

LEI MUNICIPAL Nº 0752021 DE 03 DE DEZEMBRO DE 2021.

EMENTA:

Dispõe sobre a Política de Regularização Fundiária do Município de Santo Antônio dos Lopes e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DOS LOPES, Estado do Maranhão, nos termos que lhe confere a Lei Orgânica do Município, FAÇO SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu Sanciono a seguinte LEI:

TÍTULO I
DA POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 1º A Política de Regularização Fundiária instituída pela presente Lei tem como fundamentos o direito à moradia, o fim social da terra e a promoção da dignidade da pessoa humana, dentre outros.

Art. 2º Todos os órgãos municipais, nos limites de suas competências, colaborarão com a Política de Regularização Fundiária, prestando informações, assessoramento e, quando necessário, estrutura, para a boa e satisfatória consecução dos objetivos desta lei.

CAPÍTULO I
DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 3º São instrumentos da política de regularização fundiária do Município de Santo Antônio dos Lopes, além daqueles previstos na Lei Nacional de Reurb:

I - o desmembramento de lotes com dimensões inferiores às fixadas na lei municipal de zoneamento, uso e parcelamento do solo urbano, constituídos de edificações consolidadas; e

II - a declaração de interesse social de imóvel residencial ou comercial coexistente no mesmo perímetro do terreno regularizado, utilizado como fonte de renda de subsistência familiar.

CAPÍTULO II
DOS DOCUMENTOS EMPREGADOS
PELO MUNICÍPIO NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 4º Serão empregados no âmbito da execução da Política Municipal de Regularização Fundiária:

- I - Título de Regularização Fundiária;
- II - Certidão de Legitimação de Posse;
- III - Certidão de Legitimação Fundiária;
- IV - Termo de Pacificação de Conflito Fundiário;
- V - Projeto de Regularização Fundiária.

Seção I
Do Título de Regularização Fundiária

Art. 5º O Título de Regularização Fundiária previsto nesta Lei se equipara, para todos os fins de direito, à Certidão de Regularização Fundiária e será expedido nas mesmas condições estabelecidas na Lei Federal n.º 13.465/2017, mediante o cumprimento de todos os requisitos exigidos nesta Lei.

Art. 6º Deverá constar, obrigatoriamente, na cédula do Título de Regularização Fundiária:

- I - brasão e símbolos do Município;
- II - numeração de série;
- III - número do processo administrativo;
- IV - nome completo do interessado e do cônjuge, estado civil, números da Carteira de Identidade (RG) e CPF e filiação do beneficiário;
- V - nome e assinatura da autoridade expedidora;
- VI - o endereço completo e detalhado do imóvel, suas dimensões, confrontações e coordenadas UTM.

Parágrafo único. Serão impressas três vias de igual teor do Título de Regularização Fundiária, que serão destinadas ao Cartório, ao interessado e ao Arquivo do órgão de Regularização Fundiária da Prefeitura.

Art. 7º Não será concedida regularização fundiária:

- I - de imóvel inserido em bem de uso comum do povo;
- II - de imóvel objeto de litígio judicial;
- III - de imóvel encravado em área de preservação permanente ou que, de alguma maneira, encontre-se em conflito com a legislação ambiental ou em área considerada de risco, salvo nas hipóteses que a própria legislação autoriza.

Seção II

Da Certidão de Legitimação de Posse

Art. 8º A Certidão de Legitimação de Posse, prevista na Lei Nacional de Regularização Fundiária, é o instrumento pelo qual o Município reconhece posse efetiva exercida pelo interessado sobre 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, e será aplicado, sempre, quando não for possível atestar tempo de posse igual ou superior a 5 (cinco) anos.

Seção III

Da Certidão de Legitimação Fundiária

Art. 9º Legitimação Fundiária é o instrumento por meio do qual o Município reconhecerá a aquisição originária do direito real de propriedade 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, será concedida, apenas, no âmbito de Regularização de Interesse Social e mediante o cumprimento das condições estabelecidas na Lei 13.465/2017.

Seção IV

Do Termo de Pacificação de Conflito Fundiário

Art. 10. O Termo de Pacificação de Conflito Fundiário é o instrumento por meio do qual o Município atesta conciliação conquistada no âmbito de procedimento de mediação administrativa. O Poder Público atuará para apaziguar e harmonizar demandas que envolvam o direito de posse e de propriedade.

Art. 11. O processo de pacificação será instaurado a pedido da parte interessada ou, ainda, de ofício, quando for o caso, por ato do titular do órgão gestor da política municipal de regularização fundiária.

§ 1º As partes diretamente envolvidas no conflito serão convidadas à reunião de pacificação.

§ 2º O mediador poderá valer-se de vistoria técnica, com a presença das partes, bem como da oitiva de pessoas que tenham conhecimento sobre a demanda.

§ 3º A reunião e as oitivas serão consignadas em ata.

§ 4º Havendo conciliação, será lavrado o respectivo instrumento de acordo, contendo, dentre outros, a completa identificação das partes, a definição do objeto, as obrigações avençadas e as assinaturas dos acordantes e do mediador.

