LEI Nº 2.704/2019

**“Dispõe sobre a criação do Plano de Regularização Fundiária Urbana – REURB, e dá outras providências”.**

*O Povo do Município de Carmo do Cajuru, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte lei:*

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I**

**Da Regularização Fundiária Urbana – REURB**

**Art. 1º.** O Plano de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Carmo do Cajuru consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à 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.

**Parágrafo único.** A regularização fundiária urbana promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para núcleos urbanos informais comprovadamente existentes e consolidados anteriormente a Lei Complementar 80/2016 (Plano Diretor).

**Art. 2°.** Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

**I** - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da sua localização;

**II** - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

**III** - núcleo urbano informal consolidado: aquele já existente anteriormente a Lei Complementar 80/2016 (Plano Diretor), de difícil reversão, considerado o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

**IV** - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

**V** - legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da legislação vigente, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

**VI** - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

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

**Art. 3º.** A Regularização Fundiária no Município de Carmo do Cajuru-MG caberá à Administração Municipal que observará os seguintes princípios:

**I** - Ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade.

**II** - Efetivo controle do solo urbano pelo Município, considerando sempre a situação de fato.

**III** - 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.

**IV** - Participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária.

**V** - Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação e da transação.

**Parágrafo único.** Para fins da REURB, o Município poderá dispensar as exigências em normas municipais já existentes, relativas aos parâmetros urbanísticos e edilícios.

**Art. 4°.** A REURB compreende duas modalidades:

**I** - REURB de Interesse Social (REURB-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 3 (três) salários mínimos, máximos vigentes no país, declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

**II** - REURB de Interesse Específico (REURB-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não qualificados na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

**Parágrafo único.** A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

**Art. 5°.** Na REURB, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado, desde que atendida a legislação municipal quanto a implantação de usos não residenciais.

**Art. 6°.** A classificação do interesse definido no art. 4°, visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

**Art. 7°.** A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

**Seção II**

**Dos Legitimados para Requerer a REURB**

**Art. 8°.** Poderão requerer a REURB:

**I** - o Município diretamente ou por meio de entidade da Administração Pública Indireta;

**II** - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

**III** - os proprietários, loteadores ou incorporadores;

**IV** - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

**V** - o Ministério Público.

**§ 1°** Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

**§ 2°** O requerimento de instauração da REURB por proprietários, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

**§ 3°** Para cada projeto de regularização deverá constar no processo o parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Carmo do Cajuru – COMDUCC.

**CAPÍTULO II**

**DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

**Seção I**

**Disposições Gerais**

**Art. 9°.** A REURB obedecerá às seguintes fases, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se supletivamente da legislação municipal vigente:

**I** - requerimento dos legitimados;

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

**III** - elaboração do projeto de regularização fundiária;

**IV** - plantas de situação e de regularização em 4 (quatro) vias;

**V** - memorial descritivo em 4 (quatro) vias;

**VI** - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

**VII** - saneamento do processo administrativo;

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

**IX** - expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município; e;

**X** - registro da CRF pelos promotores da regularização perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

**Art. 10.** Instaurada a REURB, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

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

**I** - na REURB-S:

**a)** operada sobre área de titularidade do Município ou órgão da administração indireta, caberá a esta a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária; e;

**b)** operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária;

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

**III** - na REURB-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

**Art. 11.** Concluída a REURB, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

**Seção II**

**Do Projeto de Regularização Fundiária**

**Art. 12.** O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

**I** - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções quando definidas pelo Município, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

**II** - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

**III** - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

**IV** - projeto urbanístico;

**V** - memoriais descritivos;

**VI** - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

**VII** - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

**VIII** - estudo técnico ambiental, para os fins previstos na legislação federal vigente, quando for o caso;

**IX** - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

**X** - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

**Parágrafo único.** O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

**Art. 13.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, as indicações:

**I** - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

**II** - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

**III** - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

**IV** - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

**V** - de eventuais áreas já usucapidas;

**VI** - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

**VII** - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

**VIII** - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

**IX** - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

**§ 1º.** Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

**I** - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

**II** - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

**III** - rede de energia elétrica domiciliar;

**IV** - soluções de drenagem, quando necessário; e

**V** - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

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

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

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

**§ 5º.** A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

**Art. 14.** Na REURB-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

**Art. 15.** Na REURB-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

**I** - implantação dos sistemas viários;

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

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

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

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

**Seção III**

**Da Conclusão da REURB**

**Art. 16.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da REURB deverá:

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

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

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

**Art. 17.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

**I** - o nome do núcleo urbano regularizado;

**II** - a localização;

**III** - a modalidade da regularização;

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

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

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

**Art. 18.** Os procedimentos de registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do Projeto de Regularização Fundiária deverão seguir a regulamentação prevista na legislação federal vigente.

**Art. 19.** O Poder Executivo Municipal poderá criar preço público para custeio das despesas oriundascom a REURB-E.

**Art. 20.** Para fins desta lei, poderá o Poder Executivo Municipal se utilizar, além de suas disposições, das normas, procedimentos e instrumentos previstos na Lei 13.465, de 2017 e seu decreto de regulamentação, podendo ainda regulamentar por Decreto Municipal os atos necessários à Regularização Fundiária.

**Art. 21.** Essa Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Carmo do Cajuru, 24 de abril de 2019.

**Edson de Souza Vilela**

**Prefeito de Carmo do Cajuru**