



Gabinete do Prefeito



LEI MUNICIPAL Nº 831/2021, DE 24 DE AGOSTO DE 2021.

CÂMARA MUNICIPAL DE GROAÍRAS
PROTOCOLO Nº 194/2021
RECEBIDO EM 26.08.2021
RESPONSÁVEL _____

INSTITUI A POLÍTICA MUNICIPAL
DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
SUSTENTÁVEL E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GROAÍRAS, ESTADO DO CEARÁ, ADAIL ALBUQUERQUE MELO, Prefeito do Município de Groaíras, Ceará, no uso de atribuições que lhe conferem a Constituição Federal em seu art. 30, e a Lei Orgânica do Município de Groaíras.

Faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE GROAÍRAS, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º - Fica instituída, no âmbito do Município de Groaíras, Ceará, a Política Municipal de Regularização Fundiária Sustentável - PMRFS, sob a responsabilidade da Secretaria de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos.

Parágrafo único. A Política Municipal de Regularização Fundiária Sustentável - PMRFS - visa à coordenação, o monitoramento, o controle e a execução da Regularização Fundiária Sustentável no Município de Groaíras/CE.

Art. 2º - Para os efeitos desta Lei, entende-se por Regularização Fundiária Sustentável o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem à regularização dos assentamentos irregulares no Município e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 1º A PMRFS promoverá a integração entre os entes federados e demais setores da sociedade no processo de regularização, em atendimento ao interesse social.

§ 2º A PMRFS deve integrar-se ao Plano Local de Habitação de Interesse Social, às políticas de ordenamento territorial, desenvolvimento urbano, saúde, meio ambiente, gestão de recursos hídricos, geologia, infraestrutura, educação, ciência e tecnologia e às demais políticas setoriais, tendo em vista a promoção do bem-estar da coletividade direta ou indiretamente atendida pela Política.



Gabinete do Prefeito



Art. 3º - Os assentamentos irregulares para fins urbanos, existentes no Município até a data de publicação da presente Lei, poderão ser objeto da política de Regularização Fundiária de Interesse Social, específica ou inominada, desde que obedecidas às diretrizes fixadas nesta Lei, e nas legislações estadual e federal, no que for pertinente.

Art. 4º A PMRFS também estabelece os casos de transferência de áreas públicas para fins de regularização fundiária de interesse social, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei.

Art. 5º - Para os efeitos desta Lei, considera-se ainda:

I - assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas preferencialmente para fins de moradia;

II - alienação: a transferência do domínio pleno das áreas ocupadas, mediante doação;

III - área de preservação permanente: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 2012;

IV - área de risco: são áreas consideradas impróprias ao assentamento humano por estarem sujeitas a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica;

V - área urbana: parcela do território do município, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por plano diretor ou Lei municipal específica;

VI - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare, com malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 02 (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.





Gabinete do Prefeito



VII - permissão de uso: transferência gratuita e/ou onerosa da posse de um bem público para outro órgão, entidade ou particular, a fim de que o permissionário o utilize nas condições estabelecidas no respectivo Termo, por tempo certo, podendo ser renovado mediante parecer técnico físico social e autorização do poder executivo, também admitida nos casos de urgência decorrente de situação de risco ou de calamidade pública;

VIII - comissão de moradores ou representante legal: aquela que for eleita pela maioria efetiva dos moradores ou afins e tenha representatividade;

IX - concessão de direito real de uso: instrumento pelo qual o poder público confere ao ocupante o direito real resolúvel de uso de terreno municipal, a título oneroso ou gratuito, por tempo determinado ou indeterminado, com a finalidade específica de promover regularização fundiária de interesse social, nos termos do Decreto-Lei Federal nº 271, de 28 de Fevereiro de 1967;

X - concessão de uso especial para fins de moradia: instrumento de regularização fundiária criado pelo art. 183 da Constituição Federal e disciplinado pela Medida Provisória nº 2220, de 04 de setembro de 2001;

XI - grupo familiar: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou tem suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal;

XII - imóvel objeto de atividade empresarial de âmbito local: aquele explorado comercialmente em ocupação irregular ou no âmbito de programa ou projeto habitacional iniciado pelo Poder Público;

XIII - imóvel de uso residencial: aquele utilizado exclusivamente para moradia pelo requerente ou qualquer dos membros do grupo familiar;

