

LEI Nº 587 DE 09 DE DEZEMBRO DE 2014.

Autoriza o executivo municipal a promover a regularização de parcelamentos ilegais de terrenos urbanos e de expansão urbana e dá outras providências.

JOSÉ CARLOS SILVA PINTO, Prefeito Municipal de Pariqueira-Açu, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele Sanciona e Promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover no âmbito do Município, a regularização de parcelamentos de imóveis implantados ilegalmente após a vigência da Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, sem afrontar os padrões de desenvolvimento adotados pelo Município.

Art. 2º Na regularização, o Poder Executivo Municipal deverá, sobretudo observar, para o estabelecimento de prioridades além dos aspectos jurídicos ligados ao domínio da gleba, os seguintes:

I – Ocupação dos lotes e quadras de parcelamentos;

II – Prioridade do parcelamento com equipamentos urbanos existentes.

Parágrafo único. Para os efeitos de regularização não se levará necessariamente em conta, a localização da urbanização em relação às zonas de uso fixadas pela Lei Municipal de uso do solo.

Art. 3º Fica também o Poder Executivo Municipal, autorizado a promover a regularização dos parcelamentos que se situarem nas áreas de expansão urbana, e dos distritos, observada a legislação pertinente.

Art. 4º Fica criada junto ao Gabinete do Prefeito, a Equipe de Regularização Fundiária, formada por 01(um) Advogado, 01(um) Engenheiro, 01(autocadista), 01(um) assistente social, e 01(um) servidor público com conhecimento em meio ambiente, de preferência que tenha algum tipo de formação na área.

Art. 5º Compete à equipe de Regularização Fundiária de Parcelamentos Urbanos:

I – Escolher os parcelamentos que serão regularizados e estabelecer as prioridades;

II – Instaurar os procedimentos administrativos competentes e instruí-los devidamente com toda a documentação necessária;

III – Notificar o antigo parcelador ou seus sucessores para prestar informações e fornecer documentos;

IV – Solicitar providências e requisitar funcionários de órgãos da Administração Municipal quando se fizer necessário ao andamento de diligências e atos que assim possam exigir;

V – Solicitar documentos e serviços junto às repartições públicas estaduais, federais ou autárquicas, bem como nos Tabelionatos de Notas, Cartórios de Registro de Imóveis e ou de Registro Civil e Documentos.

VI – Deliberar e decidir por maioria de seus membros da Regularização Fundiária Municipal por termo registrado em ata de livro próprio, as providências necessárias relativas ao andamento dos procedimentos de regularização, cabendo ao Chefe os despachos de mero expediente;

VII – Decidir sobre os processos de habilitação e legitimação de domínio, ou os casos de desapropriação por interesse social, no prazo de 90 (noventa) dias a contar do protocolo do pedido;

VIII – Emitir parecer fundamentado sobre o processo de habilitação e legitimação do domínio, bem como os casos de desapropriação por interesse social, indicando em caso de indeferimento, o motivo a que deu causa;

IX – Emitir os pareceres para orientar o desenvolvimento do processo de regularização;

X – Solicitar parceria de outros órgãos públicos afins para a realização conjunta da regularização;

Art. 6º O parecer emitido pela Equipe de Regularização Fundiária de Parcelamento Urbano, atendidos todos os preceitos legais, será homologado pelo Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único. Em caso contrário, o Chefe do Poder Executivo Municipal poderá rejeitar o parecer, através de despacho fundamentado, e o processo administrativo, será devolvido para a equipe de Regularização Fundiária, o que o fará prosseguir nos termos determinados no despacho.

Art. 7º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar com o Governo Estadual, Federal, suas respectivas autarquias e demais entes públicos, qualquer ato, convênio ou acordo, que vise a simplificação ou agilização dos procedimentos necessários à obtenção da anuência do Poder Público na regularização dos parcelamentos, nos casos em que a Lei assim o exigir.

Art. 8º A Prefeitura do Município de Pariquera-Açu, fica autorizada a contratar empresa ou profissional especializado para a execução dos objetivos de que trata esta Lei, a partir da data de sua publicação.

Art. 9º Sem prejuízos dos atos já praticados de acordos com as leis federais e estaduais para início de procedimento de Regularização Fundiária de que trata esta lei, será constituída por meio de Decreto do Poder Executivo, uma Comissão de Regularização Fundiária, formada por 05(cinco) membros:

I – Um Engenheiro do Município

II – O Chefe da Regularização Fundiária do Município;

III – Um representante designado pelo Poder Legislativo, devidamente escolhido de acordo com o Regimento da Câmara Municipal.

