LEI ORDINÁRIA Nº 2150

de 25 de novembro de 2019

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS DO MUNICÍPIO DE CAMAPUÃ/MS, CRIA O FUNDO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, O DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

DELANO DE OLIVEIRA HUBER, Prefeito Municipal de Camapuã, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a desburocratização dos procedimentos e o aprimoramento dos mecanismos para o ordenamento territorial do Município de Camapuã/MS, visando à correção das distorções e irregularidades dos núcleos urbanos informais, clandestinos e irregulares, conjuntos habitacionais, cortiços, loteamentos localizados em área urbana, condomínios horizontais, verticais ou mistos.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se Regularização Fundiária Urbana o conjunto de medidas jurídicas, técnicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de núcleos urbanos informais, trazendo-os para a formalidade, com o fito de garantir o direito à moradia e a qualidade de vida da população.

Capítulo I

Seção I

DOS OBJETIVOS DA REURB

Art. 2º O objetivo principal da REURB é assegurar todas as condições necessárias para acesso da população a terra urbanizada e os direitos sociais à moradia e à cidade sustentável, em especial, aquelas oriundas de ocupações informais de interesse social, viabilizando a correção das distorções e das irregularidades detectadas por conta da ocupação desordenada do solo, priorizando a busca de soluções efetivas para os efeitos negativos do ordenamento territorial, mobilidade urbana e salubridade ambiental e social das áreas urbanas ou das áreas rurais com características de área urbana.

Art. 3º Além da legalização no aspecto jurídico das ocupações desordenadas do solo urbano municipal, fundado nos princípios de salubridade urbanística e ambiental, tem-se também os seguintes objetivos específicos:

I - identificação dos núcleos urbanos informais clandestinos e irregulares, conjuntos habitacionais, cortiços, loteamentos localizados em área urbana, condomínios horizontais, verticais ou mistos, a fim de 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 modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos, a serem 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 governo municipal e sociedade;

V - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VI - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes;

VII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo e seus recursos naturais, levando em consideração a situação de fato;

VIII - contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em núcleos urbanos informais no Município;

IX - atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana;

X - constituir base para a instituição de política pública municipal de regularização fundiária sustentável;

XI - propiciar a segurança jurídica e o reconhecimento formal das ocupações que apresentem alguma espécie de irregularidade;

XII - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher.

Seção II

DOS CONCEITOS PARA FINS DE REURB

Art. 4º Para os efeitos desta Lei se considera:

I - Regularização Fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de núcleos urbanos informais 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;

II - Núcleo Urbano: adensamentos com usos e características urbanas,

ainda que situadas em áreas qualificadas como rurais;

III - Núcleo Urbano Consolidado: núcleos urbanos informais consolidados e existentes na data da publicação da Lei Federal 13.465/2017 e de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como:

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.

IV - Núcleos Urbanos Informais: ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia, onde não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos, bem como outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Departamento de Regularização Fundiária;

V - Áreas destinadas ao uso público: aquela referente à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes, vias e logradouros públicos;

VI - Equipamentos comunitários: todos os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

VII - Infraestrutura básica: aquela necessária para garantir a saúde da população e a prevenção dos riscos ambientais, incluindo-se necessariamente o abastecimento público ou coletivo de água potável, a solução para captação e disposição dos esgotos, o sistema para manejo das águas pluviais e a recuperação, quando couber, da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente;

VIII - ZEIS - Zona Especial de Interesse Social: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de

parcelamento, uso e ocupação do solo, em conformidade com a presente Lei;

IX - Área de risco: áreas inadequadas para a moradia, tais como margens de cursos d`água, sob redes de alta tensão, áreas alagáveis, áreas contiguas às rodovias, áreas com resíduos perigosos depositados no solo e aquelas designadas como tais por riscos geológicos, áreas indicadas em mapeamento de prevenção de riscos, e aquelas gravadas pela Defesa Civil do Município ou do Estado;

X - Legitimação Fundiária: forma de aquisição originária de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiver área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, pendente de regularização e que atenda as condições pré-estabelecidas na presente Lei;

XI - Legitimação de Posse: é um dos instrumentos de regularização fundiária que possibilita ao Poder Público o reconhecimento de situação de fato, por meio do qual se reconhece a posse do imóvel privado ou área objeto da REURB, com identificação de seus ocupantes, tempo da ocupação e natureza da posse, mediante o cumprimento de condições pré-estabelecidas na presente Lei;