XIV - imóvel indivisível: aquele que em função das condições físicas ou espaciais da ocupação e das disposições legais que regulamentam o parcelamento do solo no município, não pode ser dividido;

XV - imóvel novo: unidade habitacional com até 180 (cento e oitenta) dias de "habite-se", ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada;

XVI - legitimação de posse: 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 identificação do ocupante, bem como do tempo e natureza da posse;



Gabinete do Prefeito



XVII - loteamento irregular: aquele que possui algum tipo de registro no Município, ou o loteamento que tem projeto aprovado, mas o loteador deixou de atender as outras etapas previstas na Lei Federal nº 6766/79, como a realização das obras de infraestrutura ou registro do loteamento no cartório de imóveis;

XVIII - loteamento clandestino: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo Poder Público Municipal, ou que tenha o responsável procedido o requerimento junto à Administração Pública Municipal, mas não chegou a aprovar o projeto;

XIX - Plano de Regularização Fundiária: urbanização de assentamentos irregulares, promovendo o projeto urbanístico para adequação de estrutura urbana existente, considerando as áreas destinadas para a habitação, às áreas de uso público para fins de lazer, institucional e áreas verdes, as vias de circulação existente ou projetadas e as mediadas previstas para adequação da infraestrutura básica, entre outros, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente;

XX - população de baixa renda: conjunto constituído por famílias com renda mensal de 0 (zero) a 03 (três) salários mínimos vigentes;

XXI - regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

XXII - regularização fundiária de interesse específico: a Regularização Fundiária Sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

XXIII - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda, nos casos:

- a) de área ocupada, de forma mansa e pacífica há pelo menos, 05 (cinco) anos;
- b) de imóveis situados em ZEIS;
- c) de áreas de interesse do Município para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;
- d) outras situações que Lei federal venha a regulamentar.



Gabinete do Prefeito



XXIV - regularização Fundiária Inominada: regularização fundiária das glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade;

XXV - uso misto: aquele utilizado, simultaneamente, para fins de moradia, com predominância deste, e comércio ou serviço vicinal, e cuja atividade econômica seja desempenhada pelo requerente ou por qualquer dos membros do grupo familiar;

XXVI - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XXVII - Zonas Especiais de Regularização Específica - ZERE: são áreas ocupadas predominantemente por população de renda média ou alta, e se caracterizam por terem parcelamentos irregulares perante o município ou Cartório de Registro de Imóveis;

XXVIII - Zona de Regularização Inominada - ZORI: são as áreas/glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que se caracterizam por não possuírem registro imobiliário que poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade;

XXIX - Parecer Técnico Físico Social: estudo técnico realizado "*in loco*" por profissional devidamente habilitado contendo descrição das formas de uso e ocupação da área, dimensão, área edificada, aspectos ambientais, bem como o levantamento socioeconômico e condições de habitabilidade e outras avaliações necessárias para o projeto de Regularização Fundiária;

XXX - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder público, 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.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS

Art. 6º - São objetivos específicos da Política Municipal de Regularização Fundiária Sustentável:

I - compatibilizar e integrar a política de regularização fundiária às políticas regionais, estaduais e federais e as demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambiental e de inclusão social;



Gabinete do Prefeito



II - priorizar políticas de ocupação do território urbano de forma harmônica, com áreas diversificadas e integradas ao ambiente natural e cultural;

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

IV - atender ao cumprimento da função social da terra urbana, em consonância com a Constituição Federal de 1988, Lei Federal nº 10.257, de 2001, o Estatuto da Cidade, a Medida Provisória nº 2220 de 2001, Lei Federal nº 11.977, de 2009 - Programa Federal "Minha Casa Minha Vida" ou outro que venha a substituir-lhe;

V - viabilizar produção de novas unidades habitacionais na mesma área de intervenção ou nas proximidades, nos casos de remoção ou reassentamento, com vistas à redução do déficit habitacional e ao atendimento à demanda gerada pelo incremento populacional;

VI - garantir a participação dos interessados em todas as etapas do processo de Regularização Fundiária;

VII - estimular a participação da iniciativa privada no processo de regularização fundiária e na produção de moradias, em especial as de interesse social;

VIII - adequar à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edificações quando necessário, desde que não haja prejuízo às condições de habitabilidade e ao meio ambiente;

IX - regularizar assentamentos implantados irregularmente;

X - promover a PMRFS nos programas habitacionais de interesse social sob a responsabilidade da Administração Pública;

XI - promover a regularização de áreas públicas com ocupação habitacional consolidada, não situada em áreas de risco, onde possam ser aplicadas as concessões de direito real de uso, a concessão especial de uso para fins de moradia ou a outorga do título de domínio;

PARÁGRAFO ÚNICO. Nenhuma medida de regularização fundiária que implique danos permanentes e graves à vida das pessoas e ao meio ambiente natural, cultural e artificial será realizada ou autorizada pela Administração Pública Municipal.