IV – Um representante designado pela subseção da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB local e;

V – Um representante designado pelo Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” ITESP.

Parágrafo único. Os serviços prestados pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária são considerados relevantes para o Município, e por eles não receberão qualquer remuneração, exceto os casos de contratação de assistência técnica especializada.

Art. 10 Compete ao Município a legitimidade para propor a regularização dos Loteamentos ou desmembramentos, sem prejuízo do loteador promover a regularização do parcelamento.

Art. 11 O Município, antes do cumprimento das fases de regularização do loteamento ou do desmembramento deverá notificar o loteador para providenciar a regularização do loteamento ou desmembramento ilegal, nos termos do artigo 38, §2º, e 40 da Lei Federal 6.766/79.

§ 1º A notificação deverá ser feita pessoalmente, ou através:

I – Do Cartório de Registro de Título e Documentos da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las;

II – Do Cartório de Registro de Imóveis;

III – De notificação Judicial, nos termos do artigo 867, do Código de Processo Civil.

Art. 12 Antes de dar início ao processo de regularização, deve o Município identificar os parcelamentos ilegais na cidade, visando, precipuamente, identificar o proprietário da urbanização, seu endereço e responsabilidade, obter o título de propriedade da gleba, o memorial, as plantas e desenhos relativos ao plano e conhecer a situação dos adquirentes dos lotes, quer em relação ao título que possuem, quer em relação ao pagamento do preço e a construção, se existem no lote.

Art. 13 Na regularização de loteamentos e desmembramentos, identificada a adequação da titularidade do imóvel com a área efetivamente ocupada pelo parcelamento, deve-se observar os documentos exigidos no artigo 9º, § 1º e § 2º, da Lei Federal nº 6.766/79, procedendo a equipe técnica do Município a elaboração do projeto de regularização, contendo os desenhos e memorial descritivo.

Art. 14 A área objeto da regularização, ocupada efetivamente pelo loteamento ou desmembramento, deverá ser de propriedade do parcelador:

§ 1º – Ocorrendo a sobreposição de matrículas, muitas vezes oriunda de títulos com áreas maiores que as existentes, deve-se o Município proceder a retificação, conforme o artigo 213, da Lei de Registro Público.

§ 2º – Se a área ocupada pelo loteamento ou desmembramento for maior que a área de domínio do parcelador, divide-se o processo de regularização em duas partes, a primeira com o prosseguimento do processo de regularização e a segunda com opção dos adquirentes proporem a ação de usucapião, para obterem a propriedade do imóvel, isto se não for hipótese de assentamento urbano irregular, permitindo o processo de usucapião administrativo.

Art. 15 Sendo o parcelamento urbano de impacto ambiental local a competência para o licenciamento ambiental é do Município de Pariquera-Açu.

§ 1º – Elaborado o projeto de regularização, deve este ser submetido à análise total da equipe

Art. 16 Obtida a licença ambiental e estando o processo de regularização em conformidade com a legislação aplicável, com a identificação do proprietário, com a adequação da área ocupada e com os desenhos e memoriais descritivos concluídos, o

Município expede o Auto de Regularização, que consiste em uma certidão simples e objetiva, onde o Município declara regularizado o parcelamento, identificando-o, mencionando o número do processo administrativo, matrícula do imóvel, titularidade, autoridade responsável pela regularização e a legislação aplicada.

Art. 17 Prevê o Provimento nº 37/13, em seu item 283, Tomo II, Capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça, que a aprovação municipal corresponderá ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver Conselho de Meio ambiente e departamento de meio ambiente capacitado, caso contrário deverá ser apreciado pela CETESB.

Art. 18 O requerimento de registro do projeto de regularização fundiária deverá ser levado ao Oficial de Registro de Imóveis, conforme item 282, do provimento nº 37/2013, Tomo II, Capítulo XX, das normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça, contendo os seguintes documentos:

§ 1º – Planta do parcelamento assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), devidamente aprovado pelo Município, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, dispensada a ART ou RRT, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 2º – Quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, casos tais dados não constem plantas;

§ 3º – Memorial descritivo da gleba, da área parcelada, dos lotes, dos bens públicos e das demais áreas, dispensadas o da gleba total no caso do item 281 do provimento 37/2013, das NSGCJ (na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas ou trechos, o registro será feito com base em plantas e memorial descritivo referentes as áreas parceladas), averbando-se o destaque na matrícula da área total;