XII - Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) - aquela onde haja a predominância de ocupação pela população de baixa renda, sujeitas à regras específicas, cujos parâmetros urbanísticos se sobrepõem àqueles definidos pelo zoneamento da área e o Plano Diretor Municipal;

XIII - Regularização Fundiária de Interesse Específico ((REURB-E) - aquela onde haja irregularidades urbanísticas e ambientais, que não se classifiquem pelo Poder Público como de interesse social;

XIV - Regularização Fundiária Mista - aquela onde haja num mesmo espaço, situações que ensejam a caracterização de ocupação parcial por população de interesse social e específico, ainda que não especificada como ZEIS;

XV - Arbitragem, mediação e conciliação - meios alternativos de

resolução de conflitos, podendo ser estabelecido por Câmaras via ente Estatal, por meio do Poder Judiciário ou na justiça privada;

XVI - Baixa renda - População com renda familiar de zero a dois salários mínimos, para efeitos desta Lei.

Seção III

DOS PRINCÍPIOS

Art. 5º A presente Lei reger-se-á pelos seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados os níveis adequados de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, na área objeto de regularização fundiária sustentável; 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 legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

V - respeito ao patrimônio sócio - cultural e aos investimentos realizados pelos beneficiários, inclusive, quando necessário, remoções, reassentamentos e relocações;

VI - efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;

VII - recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanísticas.

Capítulo II

DAS MODALIDADES DE REURB

Seção I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 6º A Regularização Fundiária de Interesse Social é a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos caso em que houver:

I- ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há, pelo menos, 05 (cinco) anos, até a data da Lei Federal 13.645 de 2017, possuir renda individual de até um salário mínimos nacional ou a renda per capita familiar de até ¼ (um quarto) do salário mínimo nacional, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

II - O imóvel esteja localizado em áreas designadas ZEIS, pelo Plano Diretor vigente, ou área indicada pelo Conselho Municipal de Habitação, ou Conselho Municipal de Meio Ambiente, desde que haja viabilidade técnica a ser analisada pelo Departamento de Regularização Fundiária, Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, Parecer Técnico Social, e caso necessário, Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos;

III - áreas pertencentes ao Patrimônio Público do Município, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º A regularização fundiária de interesse social dependerá da análise de critérios técnicos estabelecidos pelo Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites, em três etapas de procedimento, a saber:

a) A definição da área a ser regularizada deve ser consubstanciada de estudo técnico, para definir o perímetro do assentamento, quadras, lotes, edificações, infraestrutura, hidrografia, base fundiária municipal, mapeamento pelo Plano Diretor, e imagens via foto aérea, além do levantamento topográfico;

b) O Cadastro Social Socioeconômico deve conter a identificação dos moradores com o tempo individualizado de ocupação, documentos que comprovem eventual cadeia de domínio, enquadramento na faixa de renda, em conjunto com a selagem do imóvel, para efeito de congelamento da área;

c) O Acompanhamento processual consiste na elaboração do estudo fundiário, no acompanhamento da execução do plano e do projeto de regularização, no registro do parcelamento de solo, e na efetividade da

titulação dos ocupantes.

§ 2º Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I, do art. 6º desta Lei, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido

§ 3º Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade

imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura básica caberá ao Poder Público Municipal.

Seção II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 7º A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados nos arts. 6º e 9º desta Lei.

Art. 8º A regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e da aprovação pelo Departamento de Regularização Fundiária e da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, que dará prosseguimento ao procedimento após emitidas as licenças urbanísticas e ambientais, quando necessárias, sendo processadas nos termos da presente Lei e alterações posteriores. Parágrafo único. Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, não haverá a isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura poderá ser compartilhada com o Poder Público.

Seção III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MISTA

Art. 9º A Regularização Fundiária Mista ocorre quando forem identificadas nas áreas a serem regularizadas, situações onde haja concomitância de interesse social e especifico.

Art. 10 A regularização Fundiária de Interesse Misto dependerá da análise e da aprovação do projeto pelo Departamento de Regularização Fundiária e da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, a isenção de custas e emolumentos caberá apenas às regularizações de interesse social, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura básica poderá ser compartilhada com o Poder Público Municipal.