Gabinete do Prefeito



CAPÍTULO III

SEÇÃO I

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA PMRFS

Art. 7º - A PMRFS prevê os seguintes instrumentos de regularização fundiária:

- I - concessão de direito real de uso gratuita - CDRUG;
- II - concessão de direito real de uso onerosa - CDRUO;
- III - concessão de uso especial para fins de moradia - CUEM;
- IV - permissão de uso;
- V - legitimação da posse;
- VI - título definitivo.

SEÇÃO II

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO GRATUITA – CDRUG

Art. 8º - A Concessão de Direito Real de Uso (CDRUG) será contratada, de forma gratuita, com aqueles que possuírem imóvel urbano com área de até 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), para fins de moradia, em área de propriedade do Município que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º E vedada a CDRUG 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.

§ 2º A CDRUG será contratada ainda que exista atividade econômica de pequeno porte conjugada com utilização predominante do imóvel para uso de moradia.

§ 3º A CDRUG poderá ser contratada nos programas habitacionais do município.

Art. 9º - O contrato de CDRUG conterá as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de sua utilização como garantia real para fins de financiamento no Sistema Financeiro da Habitação.



Gabinete do Prefeito



Art. 10 - A CDRUG poderá ser contratada coletivamente, obedecidos aos mesmos critérios previstos no art. 8º, quando será verificado, na média, o limite de posse de até 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) por família, área individualizada na forma de fração ideal, excluídas deste cômputo as áreas de uso comum.

Parágrafo único. No caso da concessão em forma de fração ideal de terreno, caberá aos moradores a administração do espaço comum.

Art. 11 - A CDRUG será concedida pelo prazo de até de 05 (cinco) anos, e renovável de acordo com interesse público.

Parágrafo único. A CDRUG, 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 desde a assinatura do contrato, não superior a 5 (cinco) anos.

Art. 12 - O contrato de CDRUG será cancelado, no caso do 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;

III - transmitir o uso do imóvel sem anuência do órgão competente antes do prazo previsto no art. 11 desta Lei.

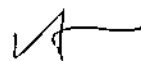
§ 1º Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao Oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei Federal nº 6015, de 31 de dezembro de 1973.

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

SEÇÃO III

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO ONEROSA – CDRUO

Art. 13 - A CDRUO será contratada, de forma onerosa, pelo prazo de 5 (cinco) anos, com aqueles que possuírem imóvel urbano com área superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), para fins de moradia e realização de atividade econômica, que não preencham os demais critérios para a CDRU gratuita, em área de propriedade do Município que esteja localizada em ZEIS, ZERE ou ZORI que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social e/ou de projetos de regularização fundiária de interesse específico e ou nominado.





Gabinete do Prefeito



Art. 14 - 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. 15 - A CDRU onerosa será remunerada pelos mutuários, mediante contribuição mensal obrigatória, à Carteira Imobiliária do Município.

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

§ 2º O valor arrecadado será recolhido ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária, que será revertido para a elaboração e implantação de planos de regularização fundiária, preferencialmente de interesse social.

§ 3º Os procedimentos para definição dos valores, uso, finalidade e ocupação dos imóveis serão regulamentados por meio de Decreto, inseridos no Plano de Regularização Fundiária.

Art. 16 - O contrato de CDRU onerosa será cancelado nos casos de:

I - inadimplência, nos termos do § 1º do art. 15;

II - destinação diversa daquela prevista no contrato pelo concessionário; ou

III - advento do termo contratual.

§ 1º 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 6015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 2º Cancelada a CDRU onerosa, o Município recuperará domínio pleno do lote.

SEÇÃO IV

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA – CUEM

Art. 17 - Aquele que, até 30 julho de 2021, possuir imóvel com animus de seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptos e sem oposição de terceiros, com até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) localizado em área pública municipal, utilizando-o para sua moradia ou moradia de sua família, tem o direito à Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), em relação ao bem objeto da sua posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.



