AUTÓGRAFO N º. 161/CMMA/2019.

"AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A PROMOVER E REGULAMENTAR A REURB EM MINISTRO ANDREAZZA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O PREFEITO MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA-RO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA APROVOU E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal de Ministro Andreazza, Estado de Rondônia, autorizado a instituir normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB) no município, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação aos seus ocupantes, de acordo com os critérios contidos nesta Lei combinados com a Lei Federal nº 13.465/2017 e suas posteriores alterações, demais leis e regulamentos Federal, Estadual e Municipal.

Art. 2º. São passíveis de regularização nos termos desta lei as ocupações localizadas no perímetro urbano municipal, bem como os loteamentos e as ocupações dos terrenos situados no Município de Ministro Andreazza e seus Distritos, de propriedade deste Município, registrados no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Cacoal, Estado de Rondônia.

§ 1º – O Executivo Municipal formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 2º – A REURB é promovida mediante legitimação fundiária e somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

Art. 3º. Constitui objetivo da REURB:

I – Identificar os núcleos urbanos informais que devem 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 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. 4º. Para fins desta Lei, consideram-se:

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

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.

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 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;

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 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, com ou sem edificação, de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Art. 5º. Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público e o tamanho mínimo dos lotes a serem regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios, previstos pelas legislações Federal, Estadual e Municipal.

Parágrafo Único – Poderá ser aplicada a dispensa prevista neste artigo aos loteamentos existentes até 22 de dezembro de 2016.

Art. 6º. A REURB compreende duas modalidades:

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

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

§ 1º – Na REURB, fica admitido o uso misto de atividades e de modalidades em núcleos urbanos informais, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º – O enquadramento da modalidade de regularização fundiária atinente ao imóvel ocupado pelo beneficiário, se de interesse social ou de interesse especifico, será definido pelo setor competente da Prefeitura Municipal após análise dos documentos apresentados.

Art. 7º. Serão considerados de baixa renda para fins de regularização fundiária de interesse social (REURB-S), o beneficiário cuja renda mensal familiar não ultrapasse 03 (três) salários mínimos e não possua outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A análise e relatório da renda familiar para enquadramento na modalidade REURB-S será feito e assinado por profissional da área de Assistência Social.

Art. 8º. Aplica-se à legitimação fundiária prevista pela REURB o procedimento administrativo estabelecido na legislação de regularização fundiária urbana de Ministro Andreazza.

Parágrafo único. O Município promoverá assistência aos beneficiários para esclarecimentos e facilitação na preparação da documentação necessária para a regularização, emissão do Título definitivo de propriedade e consequente registro imobiliário.

Art. 9º. Poderá ser objeto de Reurb em área pública ou privada, as áreas ocupadas com finalidade não residencial quando reconhecido em ato do poder executivo o interesse público de sua ocupação.

Art. 10º. Os imóveis do município objeto da REURB-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º – A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito no cadastro imobiliário e esteja em dia com suas obrigações para com o fisco municipal.

I – O valor da venda dar se a sobre o valor venal do imóvel correspondente ao IPTU do ano.

§ 2º – A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, regularmente cadastrados em nome do beneficiário no Setor de Cadastro, Tributação e Fiscalização, acima do máximo permitido será acrescido 50% do valor venal do imóvel.

§ 3º – O imóvel objeto da venda direta de que trata este artigo ficará com o Município a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma do § 4º deste artigo.

§ 4º – Para ocupantes com renda familiar acima de 03 (três) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 06 (seis) parcelas mensais consecutivas.

§ 5º – O valor da parcela será corrigido pelo mesmo índice de atualização monetário aplicado anualmente ao IPTU.

§ 6º – O valor da parcela será cobrado mensalmente em Documento de Arrecadação Municipal, por via bancaria.

§ 7º – Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

Art. 11º. Serão isentos de taxas e preços públicos os beneficiários da Reurb-S.

Art. 12º. O Poder Executivo Municipal poderá criar preço público para custeio das despesas oriundas com a Reurb-E.

Art. 13º . O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar por decreto, os atos necessários à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Art. 14º. Aplica-se subsidiariamente a esta Lei, as normas contidas nas Leis e Regulamentos Federal e Estadual, atinentes à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Art. 15º. As despesas decorrentes com a titularização de propriedade do imóvel, tais como, ITBI, registros e outras, correrão por conta do ocupante da área.

Art. 16º. Não serão passíveis de regularização, nos termos desta Lei, as ocupações que recaiam sobre áreas:

I – Contenham acessões ou benfeitorias municipais, estaduais ou federais;

II – Áreas comunitárias,

III – Áreas de APP.

Parágrafo Único – Os beneficiários dos lotes e das edificações construídas através de programas habitacionais se não for o primeiro beneficiário, o processo de Regularização deverá passar por avaliação prévia da Comissão de Regularização Fundiária Municipal, que deliberará a quem de direito a Titularização de propriedade do imóvel.

Art. 17º. Os lotes regularizados nos termos do REURB-S desta Lei, que fazem parte de programas habitacionais não poderão em hipótese alguma ser doados ou vendidos, ou ser objeto de quaisquer negócios, por um período de 05 (cinco) anos, contados a partir da data da Titularização de propriedade do imóvel.

Art. 18º. Caso o donatário queira liberar o lote da restrição, constante do artigo 18º desta Lei, terá de ressarcir o Município das despesas com a implantação de infraestrutura urbana realizada.

Art. 19. Os recursos necessários à execução da presente Lei correrão a conta de dotação orçamentária própria, consignadas no orçamento em vigor, que serão suplementadas caso necessário.

Art. 20º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Ministro Andreazza-RO., 09 de dezembro de 2019.

NILDO LEAL DA SILVA
Presidente

LEVI GOMES GONÇALVES
1º Secretário

ISAIAS TESTNER
2º Secretário