Seção IV

DOS LEGITIMADOS A PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 11 Respeitadas legislações federais e estaduais pertinentes, a regularização fundiária de que trata a presente Lei poderá ser promovida pelo Município diretamente ou por meio de contratações de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório, ou mesmo por parcerias sem fins lucrativos objetivando a pesquisa e desenvolvimento, mediante a indicação da necessidade apontada pelo Departamento de Regularização Fundiária, como também por:

I - seus beneficiários, individual 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 urbana;

III - proprietários, loteadores ou incorporadores;

IV - Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V - Ministério Público. Parágrafo único. Os legitimados previstos no caput deste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro no CRI.

Capítulo III

Seção I

DO FLUXOGRAMA RELATIVO AO TRAMITE DO PROCESSO DA REURB

Art. 12 O requerimento será protocolado diretamente no Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por esta Lei, obedecendo, respectivamente, o fluxograma assim definido de acordo com o estabelecido no Capítulo III, Seção I, da Lei 13.645 de 2017.

I - o Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos procederá à análise técnica do pedido e dos documentos apresentados, providenciando coleta de todos os dados

necessários ao prosseguimento dos atos;

II - superadas todas as exigências e adequações, o procedimento será submetido ao Departamento de Regularização Fundiária vinculado a Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos para conclusão, parecer final e expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

III - por fim, será encaminhado para Registro perante ao Cartório de Registro de Imóveis para formalização da individualização dos imóveis, com abertura de novas matrículas, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, que dependendo do caso, poderá proceder os lançamentos dos tributos municipais.

§ 1º Os prazos máximos para análise e manifestação das Secretarias não poderão ultrapassar de 60 (sessenta) dias, salvo se justificados.

§2º A parte interessada deverá providenciar os documentos solicitados pelo departamento de regularização fundiária no prazo máximo de trinta dias corridos, após esse prazo o processo de regularização será arquivado provisoriamente:

§ 3º Decorridos sessenta dias após o arquivamento provisório sem a devida providência da parte interessada no sentido de regularizar o andamento do processo, o mesmo será arquivado definitivamente;

§ 4º Se o Departamento de Regularização Fundiária entender necessário será encaminhado o projeto para análise de outras secretarias e outros órgãos e, finalmente, à apreciação conclusiva da Divisão.

Seção II

DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Art. 13 A regularização fundiária será realizada por loteamento, quadra ou lote de acordo com a presente legislação.

Art. 14ºA documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será: I - requerimento instruído com cópia da matrícula expedida pelo cartório de registro de imóveis, que não poderá ter data superior a noventa dias, da área onde está ocorrendo à intervenção visando à regularização, se houver;

II - cópia da capa do carnê de IPTU, quando houver, ficha espelho da

área indicada, quando houver, bem como cópia dos Títulos ou Contrato de Compra e Venda com toda a cadeia sucessória existente, quando houver;

III - cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;

IV - comprovantes de endereço, na forma da Lei;

V - Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VI - comprovantes de renda na REURBS-S;

VII - declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, especialmente para o enquadramento na REURBS-S;

VIII - Certidão de Distribuição de processo cível, estadual e municipal emitida pelo site, no link: http://www.tjms.jus.br;

IX - Certidão negativa de débitos municipais;

X - plantas topográficas, com ART ou RRT, e memorial descritivo, nos seguintes termos:

§ 1º O Levantamento topográfico para regularização de lote deverá conter:

a) o perímetro da quadra e vias públicas com localização do lote, distância das divisas, identificação dos confrontantes, e no caso de aclive ou declive, cortes longitudinais/transversais;

b) córregos e áreas de preservação permanentes.

§ 2º O Levantamento topográfico para regularização de quadra deverá conter: a) o perímetro da quadra e vias públicas com localização dos lotes, identificação dos confrontantes, e no caso de aclive ou declive, cortes longitudinais/transversais;

b) córregos e áreas de preservação permanentes.

§ 3º O levantamento topográfico para regularização de loteamento deverá conter: a) nome do loteamento;

b) sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, e a identificação das vias e lotes e as

quadras;

c) identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários;

d) áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanentes;

e) no caso de áreas com aclives ou declives deverão constar perfis longitudinais e transversais das quadras.

§ 4º Nos casos de levantamento efetuado pela própria municipalidade ou por quem ela designar, também se fará necessário a comprovação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, seja de forma específica ou de Cargo/Função.