§ 4º – Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel;

§ 5º – Instrumento de instituição, especificação e convenção de condomínio, se for o caso;

Art. 19 No caso de não cumprimento por parte do loteador, para regularização da área no prazo de 90 (noventa) dias contada do recebimento da notificação, nos termos do art. 38, e demais parágrafos e incisos, o Município tomará para si, a responsabilidade para a regularização fundiária, sem prejuízos da suspensão pelos pagamentos das prestações referentes aos lotes, onde o adquirente do lote poderá efetuar o depósito das prestações

devidas junto ao Cartório de Registro de imóveis competente, que as depositará em estabelecimentos de créditos, segundo a ordem prevista no inciso I do artigo 666, do Código de Processo civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

Art. 20 As importâncias despendidas pelo Município para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidos serão exigidas na parte faltante do loteador.

Art. 21 Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público (Artigo 40, § 2º, 47, Lei federal nº 6.766/79).

Art. 22 No caso de loteador não cumprir, o Município poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido (artigo 40, § 3º, Lei federal nº 6.766/79)

Art. 23 O Município pode fazer levantamento das prestações, bem como, fazer uso da garantia exigida no termo de compromisso com o cronograma de execução das obras de infraestrutura, mas caso ainda seja insuficiente para cobrir as despesas com a regularização, poderá inscrever o resultado final nas despesas em dívida ativa do Município, cobrando através de processo de execução fiscal, nos termos do § 1º, do artigo 2º, da Lei Federal nº 6.830/80, isto se o loteamento tiver sido implantado posteriormente a publicação da Lei federal nº 6.766/79, caso contrário, sendo anterior, a cobrança deverá ser pela via ordinária, nos termos do Código de Processo Civil.

Art. 24 Quando a Regularização do Loteamento for feita pelo Município, que no caso, fica estabelecido 180 dias, a contar da homologação do processo administrativo, e no caso de haver o mínimo de infraestrutura no loteamento, se exigirá apenas para efeito de regularização, o art. 2º, § 5º § 6º, art.9º e 13 da Lei Federal nº 6.766/79, não se exigindo o cumprimento do art. 18, da citada Lei(6.766/79).

Art. 25 A aprovação do Projeto de Loteamentos terá duas fases, a primeira fase é a de diretrizes, prevista nos artigos 6º, 7º e 8º, da Lei Federal nº 6.766/79, a segunda fase é a da aprovação, prevista no artigo 9º, da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 26 Na fase de diretrizes, antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá apresentar a Prefeitura Municipal, o requerimento solicitando a expedição de Certidão de Diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento comunitário.

§ 1º – Nessa fase, o interessado manifesta a vontade de parcelar um terreno para implantar um loteamento, devendo-se compatibilizar o seu interesse com o interesse público, previamente definido pelo legislador municipal nas leis de uso do solo.

§ 2º – O interessado em parcelar pode ser pessoa física ou pessoa jurídica, dentre as de direito privado ou as de direito público também podem requerer a aprovação e execução de loteamento.

§ 3º – O requerimento solicitando a Certidão de Diretrizes deverá estar acompanhado de planta do imóvel contendo, pelo menos:

- a) As divisas da gleba a ser loteada
- b) Deverá ser apresentada em plantas os cursos de águas com as referidas APP's e áreas de risco levantadas in loco, e curvas de nível á distância exigida por lei;
- c) A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias das áreas a ser loteada;
- d) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- f) As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 27 A prefeitura terá até 60 (sessenta) dias, para analisar o pedido para posterior emissão da referida certidão, indicando as diretrizes urbanísticas de planejamento estadual e municipal.

§ 1º – deverá constar da Certidão de Diretrizes:

- a) As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas, e suas respectivas faixas de domínio;
- b) O traçado básico do sistema viário principal;
- c) A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- d) As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, bem como as áreas de riscos e APP's;
- e) A zona de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 28 Expedida a Certidão de Diretrizes, terá o prazo máximo de validade por 04(quatro) anos, expirado o prazo, sem a apresentação do projeto de loteamento, o

interessado em dar continuidade ao parcelamento do terreno, poderá novamente requerer a Certidão de Diretrizes.

Art. 29 O Município é quem define por lei a taxa que será cobrado do interessado pela expedição da certidão ou da renovação da certidão, decorrente do término do prazo de validade

Art. 30 Fica Facultado ao Município dispensar a Certidão de Diretrizes, desde que seja por decisão do próprio Município, e cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento.

