII demarcação dos lotes, quadras e logradouros;

VIII - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais.

§2º - A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§3º - As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou pós a conclusão da Reurb.

§4º - O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§5º - A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, com apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 15 - Na REURB-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 16 - Na REURB-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§1º - As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

§2º - Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 17 - Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§1º - Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados antes ou durante o período de regularização.

§2º - Na REURB-S, que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 18 - O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 19 - A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Art. 20 - O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel.

Parágrafo Único - Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

Art. 21 - Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo determinado pelo órgão, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§1º - O registro do projeto Reurb aprovado importa em:

I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II - abertura de matrículas individualizadas para os lotes ou frações ideais e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes ou frações ideais, dispensada a apresentação de título individualizado.

§2º - Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

§3º- O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 22 - Para atendimento ao Princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente.

§ 1º - Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

§2º - As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

§3º - Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

Art. 23 - O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

Art. 24 - Nas matrículas abertas para cada parcela, quando for possível, deverá constar a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

Art. 25 - Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo Único - Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 26 - Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 27 - Com o registro da CRF, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo Único - A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 28 - As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área ou de seus descendentes se houver espólio consolidado.

§1º - Caso não seja possível a identificação do proprietário, esgotadas todas as formas de busca e período de impugnação, as unidades que indicam o art. 26 serão submetidas ao disposto nos artigos 168 e 169 da Lei Orgânica Municipal de Rio Novo.

§2º - As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente.

CAPÍTULO III – DO PLANO DIRETOR

SEÇÃO I - DA CRIAÇÃO DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 29 – O zoneamento urbano municipal obedecerá ao disposto no Plano Diretor Municipal conforme Lei Municipal nº 901 de 23 de dezembro de 2004 e Lei Municipal nº 1.184 de 22 de dezembro de 2015.

Art. 30 – O Art. 3º da Lei Federal nº 6.766/79 estabelece que o parcelamento do solo para fins urbanos somente é admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específicas, assim definidas pelo plano diretor ou em lei municipal.

Art. 31 - O Art. 53 da Lei Federal nº 6.766/79 estabelece que todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da aprovação da Prefeitura Municipal, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 32 - Para fins deste Capítulo, consideram-se:

I – Solo Urbano e Solo Rural: usados como sinônimos de imóvel urbano e imóvel rural, sendo o parcelamento para fins urbanos o que se destina à urbanização, edificação e ocupação, com a finalidade de habitação, indústria ou comércio, enquanto parcelamento para fins rurais é o que se destina à exploração econômica da terra - agrícola, pecuária, extrativa ou agro-industrial.

II - Zona Urbana e Zona Rural: dizem respeito à localização do imóvel (do solo), independentemente da finalidade com que é utilizado.

Art. 33 - No que tange à alteração do zoneamento em que está localizado o imóvel objeto do parcelamento, destaca-se que a competência legislativa municipal não está submissa a nenhum outro órgão. Basta o devido processo legislativo para alterar a transformação de determinada zona rural em zona urbana ou de expansão urbana.

Art. 34 - Operada a publicação da lei que alterou o zoneamento, o Município emitirá uma Certidão de Descaracterização onde o interessado, então, comunicará a transformação da área rural em urbana ao INCRA, para que este deixe de lançar o ITR no próximo exercício, em relação aos imóveis localizados naquela zona;

Art. 35 – Serão cadastrados esses imóveis para efeito de cobrança de IPTU junto ao Setor de Tributos da Prefeitura, devendo o interessado providenciar a retificação, junto ao Registro de Imóveis competente, da qualificação da zona alterada pela lei municipal passando o Poder Público Municipal a ter a prerrogativa de ordenar e coordenar a ordenação territorial daquela zona.

SEÇÃO II – DAS ÁREAS DE RISCO E DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 36 – Fica vedada a criação de zonas de urbanização nas áreas que, demarcadas conforme Plano Diretor Municipal:

I – compõem as margens do Rio Novo e seus afluentes;

II – em áreas demarcadas como Áreas de Preservação Permanente, salvo nos termos da Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) nº 369, de 28 de março de 2006, da Lei no 14.309, de 19 de junho de 2002, e mediante autorização do órgão ambiental competente.

III – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes estudo técnico de risco e de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e mediante autorização e outorga das autoridades competentes;

IV – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

V – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; e

VII – em áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa sem prévia autorização do órgão competente.

§1º - 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 pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal 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.

§2º - A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

§3º - Os estudos referidos no parágrafo anterior deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter,

conforme o caso, os elementos constantes dos artigos 64 ou 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§4º - Os estudos técnicos referidos no §3º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 37 – Na Reurb dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica.

CAPÍTULO IV – DA COMISSÃO E FUNDO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 37 - A Comissão de Regularização Fundiária é responsável pela aprovação final da Reurb.

Art. 38 – A Comissão de Regularização Fundiária será composta pelos seguintes membros, a serem indicados pela autoridade do Executivo municipal:

a) Coordenador (a) da Reurb;
b) Engenheiro (a) devidamente habilitado (a) no órgão de fiscalização;
c) Assistente social;
d) Advogado (a) devidamente habilitado (a) no órgão de fiscalização OU representante da Procuradoria Municipal;
e) Servidor (a) lotado (a) na Defesa Civil municipal;

Art. 39 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Rio Novo, 17 de maio de 2023

Ormeu Rabello Filho

PREFEITO MUNICIPAL