Art. 15 Fica o Departamento de Regularização Fundiária autorizada a solicitar documentação complementar, se necessário.

Seção III

DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 16 O projeto de regularização fundiária, as plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos relacionados ao processo de regularização deverão ser assinados por profissional habilitado e acompanhados 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).

§ 1º Todos os projetos relacionados ao processo de regularização deverão obedecer às diretrizes da NBR 13133 e ainda deverão ser encaminhados em meio físico (papel) e por meio digital, o qual deverá conter os arquivos digitais do Projeto Completo do Empreendimento em desenhos.

§ 2º O responsável técnico deverá assinar termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada, quer em meio físico ou digital, respondendo civil, administrativa e criminalmente por dolo ou má-fé que induza em erro ou cause prejuízo em face dos procedimentos de regularização fundiária sustentável.

§ 3º Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo

aquele que comprovadamente abrir mão de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da Lei.

Seção IV

DA ANÁLISE DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 17 O processo de Regularização Fundiária compõe-se da análise das 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 e equipamentos públicos.

Art. 18 A análise abrangerá além dos projetos urbanísticos e ambientais propostos, também os padrões mínimos de habitabilidade dos imóveis, do acesso aos imóveis e da segurança dos moradores, observando-se especialmente os itens que segue:

I - deverão ser identificadas as edificações que serão realocadas, quando houver necessidade;

II - poderão proceder a adequação das vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível promover as correções necessárias, a fim de garantir a articulação com o sistema viário do entorno, além de garantir o acesso às unidades imobiliárias, prevendo ainda trânsito de veículos em situações de emergência, assim como dos veículos de serviços públicos, tais como ambulâncias, coleta de lixo e transporte urbano, sempre que possível;

III - nas vias sem saída poderá ser criada área de retorno com raio suficiente para manobra dos veículos, assim como as vias de pedestres em que haja declividade deverá se intercalar com rampas e escadas;

IV - serão observadas as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais se previstas em Lei;

V - promover a segurança da população quando a ocupação se inserir em partes de áreas de risco e Área de Preservação Permanente - APP, quando será obrigatoriamente submetida a um estudo técnico, com

parecer fundamentado, assinado por profissional competente que ateste condições mínimas de viabilidade, habitabilidade, acesso e segurança aos moradores, assim como as intervenções necessárias;

VI - as medidas previstas para adequação e hierarquização das etapas da implantação da infraestrutura básica;

VII - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

VIII - especificação dos sistemas de saneamento básico;

IX - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

X - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, se o caso;

XI - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos naturais;

XII - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta.

Art. 19 Na análise do processo de regularização fundiária devem ser considerados os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos se necessário for.

§ 1º Eventuais alterações propostas serão submetidas à aprovação do Departamento de Regularização Fundiária, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente.

§ 2º Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa de área pública ocupada para uso residencial, e também para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente Lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local, podendo também ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, formalmente constituídas, que prestem serviços relevantes ao Município.

§ 3º Fica dispensado o procedimento de desafetação das áreas públicas destinadas para fins institucionais, mediante a flexibilização administrativa dos parâmetros urbanísticos para os núcleos urbanos informais consolidados até a publicação da Lei 13.645/2017, sendo consideradas as áreas públicas aquelas determinadas no projeto de regularização fundiária conforme a proposta aprovada pela Divisão de

Regularização Fundiária.

§ 4º Para áreas públicas ocupadas irregularmente, fica o perímetro demarcado indicado a avaliação imobiliária, para fixação do valor do metro quadrado, para elaboração do plano de pagamento a título de indenização, de acordo com os moldes do Artigo 1228 do Código Civil.

§ 5º O valor do metro quadrado deverá considerar as condições da ocupação, e posteriormente ser remetido ao Conselho Municipal de Habitação;

§ 6º o valor arrecadado através do pagamento de lote a lote, regularizado em área pública, deve ser destinado ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária, conforme os termos dessa Lei, para que com isso demais áreas públicas possam ser subsidiadas com o processo de regularização.

§ 7º Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a atual legislação, o Departamento de Regularização Fundiária, por meio da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, irá expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), que devidamente assinada pelo Chefe do Executivo, ou quem ele indicar, constará a descrição dos lotes, dos beneficiários, das áreas públicas e institucionais e das intervenções eventualmente necessárias, bem como os recursos necessários de acordo com o cronograma de obras, quando tratar-se de REURBS-S, podendo atribuir cronograma de obras também na REURBS-E.