Art. 31 Na fase de aprovação, orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memoriais descritivos e cronograma de execução das obras com duração máxima de 04(quatro) anos, quando será apresentado a Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

§1º Não será exigido o título de propriedade quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo judicial de desapropriação em curso e imissão provisória na posse de um dos entes estatais (art. 18, § 4º, da Lei Federal nº 6.766/79).

Art. 32 O instrumento de garantia deverá ser realizado mediante hipoteca, com a caução de lotes em favor do Município, como garantia de execução das obras de urbanização pelo loteador.

Art. 33 Os desenhos conterão pelo menos:

I – a Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II – O sistema de vias com as respectivas hierarquias;

III – As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulo centrais das vias;

IV – Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praça;

VI – A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

Art. 34 O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:.

I – A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação das zonas de uso predominante;

II – As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III – A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

IV – A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existente no loteamento e adjacência.

Art. 35 O registro do projeto de regularização independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural junto ao INCRA e de inclusão no perímetro urbano (item 273.1, do Provimento nº 37/13, Tomo II, Capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça).

Art. 36 Compete à Comissão de Regularização Fundiária, no prazo de 30(trinta) dias, sem prejuízos, emitir parecer fundamentado dirigido ao Chefe do Executivo, bem como, expedir os Títulos de Domínio, imediatamente após a homologação do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 37 Aprovado o parecer pelo chefe do Executivo a Comissão dará conhecimento do laudo aos eventuais interessados, por meio de editais pelo prazo de 15(quinze) dias contados da publicação ou afixados em locais públicos.

§1º Apresentada reclamação, a Comissão decidirá no prazo de 15 (quinze) dias, encaminhando-a ao Chefe do Executivo para sua homologação em igual prazo.

§2º Julgadas as reclamações, ou, não as havendo, será retificado ou ratificado o laudo, expedindo-se os Títulos de Domínio.

§3º Os casos omissos serão resolvidos com base na legislação federal e estadual que regem a matéria, por analogia ou de acordo com os costumes e princípios gerais de direito.

Art. 38 A regularização fundiária de interesse social consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e a 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.

Art. 39 A regularização fundiária de interesse social poderá ser aplicada aos parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente no Município, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei.

§1º Na hipótese de parcelamentos irregulares situados em área de proteção e recuperação de mananciais aplicar-se-á o disposto na legislação estadual específica, inclusive no que se refere à data limite de sua implantação, observando-se ainda o disposto na legislação municipal e federal, no que couber.

§2º Na hipótese de parcelamentos situados em áreas municipais, aplicar-se-ão os critérios já estabelecidos na legislação específica.

Art. 40 Para efeitos da regularização fundiária de interesse social, considera-se:

I – **Área Urbana:** parcela do território, contínua ou não, definida nos termos da legislação vigente;

II – **Área Urbana Consolidada:** parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) 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; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III – **Demarcação Urbanística:** procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, através de seus órgãos técnicos, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – **Legitimação de Posse:** ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, do tempo e da natureza da posse;

V – **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;

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

VII – Regularização Fundiária de Interesse Social: regularização fundiária de assentamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica; há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas de interesse do Município para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Art. 41 A regularização fundiária de interesse social 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;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 42 A regularização fundiária de interesse social poderá ser promovida pelo Poder Público Municipal, através de seus órgãos técnicos, e também por:

I – beneficiários individuais ou coletivamente;

II – 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.

Parágrafo único. O legitimado previsto no “caput” deste artigo poderá promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

Dos Procedimentos Para a Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 43 O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV – as condições para promover a segurança da população em situação de risco, considerado o disposto no Parágrafo único do art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§1º O projeto de que trata o “caput” deste artigo não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta elaborada para outorga administrativa de concessão de uso especial para fins de moradia.

§2º O Poder Público Municipal definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o “caput” deste artigo no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§3º A regularização fundiária poderá ser implementada por etapas.

Art. 44 Na regularização fundiária de interesse social de assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei Federal nº 11.977, de 2009, o Executivo poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Art. 45 A regularização fundiária de interesse social poderá ser admitida em áreas ambientalmente protegidas, atendidos os requisitos da Resolução CONAMA 369, de 28 de março de 2006 e o disposto na Lei Federal nº 11.977, de 2009, desde que comprovada a melhoria da qualidade ambiental advinda da intervenção em detrimento da ocupação anterior.

§1º Poderá ser admitido, no âmbito do projeto de regularização fundiária de interesse social, o reassentamento de famílias em unidades habitacionais verticalizadas a serem construídas pelo Poder Público, dentro do perímetro da intervenção, de forma a garantir aumento da permeabilidade do solo.