Gabinete do Prefeito



§ 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 ou herdeiros legítimos continuam de pleno direito, a posse de seu antecessor.

Art. 18º - Nos imóveis de que trata o art. 17 desta Lei, com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que até 30 de julho de 2021, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por 05 (cinco) anos, ininterruptos e sem oposição de terceiros, 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 contagem do prazo exigido neste artigo, somar sua posse com a de seu antecessor, desde 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.

§ 4º Nos casos em que a área exceder os 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) aplica-se a CDRUG ou CDRUO.

Art. 19 - O título de CUEM poderá ser obtido mediante solicitação individual ou coletiva, ao setor responsável pela regularização fundiária ou por reconhecimento de ofício em projeto de regularização fundiário realizado pela administração municipal, nos termos desta Lei.

Art. 20 - A CUEM é transferível por ato inter-vivos ou causa mortis.

Art. 21 - O direito à CUEM extinguir-se-á nos casos de:

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

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



Gabinete do Prefeito



§ 1º 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 6015, de 31 de dezembro de 1973.

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

SEÇÃO V

DA PERMISSÃO DE USO

Art. 22 - 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 poderá emitir, em caráter transitório, Termo de Permissão de Uso, mediante parecer técnico físico social àquele que ocupar imóvel público municipal, atendendo o interesse coletivo, constante em área objeto de regularização fundiária de interesse social inserida no respectivo plano, de forma gratuita e/ou onerosa.

§ 1º Só será emitida a Permissão de Uso àquele que ocupa com animus de possuidor, por 05 (cinco) anos, ininterruptos e sem oposição de terceiros, imóvel público situado em área urbana, respeitadas as condições estabelecidas para o uso, às legislações urbanísticas e ambientais em vigência.

§ 2º A Permissão de Uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita ou onerosa, de acordo com os critérios exigidos para a Concessão de Direito Real de Uso Gratuita ou Onerosa, previstos nesta Lei.

§ 3º O prazo máximo para a permissão de uso será de até 05 (cinco) anos.

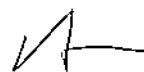
§ 4º A Permissão de Uso é pessoal e intransferível, sendo aplicada apenas para resolver situações provisórias devidamente identificadas no parecer técnico social e inseridas no respectivo plano da área objeto da regularização fundiária de interesse social.

SEÇÃO VI

DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 23 - 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, do tempo e da natureza da posse.

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





Gabinete do Prefeito



Art. 24 - A Legitimação de Posse, devidamente registrada, constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º 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 tenham área superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao co-proprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais devidamente cadastrados pelo Poder Público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no auto de demarcação urbanístico devidamente registrado.

§ 3º O órgão responsável pela regularização fundiária de interesse social lavrará auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, que deverá ser instruído com:

I - Planta e Memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas e indicação dos proprietários identificados;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis;

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.

SEÇÃO VII

DO TÍTULO DEFINITIVO

Art. 25 - Mediante ato do Poder Executivo, poderá ser autorizada a entrega do título definitivo de bens imóveis do Município, observado os seguintes critérios:

I - que o imóvel público esteja inserido no respectivo plano de regularização fundiária para fins de interesse social ou interesse específico, além de outras situações previstas na Lei Orgânica do Município:



Gabinete do Prefeito



II - a condição econômica do beneficiário;

III - dimensão do imóvel;

IV - a natureza do bem imóvel, prioritariamente para uso residencial;

V - o título será concedido preferencialmente em nome da mulher e que esteja na posse do imóvel.

§ 1º Nas áreas urbanas, em imóveis possuídos coletivamente por população de baixa renda para sua moradia, onde não for possível individualizar as posses, poderá ser feita a demarcação da área a ser regularizada, cadastrando-se o assentamento, para posterior outorga de título de forma individual ou coletiva.

§ 2º Ocorrendo a morte do beneficiário no curso do procedimento de regularizada e antes da emissão do título definitivo, seus sucessores deverão comprovar junto ao Município a qualidade de herdeiros devidamente legitimados para habilitação no respectivo procedimento.

Art. 26 - O título definitivo gratuito será concedido:

I - para imóvel com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), quando devidamente comprovado em parecer técnico social:

a) a ocupação há mais de 05 (cinco) anos, contados regressivamente da data de publicação do edital de abertura do respectivo processo de regularização, devendo o ocupante enquadrar-se na condição de baixa renda;

b) o uso do imóvel para fins de moradia;

c) que o imóvel está localizado em Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS, definidas pelo Município ou enquadrada em Planos e Programas de Habitação de Interesse Social do Município, Estado ou União;

d) atendimento às condicionantes previstas na Medida Provisória nº 2220, de 2001.