Art. 12. O município poderá instalar, por meio de portaria, Câmara de Pacificação de Conflito, assegurados os assentos de um membro da OAB e da Defensoria Pública do Estado.

Seção V

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 13. Projeto de Regularização Fundiária é o instrumento pelo qual o Município se baseia para a expedição do Título de Regularização Fundiária, devendo constar, obrigatoriamente, as seguintes informações:

- I - modalidade de Reurb, informando, inclusive, se os imóveis integram núcleo urbano informal consolidado;
- II - estudo de viabilidade;
- III - informação quanto a eventual impacto ambiental e sua extensão;
- IV - número de famílias a serem beneficiadas;
- V - se no perímetro do núcleo, objeto da Reurb, existe malha viária implantada, ainda que em condição rudimentar, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo de passageiros, serviço público de limpeza, coleta e manejo dos resíduos sólidos, e equipamento público comunitário;
- VI - mapa contendo o parcelamento do solo de cada unidade regularizada;
- VII - assinatura do profissional habilitado, a apresentação 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, quando a elaboração, dispensados quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

CAPÍTULO III

DAS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 14. A Regularização Fundiária de Interesse Social, custeada pelo Poder Público, terá como destinatários os moradores de núcleos urbanos consolidados, por prazo não inferior a 5 (cinco) anos, e dotados de pelo menos dois dos seguintes equipamentos ou serviços:

- I - malha viária implantada, ainda que em condição rudimentar;
- II - drenagem de águas pluviais;
- III - iluminação pública;
- IV - transporte coletivo de passageiros;
- V - serviço público de limpeza, coleta e manejo dos resíduos sólidos;
- VI - equipamento público comunitário.

§ 1º Consideram-se equipamentos públicos comunitários as instalações e espaços de infraestrutura destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres.

§ 2º O beneficiário de regularização fundiária declarada de interesse social só fará jus à regularização, para si ou para o cônjuge, de apenas uma unidade imobiliária, e não poderá, ainda, ter em seu nome ou em nome do cônjuge qualquer outro bem imóvel.

§ 3º Terrenos que, eventualmente, encontram-se desocupados, sem qualquer benfeitoria, sem vestígios de posse efetiva e dos quais não tenham matrícula, poderão ser regularizados em nome do Município, por intermédio de procedimento simplificado, e sua destinação ficará a critério da Administração, observado, sempre, o interesse público.

§ 4º A Regularização Fundiária Rural será deferida para ocupantes de núcleo comunitário consolidado, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 15. A Regularização Fundiária de Interesse Específico, requerida pelo interessado ou por procurador, será deferida quando a parte autora comprovar o efetivo exercício de posse, por quaisquer dos institutos inerentes ao proprietário, e correrá à sua conta.

§ 1º A parte autora deverá comprovar o exercício da posse por prazo não inferior a 5 (cinco) anos, referente ao imóvel que pretende regularizar.

§ 2º Será considerada, para fins de regularização fundiária, a cadeia possessória, desde que documentalmente demonstrada.

Seção III

Regularização Fundiária em Loteamento Irregular ou Clandestino

Art. 16. Poderá o Município, preenchidos os critérios e requisitos estabelecidos na presente norma, a fim de assegurar o direito à moradia, realizar regularização em loteamentos consolidados até o prazo estipulado na Lei 13.465/2017, considerados clandestinos ou irregulares, dos quais não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes mesmo diante da constatação de posse efetiva, mansa e pacífica, ainda que a aquisição do imóvel não tenha sido adquirida diretamente do loteador.

§ 1º Loteamento clandestino é aquele executado sem a aprovação do Município.

§ 2º Loteamento irregular é aquele que, mesmo aprovado pelo Município, não foi implantado de acordo com as exigências básicas estabelecidas na legislação pertinente.

§ 3º Verificada a existência de registro de terras ou loteamento, o processo de regularização fundiária não poderá prescindir da notificação do titular da matrícula, facultando-lhe o direito de impugnar, concordar ou silenciar sobre a pretensão do Município.

CAPÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS

Art. 17. O Processo de Regularização Fundiária de Interesse Social será deflagrado por ato administrativo do órgão fundiário, e será instruído com, além do Projeto de Reurb:

- I - certidão negativa ou positiva de registro de imóvel;
- II - planta de situação e memorial do perímetro do núcleo comunitário;
- III - certidão de regularidade fiscal do proprietário da área demarcada;
- IV - cadastro social de famílias;
- V - documentos pessoais de todos os beneficiários no processo de regularização fundiária;
- VI - declaração de interessado ou de seu cônjuge informando não possuir outro imóvel;
- VII - certidão de busca de existência ou inexistência de litígio judicial;
- VIII - mapa de demarcação urbanística, contendo o parcelamento de cada imóvel regularizando, acompanhado de planta de situação e memorial descritivo de cada parcela de solo;
- IX - edital público de conhecimento, com prazo de 30 (trinta) dias, a fim de oportunizar impugnação por terceiros.