§2º No caso de regularização de interesse social de assentamentos lindeiros, admitir-se-á a transferência dessas áreas para a Municipalidade e o seu remembramento para criação de parques.

Art. 46 A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Poder Executivo do projeto de que trata o art. 6º desta lei.

Art. 47 O projeto de regularização fundiária de interesse social 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.

§1º O Poder Público Municipal poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, inseridas em área urbana consolidada, desde que o estudo técnico comprove que essa intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§2º O estudo técnico referido no § 1º deste artigo deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II – especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental, considerado o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII – garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 48 Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao Poder Público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público, bem como sua manutenção, poderá ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 49 O Poder Público Municipal, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização de fato da ocupação, poderá lavrar auto de demarcação urbanística.

§1º O auto de demarcação urbanística deverá ser instruído com:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georeferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação da situação de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§2º O Poder Público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quando:

I – à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II – aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

§3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o Poder Público dará continuidade à demarcação urbanística.

§4º No que se refere a áreas de domínio do Município, aplicar-se-á sua respectiva legislação municipal pertinente.

Art. 50 O auto de demarcação urbanística deverá ser encaminhado ao Serviço de Registro de Imóveis, no qual a tramitação obedecerá ao disposto no art. 57 da Lei Federal nº 11.977, de 2009, alterada pela Lei Federal nº 12.424, de 16 de junho de 2011.

Art. 51 Após a averbação do auto de demarcação urbanística, o Executivo encaminhará o projeto, que submeterá o parcelamento dele decorrente à registro.

Do Título de Legitimação de Posse e Aquisição da Propriedade

Art. 52 A usucapião especial coletiva urbana, é a modalidade de usucapião mais inovadora existente no ordenamento jurídico pátrio, e encontra-se disciplinada no artigo 10 da Lei 10.247/2001.

Art. 53 As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 54 Após o registro do parcelamento, o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§1º O título de que trata o “caput” deste artigo será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do móvel.

§2º Não será concedido título de legitimação de posse aos ocupantes a serem relocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia.

Art. 55 A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, desde que:

I – não sejam concessionários foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

Parágrafo único. A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo Poder Público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

Art. 56 Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§1º Para requerer a conversão prevista no “caput” deste artigo, o adquirente deverá apresentar:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família;
e

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito a usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§2º As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas à totalidade da área, através dos órgãos competentes.

§3º No caso de área urbana com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art. 57 O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 58 As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§1º A regularização prevista no “caput” deste artigo poderá envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§2º O interessado deverá apresentar aos órgãos técnicos municipais competentes a certificação de que a gleba preenche as condições previstas no “caput” deste artigo, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro de parcelamento.

Art. 59 O Poder Público poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos destinados à população de baixa renda, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o “caput” deste artigo, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§2º O beneficiário de contrato extinto na forma do “caput” deste artigo deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto da intervenção.

Art. 60 Poderão ser regularizadas nos termos desta Lei, as edificações situadas em loteamentos ou assentamentos com regularização técnica ou em lotes registrados no Serviço de Registro de Imóveis competente ou respectivo cadastramento fiscal, desde que comprovada a existência da edificação, com exceção daquelas situadas total ou parcialmente em áreas não edificáveis.

Art. 60 Poderão ser regularizadas nos termos desta Lei, as edificações situadas em loteamentos ou assentamentos com regularização técnica ou em lotes registrados no

Serviço de Registro de Imóveis competente ou respectivo cadastramento fiscal, desde que comprovada a existência da edificação, com exceção daquelas situadas total ou parcialmente em áreas não edificáveis.

Art. 61 Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos considera-se:

I – **Ocupação Consolidada:** área urbana que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestruturas urbanas implantadas:

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

II – **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS:** parcela de área urbana instituída por lei municipal destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;

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

IV – **Regularização Fundiária de Interesse Social:** regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

- a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;
- b) de imóveis situados em ZEIS; ou
- c) de áreas do Município declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

V – **Regularização Fundiária de Interesse Específico:** regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso IV;

VI – **Área de Risco:** áreas inadequadas para a moradia, tais como margens de cursos d'água, sob redes de alta-tensão, áreas alagáveis e áreas contíguas a trilhos de trens ou a rodovias;

VII – **Relocação:** mudança de localização de moradias internamente à área de ocupação consolidada, respeitando a estrutura socioespacial existente; e

VIII – **Reassentamento:** processo que envolve a retirada de moradias de determinada área ocupada para local diverso, constituindo nova organização socioespacial.