II - para imóvel com área de até 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) quando devidamente comprovado em parecer técnico Social:

a) a ocupação há mais de 05 (cinco) anos, contados regressivamente da data de publicação do edital de abertura do respectivo processo de regularização, devendo o ocupante enquadrar-se na condição de baixa renda;



Gabinete do Prefeito



b) tratar-se de imóvel preferencialmente utilizado para a finalidade de moradia, assegurado outro uso, desde que em fiação não superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), atendendo às diretrizes da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo;

c) que o imóvel se localiza preferencialmente em área definida pelo Município como Zona de Especial Interesse Social - ZEIS ou enquadrada em Planos e Programa de Habitação de Interesse Social ou Específico, de iniciativa do Município, Estado ou União;

d) atendimento as condicionantes previstas no Decreto-Lei nº 271, de 1967 e alterações posteriores.

III - 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, devendo apresentar o seguinte:

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

b) declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

c) declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

d) declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

IV - as certidões previstas acima serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público;

V - no caso de área urbana de 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.

§ 1º Nos casos dos incisos I e II, o beneficiário, e qualquer membro do grupo familiar, não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nem ter sido beneficiário de outro programa habitacional.

§ 2º Nos casos dos incisos II, o beneficiário deve proceder ao pagamento pela área que exceder ao quantitativo de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), devendo o valor ser calculado de acordo com a avaliação oficial efetuada pelo Poder Executivo inserido no Plano de Regularização Fundiária e em valor nunca superior ao da planta genérica de valores do Município.



Gabinete do Prefeito



Art. 27 - O título definitivo oneroso poderá ser concedido ao ocupante que não se enquadrar no perfil de população de baixa renda, devidamente demonstrado em parecer social e desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - a ocupação se der há mais de 05 (cinco) anos, contados regressivamente da data de publicação do edital de abertura do respectivo processo de regularização:

II - quando tratar-se de imóvel, preferencialmente, utilizado para a finalidade de moradia, assegurado outro uso, desde que em fração não superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), atendendo às diretrizes da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo;

III - quando o imóvel estiver localizado preferencialmente em área definida pelo Município como Zona de Especial Interesse Social - ZEIS ou enquadrada em Planos e Programa de Habitação de Interesse Social ou Específico, de iniciativa do Município, Estado ou União.

Art. 28 - Finalizado o plano de regularização fundiária e havendo lotes vagos, estes serão geridos pela Carteira Imobiliária do Município para execução de política habitacional do Município ou, ainda, para utilizá-los para implantação de equipamentos públicos ou comunitários de interesse da coletividade, bem como, se for o caso, conceder para interessados, de forma onerosa.

Art. 29 - O procedimento para entrega dos títulos definitivos será regulamentado por meio de Decreto.

Parágrafo único. Ficam isentos de ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - a aquisição de lotes realizada pelo Plano de Regularização Fundiária, que esteja localizado em ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, por pessoa com renda familiar mensal de até 03 (três) salários mínimos, devendo o beneficiário estar inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais - CADÚNICO e apresentar o Número de Identificação Social - NIS atualizado.

SEÇÃO VIII

DOS PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS

Art. 30 - Compete à Secretaria de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos em conjunto com a Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social à elaboração do Plano Municipal de Regularização Fundiária, atendidos aos critérios estabelecidas nesta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO. O plano de regularização a que se refere o caput poderá ser elaborado por particulares e submetido à aprovação das Secretarias responsáveis pelos encaminhamentos necessários.





Gabinete do Prefeito



Art. 31 - Compete à Secretaria de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos em conjunto com a Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social, a coordenação do processo de regularização das ZEIS - Zona Especial de Interesse Social e das Zonas Especiais de Regularização Específica - ZERE, em conformidades com as legislações vigentes, que tratem do uso, ocupação e urbanização do solo.

§ 1º O plano de regularização fundiária de parcelamentos em ZERE ou ZORI poderá ser elaborada e custeada pelos empreendedores ou pelos próprios moradores.

