

LEI Nº 2128/2022, DE 16 DE FEVEREIRO DE 2022.

ALTERA A LEI Nº 1.929/2018 QUE “INSTITUI A POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE CAPIVARI DE BAIXO, COM A DENOMINAÇÃO “LEI ARAILDO DOMINGOS LIBERATO MACHADO PG”, NO TOCANTE À LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 E DECRETO Nº 9.310/2018 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O PREFEITO DE CAPIVARI DE BAIXO, Estado de Santa Catarina, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e Eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica alterada a Lei Municipal nº. 1.929, de 28 de agosto de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º. Fica instituída, no âmbito do Município de Capivari de Baixo/SC, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – REURB, os quais abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, disciplinados pela Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 2º. O objetivo da REURB no âmbito do Município de Capivari de Baixo/SC é a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, inclusive aqueles situados no âmbito rural, concedendo o título registral ao respectivo titular, preferencialmente à mulher.

§1º. A REURB considera núcleo urbano informal os decorrentes de parcelamento clandestinos, irregulares, ou aqueles dos quais a maioria dos ocupantes não possuem títulos de propriedade, por qualquer motivo, a ser superado pela Lei nº 13.465/17.

§2º. Para efeitos de aplicação da REURB, considera-se parcelamento irregular aquele onde houver divergência entre o projeto de loteamento aprovado e a situação atual do loteamento;

§3º. Para que se aplique a REURB em loteamentos registrados pendentes apenas de titulação dos atuais ocupantes, será necessário que ocorra uma das seguintes hipóteses:

- a. Os loteadores, pessoa jurídica, já tenha encerrado as suas atividades;
- b. Loteador, pessoa física, já falecida, independente de existência de herdeiros;

- c. O atual ocupante adquiriu o imóvel de terceiro e não do loteador;
- d. Houve alterações das dimensões da unidade imobiliária que constavam no projeto de loteamento;
- e. Os ocupantes possuem renda inferior ao teto da REURB-S;
- f. Outros motivos devidamente justificados que impedem o registro pelos meios ordinários.

Art. 3º. Constituem objetivos da REURB:

- I. Identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;
- II. Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados;
- III. Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- IV. Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado e a sociedade;
- V. Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- VI. Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e
- VIII. Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.

§1º. Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edificações previstas na legislação Federal, Estadual e Municipal.

§2º. Os núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais poderão ser objeto da REURB, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 4º. A REURB compreende duas modalidades:

- I. REURB de interesse social - REURB-S - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por no mínimo 60% (sessenta por cento) com população de baixa renda, cuja renda familiar seja inferior a 2 (dois) salários-mínimos;
- II. REURB de interesse específico - REURB-E - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

Art. 5º. Os procedimentos administrativos e documentos necessários relativos ao processo de REURB poderão ser regulamentados por Decreto Municipal em até 60 dias após a publicação desta lei.

Parágrafo Único. Fica o Município autorizado a celebrar Termo de Ajustamento de Compromisso (TAC) com proprietários, incorporadores, loteadores e beneficiários, visando o cumprimento dos procedimentos de implantação da infraestrutura essencial, equipamentos públicos ou comunitários, implementação de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, bem como dos estudos técnicos necessários.

Art. 6º. Poderão requerer a REURB:

I. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II. 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 de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV. A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V. O Ministério Público.

§1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§2º. 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.

Art.7º. O requerimento para instauração da REURB pelos legitimados previstos no artigo 6º deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

a. Requerimento com descrição da área a ser regularizada, bem como a indicação da modalidade de REURB;

b. Documentos que comprovem a posse, tais como: contrato de compra e venda, cessão de posse, guias de pagamento de IPTU, formal de partilha, ata notarial, dentre outros;

c. RG, CPF, Registro civil (certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge;

d. Certidão de Registro do Imóvel ou Certidão Negativa, emitida pelo Competente Cartório de Registro de Imóvel referente à área que compõe o núcleo urbano informal consolidado.

§1º. Na hipótese de requerimento de regularização coletiva, através das entidades previstas no inciso II, bem como pelos órgãos públicos previstos nos incisos I, IV e V, será dispensada a apresentação dos documentos previstos nas letras “c”, “d” e “e”, podendo tais documentos relativos a cada um dos beneficiários serem apresentados conjuntamente ao projeto de regularização fundiária.

§2º. Caso o requerimento seja apresentado de forma coletiva por organizações sociais, organização da sociedade civil de interesse específico, cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações com finalidade de regularização fundiária urbana, deverá ser juntado ao requerimento cópia dos atos constitutivos, atas de eleição da diretoria e cartão do CNPJ.

Art. 8º. Após o protocolo do requerimento dos legitimados previstos no art. 6º, o Município dará prosseguimento aos procedimentos necessários, com a realização dos seguintes atos:

- a. Confirmação dos limites do Núcleo Urbano Informal Consolidado proposto e Classificação da modalidade de REURB;
- b. Processamento administrativo do requerimento com a Intimação do requerente para apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, o projeto de regularização fundiária;
- c. Notificação dos proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados ou aqueles discriminados em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da REURB, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;
- d. Saneamento do processo, caso os documentos não estejam em ordem ou sejam insuficientes, ficando o procedimento suspenso até a sua regularização pelo interessado;
- e. Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- f. Expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município;

§1º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos no âmbito da Procuradoria Geral do Município.

§2º. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita via Correios ou pessoalmente, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§3º. A notificação será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, conforme constar do título, nos seguintes casos:

- I. Terceiros eventualmente interessados;
- II. Proprietário e confinantes não localizados; e
- III. Recusa em receber a notificação por qualquer motivo.