Parágrafo único. O procedimento para regularização fundiária de interesse específico será aquele previsto na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 62 Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, 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 a segurança da posse, 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, com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V – concessão dos títulos de que trata esta Lei preferencialmente para a mulher.

Art. 63 O processo de regularização fundiária poderá ser promovido pelo Município e também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II – 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.

Art. 64 Os interessados em promover ações de regularização fundiária em parceria com a Administração Municipal deverão se manifestar junto à Equipe de Regularização Fundiária.

Art. 65 O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, quando necessários;

IV – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

V – as condições para promover a segurança da população em situações de risco; e

VI – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§1º. O projeto de que trata o caput deste artigo não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§2º. A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

§3º. O projeto de regularização fundiária de interesse social 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.

Art. 66 São passíveis de regularização fundiária nos termos desta Lei todas as ocupações consolidadas que tenham como destinação prioritária a habitação de interesse social.

§1º. É facultado ao Município realizar reassentamento ou relocação nos casos de ocupação de imóvel

I – de uso comum do povo;

II – destinado a projeto de urbanização ou produção habitacional;

III – de interesse da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV – reservado à construção de obras de interesse público; ou

V – situado em via de comunicação projetada.

§2º Não será passível de regularização a ocupação que se encontre em área de risco.

§3º. Atendidas as exigências da legislação ambiental pertinente e mediante manifestação favorável do Departamento de Meio Ambiente, ou da Secretaria do Meio Ambiente Estadual, podem ser objeto de regularização fundiária de interesse social as ocupações consolidadas localizadas em Zonas Especiais de Interesse do Ambiente Natural nos seguintes casos:

I – Áreas Verdes, desde que sejam desafetadas;

II – Unidades de Conservação, desde que previsto no Plano de Manejo; e

III – Áreas de Preservação Permanente, inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§4º Nos casos previstos nos parágrafos 1º e 2º deste artigo, a moradia deverá estar localizada, preferencialmente, em local próximo à ocupação.

§5º. O estudo técnico referido no inciso III do § 3º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II – especificação dos sistemas de saneamento básico;

III – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII – garantia de acesso público e aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 67 Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a

implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Dos Instrumentos Jurídicos

Art. 68 A definição do instrumento jurídico adequado para realizar os processos de Regularização Fundiária será da Equipe de Regularização Fundiária de Parcelamento do solo Urbano.

Art. 69 Serão utilizados, para fins de regularização fundiária, os seguintes instrumentos jurídicos:

I – concessão de direito real de uso gratuito;

II – concessão de direito real de uso oneroso;

III – concessão de uso especial para fins de moradia;

IV – demarcação urbanística;

V – legitimação de posse;

VI – permissão de uso;

VII – Regularização Fundiária nos termos do art. 38 e 40 e demais dispositivos da Lei 6.766/79;

VIII – usucapião coletivo, ingressado por associação de bairros e pelo Poder Público.

Da Concessão de Direito Real de Uso Gratuito

Art. 70 Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) será contratada, de forma gratuita, com aqueles que possuírem imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), para fins de moradia, em área de propriedade do Município que seja ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§1º. É vedada a concessão a quem for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou tenha sido beneficiado por outro programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária no Município de Pariquera-Açu.

§2º. É vedada a concessão a quem for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou tenha sido beneficiado por outro programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária no Município de Pariquera-Açu.

§3º. A Concessão de Direito Real de Uso gratuita poderá ser contratada também nos programas habitacionais do Município.

Art. 71 O contrato de CDRU gratuita conterà as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção prévia ao término da concessão quando modificadas as condições que deram origem a sua outorga, em especial quanto à destinação do imóvel para fim diverso da moradia ou à aquisição de propriedade imóvel pelo concessionário, respeitada a possibilidade de utilização como garantia real para fins de financiamento no Sistema Financeiro da Habitação, da Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007.

Art. 72 A CDRU gratuita será concedida pelo prazo de 30 (trinta) anos, prorrogáveis sempre que necessário.

Parágrafo único. A CDRU gratuita, atendidas as exigências do contrato, transmitir-se-á causa mortis ou por ato inter vivos, caso em que deverá estar prevista condição de observância de lapso temporal mínimo 05 (cinco) anos desde a assinatura do contrato.

Art. 73 O contrato de CDRU gratuita extingue-se no caso de o concessionário:

I – dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II – adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural; ou

III – transmitir o uso do imóvel sem anuência do órgão competente ou antes do prazo previsto.