§ 2º O Plano de Regularização é o documento elaborado para cada assentamento definido como ZEIS, ZERE ou ZORI e que contém os estudos, os elementos gráficos e descritivos, as definições urbanísticas de cada assentamento, sendo elaborado com a participação dos moradores, aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação e pelo Chefe do Poder Executivo, que editará Decreto, após parecer fundamentado dos órgãos responsáveis pela aprovação de projetos no Município.

§ 3º O Plano de Regularização Inominada dar-se-á sobre a totalidade ou parte da área, devendo o interessado apresentar documentos comprobatórios de que a implantação ocorreu antes do dia 19 de dezembro de 1979, bem como os desenhos/traçados e/ou memoriais utilizados para o parcelamento. Caso comprovado, não haverá necessidade da sua aprovação pelo órgão responsável pela licença urbanística, expedindo-se a certidão de que o parcelamento está implantado e integrado à cidade, para fins de registro imobiliário.

Art. 32 - A Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Controle é a responsável pelo gerenciamento da Carteira Imobiliária.

§ 1º A Carteira Imobiliária consiste no cadastro, controle, gerenciamento e cobrança dos contratos firmados com os loteados/mutuários.

§ 2º Após o pagamento final dos contratos, a Secretaria emitirá a Certidão de Quitação ou outros instrumentos constantes nesta Lei.

Art. 33 - O procedimento de análise do contrato da Carteira Imobiliária consistirá em:

I - levantamento cadastral;

II - situação jurídica e administrativa;

III - visita técnica físico e social, com expedição de parecer;

IV - comprovação por meio de certidões dos Cartórios de Registros de Imóveis;

V - outros procedimentos que se fizerem necessários.



Gabinete do Prefeito



Art. 34 - Os procedimentos de gerenciamento dos contratos da Carteira Imobiliária serão regulamentados por meio de Decreto.

SEÇÃO IX

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 35 - A Regularização Fundiária de interesse social será promovida pelo Poder Público Municipal.

Art. 36 - No projeto de Regularização Fundiária de interesse social deverão constar, no mínimo, os seguintes elementos:

I - as áreas ou Lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão realocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas às outras áreas destinadas a uso público;

III - as áreas destinadas a uso público;

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 situação de risco, considerando o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei Federal nº 12.608 de 10 de abril de 2012;

VI - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

Art. 37 - O projeto de Regularização Fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada pelo parcelamento para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e se possível áreas destinadas a uso público.

Art. 38 - 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, conforme Lei Federal nº 11.977, de 2009.

Art. 39 - O auto de demarcação urbanística deverá ser encaminhado ao Serviço de Registro de Imóveis para o fim do disposto no art. 57 da Lei Federal nº 11.977, de 2009.



Gabinete do Prefeito



Art. 40 - Após a averbação do auto de demarcação urbanística, a Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços elaborará o projeto previsto nos arts. 37º e 38º desta Lei obterá a licença urbanística e submeterá o parcelamento dele decorrente o registro.

Art. 41 - Após o registro do parcelamento de que trata o art. 39, o Poder Executivo concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados, conforme diretrizes estabelecidas no Capítulo III desta Lei, no instrumento da Legitimação de Posse.

§ 1º O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público Municipal quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

§ 2º 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 6015, de 31 de dezembro de 1973.

Capítulo IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 42 - Caberá ao Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Controle organizar e manter sistema unificado de informações sobre os bens sujeitos à Política Municipal de Regularização Fundiária Sustentável - PMRFS, o qual conterà, além de outras informações relativas a cada imóvel:

I - a localização e dimensão da área;

II - a respectiva matrícula no registro de imóveis competente;

III - o tipo de uso;

IV - a indicação da pessoa física ou jurídica a qual, por qualquer instrumento, o imóvel tenha sido destinado;

V - o valor atualizado do imóvel.

Art. 43 - Caberá à Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços públicos realizar o levantamento das áreas sujeitas à regularização fundiária no município de Groaíras, elencando as áreas a serem definidas como Zona Especial de interesse Social - ZEIS e as contempladas no Plano Local de Habitação de interesse Social - PLHIS.

Art. 46 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

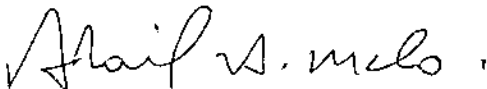




Gabinete do Prefeito



PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE GROAÍRAS, em 24 de agosto de 2021.


ADAIL ALBUQUERQUE MELO
Prefeito Municipal