§ 1º Evidenciada a existência de registro de imóvel sobre o qual se pretende executar processo de regularização fundiária de interesse social ou de interesse específico, será promovida a notificação pessoal ou ficta do titular da matrícula, facultando-lhe o prazo de 30 (trinta) dias úteis para, querendo, se manifestar, sob pena de incorrer na hipótese de concordância tácita.

§ 2º Transcorrido o prazo e anexado aos autos os comprovantes de notificação, será elaborada certidão, informando se houve ou não manifestação da parte notificada.

Art. 18. O Processo de Regularização Fundiária de Interesse Específico será devidamente autuado, recebendo numeração e a identificação da parte interessada, e deve conter, além do Projeto de Reurb-E, os seguintes documentos:

- I - cópia de RG e CPF do interessado, e, se pessoa, jurídica, cartão de CNPJ, bem como os documentos de representação;
- II - cópia de contrato, recibo de compra e venda ou declaração de vizinho;
- III - cópia de comprovante de endereço do imóvel regularizando, ou, ainda, qualquer outro documento considerado fidedigno, capaz de demonstrar a posse ou o domínio do imóvel regularizando;
- IV - certidão de nascimento ou certidão de casamento;
- V - certidão negativa ou positiva de registro de imóvel expedida pelo respectivo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada à data da instauração do processo;
- VI - planta de situação e memorial descritivo, georreferenciados e acompanhados de Anotação de responsabilidade técnica do respectivo Conselho Profissional;
- VII - quaisquer outros que, no curso do processo, sejam considerados necessários.

§ 1º Caso os documentos apresentados no curso do processo não sejam suficientes para a solução do feito, será realizada vistoria de campo e, ao final, elaborada certidão, positiva ou negativa, de certificação de posse, acompanhada de relatório técnico, fotografias e declaração de confinantes, quando couber.

§ 2º O Processo de Regularização Fundiária será obrigatoriamente instruído com parecer jurídico e decisão administrativa, esta última de competência do órgão gestor da Política Municipal de Regularização Fundiária.

§ 3º Após a instauração do processo e antes da elaboração de parecer jurídico, será publicado edital de conhecimento, no Diário Oficial do Município, possibilitando a terceiro interessado, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da publicação, apresentar impugnação.

CAPÍTULO V

DA TAXA DE SERVIÇO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 19. Fica instituída a Taxa de Serviço de Regularização Fundiária (TRF).

§ 1º O valor da Taxa de Regularização Fundiária será definido de acordo com a Tabela I da Lei Municipal n.º 029 de 28 de dezembro de 2017 (Código Tributário Municipal), em que a taxa corresponderá às alíquotas previstas na tabela sobre o valor venal estimado do imóvel regularizando, e será recolhida ao final do processo de regularização fundiária, por meio de documento próprio do órgão fazendário.

§ 2º Será dispensada a cobrança da Taxa de Serviço de Regularização Fundiária bem como a quitação de passivo de IPTU nos casos de regularização fundiária declarada de interesse social, aplicada a núcleos urbanos cuja população, predominantemente, seja formada por população de baixa renda, para moradores de imóveis cuja área total do terreno não exceda a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), bem como naqueles casos em que o valor da Taxa restar inferior a uma UFM-SAL.

§ 3º Fica dispensada, ainda, a cobrança da referida Taxa nos processos de regularização fundiária rural declarada de interesse social.

§ 4º Ficam isentas, também, do pagamento da Taxa de Serviço de Regularização Fundiária, entidades religiosas, bem como aquelas da sociedade civil constituídas sem fins lucrativos.

§ 5º Por ocasião da apresentação do Título de Regularização Fundiária de Interesse Específico perante o Cartório de Imóveis, deverá ser exigida certidão de quitação de tributos municipais, ressalvadas as exceções previstas na presente Lei.

TÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. Fica assegurado à mulher o direito de preferência em todas as fases do processo de regularização fundiária declarado de interesse social.

Parágrafo único. Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o Título de Regularização Fundiária será concedido de acordo com as regras estabelecidas nas legislações pertinentes, aplicando-se, no que couber, a inteligência contida no art. 14, da Lei Federal n.º 14.118, de 12 de janeiro de 2021.

Art. 21. Imóveis arrecadados poderão ser utilizados para fins de moradia em processo de regularização fundiária declarada de interesse social, observadas as legislações vigentes.

Art. 22. Famílias alvo de ação de despejo terão prioridade na formação de núcleo comunitário em terreno adquirido pelo Município em processo de compra ou desapropriação de interesse social.

Art. 23. Fica o Município autorizado a formalizar Termo de Cooperação Técnica, para fins de garantir a fruição da Política Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 24. As despesas decorrentes da aplicação da presente Lei correrão à conta de dotações orçamentárias do Tesouro Municipal e de eventuais receitas decorrentes de convênios ou programas firmados com o Estado ou com a União.

Art. 25. Fica o Poder Executivo autorizado a baixar normas complementares necessárias à execução da presente Lei.

Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DOS LOPES, EM 03 DE DEZEMBRO DE 2021.

Emanuel Lima de Oliveira
Prefeito Municipal