§1º. A extinção de que trata este artigo será averbada junto ao cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

§2º. Extinta a CDRU gratuita, o Município recuperará domínio pleno do lote ou da área contratada coletivamente em forma de fração.

Da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa

Art. 74 A CDRU será contratada, de forma onerosa, pelo prazo de 5 (cinco) anos, com aqueles que possuem imóvel urbano para realização de atividade econômica em área de propriedade do Município que seja ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Parágrafo único. Contratar-se-á a CDRU onerosa, pelo prazo de 10 (dez) anos, para regularização fundiária de imóveis com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) que sejam utilizadas para fins de moradia e, ainda, que preencham os demais critérios para a CDRU gratuita.

Art. 75 O contrato de CDRU onerosa conterá as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção quando modificadas as condições que deram origem a sua outorga, em especial quanto ao adimplemento das obrigações pelo concessionário.

Art. 76 A CDRU onerosa será remunerada pelos beneficiários por contribuição mensal obrigatória definida no projeto de regularização fundiária, tendo como fundamento a planta de valores do Município, a área total utilizada e a manifestação da Equipe de Regularização Fundiária de Solo Urbano.

§1º. O inadimplemento injustificado, por mais de 180 (cento e oitenta) dias, da contribuição prevista no caput deste artigo acarretará a extinção da concessão.

§2º. O valor arrecadado da contribuição social de ocupação será recolhido ao Fundo Municipal para despesas com os serviços de Regularização Fundiária de Interesse Social.

§3º. Os procedimentos para definição dos valores serão regulamentados por Decreto do Executivo.

Art. 77 O contrato de CDRU onerosa extingue-se no caso de:

I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa daquela prevista no contrato;

II – advento do termo contratual; ou

III – A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

§1º. Extinta a CDRU onerosa, o Município recuperará domínio pleno do lote.

Da Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia

Art. 78 Aquele que, possuiu como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público municipal utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§1º. O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§2º. Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 79 Nos imóveis, com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que estejam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco anos), ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a CUEM será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§1º. O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§2º. Na CUEM coletiva será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§3º. A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), excluídas do cômputo as áreas de uso comum.

Art. 80 O título de CUEM poderá ser obtido mediante solicitação individual ou coletiva perante a Equipe de Regularização de Solo Urbano, ou por reconhecimento de ofício em projeto de regularização fundiária realizado pela Administração Municipal, nos termos desta Lei.

§1º. Na hipótese de bem imóvel da União ou do Estado, a Administração comunicará, por meio de certidão, sua localização e o regime urbanístico da área.

§2º. O Município terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir sobre a solicitação de CUEM, contada da data de seu protocolo.

Art. 81 A CUEM é transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

Art. 82 O direito à CUEM extingue-se no caso de:

I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II – o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§1º. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Município.

§2º. Extinta a CUEM, o Município recuperará domínio pleno do lote.

Da Demarcação Urbanística

Art. 83 O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§1º. Entende-se por demarcação urbanística o procedimento administrativo pelo qual o município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

§2º. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis; e

III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§3º. Na possibilidade de a demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, o Município deverá notificar previamente os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para que informem se detêm a titularidade da área, no prazo de 30 (trinta) dias.

§4º. Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 3º, o Município dará continuidade à demarcação urbanística.

Art. 84 Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial procederá às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§1º. Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar pessoalmente o proprietário da área e, por edital, os confrontantes e eventuais interessados

para, querendo, apresentarem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§2º. Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo Município, a notificação do proprietário será realizada por edital.

§3º. São requisitos para a notificação por edital:

I – resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II – publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III – determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§4º. Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser averbada na matrícula da área a ser regularizada.

§5º. Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deverá ser aberta com base na planta e no memorial, inciso I, § 2º do art. 84.

§6º. Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o Município para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§7º. Município poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§8º. Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§9º. O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o Município.

§10º. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 85 A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto de regularização fundiária e o registro do parcelamento dele decorrente, com a abertura de matrícula dos lotes respectivos.

Art. 86 Após o registro do parcelamento decorrente do projeto de Regularização Fundiária, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados da área demarcada.

Da Legitimação da Posse

Art. 87 Entende-se por legitimação de posse o ato pelo qual o Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, confere título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, bem como do tempo e natureza da posse.

§1º. O título de que trata o caput será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel

Art. 88 A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

Parágrafo único. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo município, desde que:

I – Não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e

III – os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 89 Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art.183 da Constituição Federal e da Lei Federal nº 11.977, de 2009.