§4º. A ausência de manifestação dos indicados referidos no §2º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

Art.9º. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no §1º do artigo 31 da Lei 13.465/17, dispensada a notificação dos confinantes e/ou do titular registral, quando for apresentado pelo ocupante a respectiva assinatura de anuência na planta da unidade objeto da regularização fundiária.

Art. 10. O projeto de regularização fundiária deverá conter:

- I – Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas quando for o caso e, os equipamentos e serviços públicos existentes, o sistema viário, as áreas públicas e demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- II – Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), das unidades objeto do processo de regularização fundiária;
- III – Memoriais descritivos das unidades;
- IV – Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- V – Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- VI – Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
- VII – 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
- VIII – Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso VII deste artigo.

§1º. Na REURB-S, quando a responsabilidade de implantação da infraestrutura essencial for do Município, será dispensada o termo de compromisso previsto neste artigo.

§2º. O projeto de regularização fundiária não será exigido quando o núcleo já possuir projeto de loteamento aprovado, pendente apenas de titulação dos ocupantes;

§3º. De acordo com o grau de irregularidade no núcleo urbano informal, poderão ser dispensados os documentos previstos nos incisos IV, V, VI, VII, VIII do caput.

§4º. As ações previstas no cronograma físico de serviços e implantação de obras poderão ser realizadas durante ou depois de concluído o processo administrativo de regularização fundiária.

Art. 11. Para os fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial a existência de ao menos 04 (quatro) dos seguintes equipamentos ou serviços públicos:

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;

IV – Soluções de drenagem;

V – Serviço de Coleta de lixo;

VI – Atendimento pelo programa de Estratégia de Saúde da Família (ESF);

VII – Atendimento pelo Sistema Público de Educação em raio não superior a 1.000 (mil) metros;

VIII – Acesso por via pública, com ou sem pavimentação;

§1º. Considera-se existente a infraestrutura correspondente à utilização de fossas sépticas para coleta de esgoto, bem como sistema de energia solar individual para cumprimento dos requisitos previstos nos incisos II e III, respectivamente.

§2º. Para os projetos de REURB, fica dispensada a observância aos parâmetros dimensionais previstos na legislação urbanística quanto aos lotes e vias, quando a consolidação da situação for de difícil reversão.

§3º. Para fins de REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

Art. 12. 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 seus direitos reais, em conformidade com as informações constantes da CRF.

Art. 13. Na REURB-E, caberá ao Município definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I – Implantação dos sistemas viários, quando for o caso;
- II – Implantação da infraestrutura essencial, 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.

Parágrafo único. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

Art. 14 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. Sua localização;
- III. A modalidade da regularização;
- IV. As responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma ou a certificação de conformidade da infraestrutura básica no núcleo;
- V. A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI. A listagem contendo os 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 filiação, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade.
- VII. A declaração de aprovação do ente municipal da regularização fundiária com a indicação se contempla, ou não, a regularidade ambiental;

Parágrafo único. Para fins de registro, o município poderá encaminhar diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis competente a CRF acompanhadas dos respectivos documentos e informações necessárias, observado o Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina.

Art. 15. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público, àquele que estiver ocupando área pública ou possuir área privada como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal com infraestrutura mínima.

§ 1º. Na legitimação fundiária, o beneficiário adquire a unidade imobiliária com destinação urbana devidamente regularizada livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando esses disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 2º. Na hipótese a que se refere o § 1º, os ônus, os direitos reais, os gravames ou as inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem permanecerão gravando o seu titular original.

Art. 16. A Legitimação Fundiária será concedida aos ocupantes do imóvel particular que comprovar posse, de maneira contínua e sem oposição, superior a 5 (cinco) anos, comprovados através de documentos idôneos como promessa de compra e venda, formal de partilha, contrato de doação, cessão de posse, certidão do cadastro imobiliário do município, guia de pagamentos de tributos, auto de constatação do Município entre outros documentos.

§1º. Para fins de atendimento do prazo previsto no caput, será permitida a soma da posse com o possuidor anterior.

§2º. Na hipótese de o beneficiário não comprovar os requisitos do caput deste artigo, será concedida a legitimação de posse.

Art. 17. Os beneficiários da REURB-S serão isentos de taxas e emolumentos relativos a regularização fundiária.

Parágrafo Único. Na REURB-E os beneficiários pagarão as taxas municipais definidas por Decreto Municipal.

Art. 18. Nas averbações de construções realizadas perante a REURB, ficará dispensada a apresentação do "habite-se" e de certidões negativas de tributos municipais, podendo a REURB ser utilizada, também, para regularizar edificações em imóveis já registrados.

Parágrafo único. Os critérios e as exigências para fins deste artigo serão disciplinados por Decreto Municipal.

Art. 19. Fica o Município autorizado conceder títulos de domínios (legitimação fundiária) para os imóveis públicos municipais já ocupados anteriormente a 22 de dezembro de 2016 por beneficiários por REurb-S.

Parágrafo único. Em caso de REurb-E, para os imóveis públicos municipais ocupados anteriormente a 22 de dezembro de 2016, o município fica autorizado a conceder o título de domínio mediante alienação direta por preço público definido pela comissão de avaliação do Município.

Art. 20. 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, exceto nos casos de regularização fundiária de condomínios.

Art. 21. As unidades desocupadas alcançadas pela REURB terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Art. 22. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária ou legitimação de posse objeto da REURB.

Art. 23. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta das dotações consignadas no orçamento do Município ou de créditos adicionais, conforme legislação de referência.

Art. 24. Aplicam-se subsidiariamente as normas contidas na Lei Federal nº 13.465/17, bem como demais legislações federal, estadual e municipal referente à regularização fundiária urbana.

Art. 25. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 26. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Capivari de Baixo (SC), 16 de fevereiro de 2022.

Pedro Medeiros Camilo
Prefeito em Exercício