§1º. Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família;

e

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito a usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§2º. As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

Permissão de Uso

Art. 90 Nos casos em que houver impedimento à contratação da Concessão de Direito Real de Uso ou da Concessão de Uso Especial de fins de Moradia, o Município emitirá termo de Permissão de Uso àquele que ocupar imóvel público municipal, constante em área objeto de regularização fundiária de interesse social, desde que fundamentado no projeto de regularização fundiária, pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 91 É facultado dar permissão de uso àquele que possuiu como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

§1º. O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

Da Assistência Jurídica

Art. 92 A assistência jurídica gratuita será prestada, a população de baixa renda através de convênio entre Ordem dos Advogados do Brasil e Defensoria Pública Estadual.

Da Competência da Regularização Fundiária Municipal

Art. 93 Compete a Equipe de Regularização Fundiária de solo Urbano, sem prejuízo dos atos já praticados á título de regularização dos loteamento irregulares e clandestino:

I – elaborar o Plano Municipal de Regularização Fundiária, em especial quanto à definição das áreas nas quais o Município atuará prioritariamente;

II – coordenar a execução do Plano Municipal de Regularização Fundiária;

III – propor permanentemente medidas para adequação de normas e disposições legais que tratam da regularização fundiária, no âmbito municipal;

IV – definir as diretrizes urbanísticas e ambientais na elaboração de projetos de regularização fundiária;

V – fomentar e acompanhar a realização de audiências e consultas públicas, reuniões com os beneficiários e outras ações com o intuito de promover a regularização fundiária.

VI – sugerir a adoção ou a alteração de políticas públicas nas áreas afins ao processo de regularização fundiária, visando a sua qualificação;

VII – definir os instrumentos jurídicos a serem utilizados nos processos de regularização fundiária e acompanhar a boa gestão desses instrumentos; e

VIII – exercer outras atividades necessárias à realização do disposto na presente Lei.

Parágrafo único. A Regularização Fundiária do Município poderá definir, nos processos de regularização fundiária, a utilização de instrumentos jurídicos não previstos nesta Lei.

Disposições Finais

Art. 94 Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

Art. 95 Os lotes individualizados para fins de Regularização Fundiária de interesse social não poderão ser lembrados.

Art. 96 Os dispositivos desta Lei referentes a imóveis públicos municipais aplicam-se, exceto disposição em contrário, à classe de bens dominiais de propriedade plena ou de direitos reais do Município.

Art. 97 O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) incidirá, nos termos da legislação, em todos os imóveis que venham a ser regularizados nos termos desta Lei.

Art. 98 Após o registro do parcelamento das áreas objeto de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso no Serviço de Registro de Imóveis, o projeto será encaminhado ao órgão municipal competente para o devido cadastramento fiscal.

Art. 99 Na regularização fundiária de assentamentos “consolidados” anteriores à publicação da Lei nº 11.977/09, isto é, 08/07/09, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes na legislação de parcelamento do solo urbano, ficando desde já, nos termos da Lei nº 9.785/99, reduzido a área institucional para 10%, destinado ao público.

Art. 100 Para a implantação de um loteamento ou desmembramento para fins urbano, o loteador deve se submeter aos termos da Lei Federal 6.766/79, com as alterações

advindas da Lei 9.785/99 e, também, á legislação municipal respectiva, isso quando a gleba estiver localizada em zona urbana ou de expansão urbana.

Art. 101 Quando se tratar de parcelamento de imóveis rurais para fins urbanos ou de expansão urbana, o loteador deve se ater aos termos do Decreto-Lei 58/37 e também á Instrução nº 17-B do INCRA.

Art. 102 No caso de aprovação de loteamento e desmembramento considerado legais, realizado por particular, a planta e o projeto devem ser previamente aprovados pela Prefeitura, obedecida a legislação pertinente.

Art. 103 Após a aprovação, o loteamento deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos e na forma como dispõe o art. 18 da Lei 6.766/79, sendo que a execução das obras de infra- estrutura ou garantida a sua execução e submetido ao registro imobiliário, conforme definido pela legislação vigente.

Art. 104 O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data da sua publicação.

Art. 105 As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 106 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Pariquera-Açu, 09 de dezembro de 2014.

José Carlos da Silva Pinto
Prefeito Municipal

REGISTRADO E PUBLICADO NA SEÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU, NA PRESENTE DATA.

João Batista de Andrade
Diretor do Departamento de Administrativo