Capítulo IV

Seção I

DO FUNDO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 20 Fica criado o Fundo Municipal de Regularização Fundiária, com objetivo de dar suporte às ações destinadas à melhoria das condições habitacionais e correções das irregularidades fundiárias no ordenamento territorial do Município de Camapuã;

Parágrafo único. Os aportes de recursos serão destinados para suporte financeiro na execução das políticas públicas voltadas para a

regularização fundiária municipal, com o fim de garantir a conclusão de pequenas obras, licenças urbanísticas e ambientais, reurbanização, projetos, planos de regularização, levantamentos topográficos, aerofotogrametria, aquisição de imóveis, assistência técnica, remoção e realocações necessárias à implantação das propostas de regularização nas diversas fases da implantação.

Art. 21 Constituirão recursos do Fundo Municipal de Regularização Fundiária as dotações a ele destinadas especificamente, os créditos adicionais ou suplementares, a indenização através da regularização dos lotes inseridos em áreas públicas, doações de pessoas físicas, jurídicas ou entidades nacionais ou estrangeiras, assim como os rendimentos obtidos na aplicação do próprio recurso, transferências de recursos Federais ou Estaduais e outras receitas eventuais.

Art. 22 O órgão gestor dos recursos do Fundo Municipal de Regularização Fundiária estará afeto ao órgão da Administração Pública responsável pela formulação, execução e fomento da política de regularização fundiária do Município, em conjunto com o respectivo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 23 Os recursos destinados ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária serão depositados em conta específica para tal finalidade, em estabelecimento oficial de crédito, e serão movimentados sob a deliberação do Conselho Municipal de Habitação.

Art. 24 O saldo financeiro do Fundo Municipal de Regularização Fundiária apurado em balanço ao final de cada exercício, será transferido para o exercício seguinte, automaticamente e à credito do mesmo fundo.

Art. 25 Compete ao Conselho Municipal de Habitação conjuntamente com a Secretaria de Infraestrutura e Serviços públicos e Departamento de Regularização Fundiária, fixar as diretrizes na aplicação das receitas oriundas do Fundo Municipal de Regularização Fundiária, as quais somente poderão ser destinadas ao pagamento de serviços, equipamentos, e eventualmente às obras integrantes dos projetos de regularização fundiária sustentável e de interesse social do Município de

Camapuã.

Art. 26 A gestão contábil dos recursos será realizada pela Secretaria da Finanças e planejamento, sendo que a prestação de contas será submetida à apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Habitação, em conformidade com as regras estabelecidas pelo TCE - Tribunal de Contas do Estado.

Art. 27 Não poderão ser financiados pelo Fundo Municipal de Regularização Fundiária projetos incompatíveis com a política Municipal de Regularização Fundiária, contratação de pessoal, exceto de serviços de terceiros, diretamente vinculados à execução dos projetos de regularização fundiária sempre precedido de licitação.

Art. 28 As áreas recebidas pelo Município em contrapartida da regularização fundiária de interesse especifico, bem como os oriundos da arrecadação dos imóveis abandonados nos termos do atual Código Civil, serão destinadas prioritariamente para fomento da regularização fundiária de interesse social,podendo inclusive ser oneradas e os recursos obtidos com a venda serão revertidos ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária.

Seção II

DA ARRECADAÇÃO DOS IMOVEIS ABANDONADOS

Art. 29 Atento ao princípio que fundamenta a presente Lei, bem como priorizando a função social da propriedade urbana e eficiência na ocupação e uso do solo do Município de Camapuã, os imóveis urbanos privados abandonados ou que se encontrarem em estado de abandono por seus proprietários, estarão sujeitos à arrecadação pelo Município, na condição de bem vago nos termos da Lei Federal No10.406, de 10 de Janeiro de 2002.

Capítulo V

Seção I

DA COMISSÃO CONSULTIVA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 30 Fica instituída a Comissão Consultiva de Regularização Fundiária do Município de Camapuã, cuja organização estrutural fica a cargo da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos.

Parágrafo único. Caberá à comissão auxiliar nos procedimentos de regularização fundiária do Município, fornecendo orientação, suporte e apoio técnico nas ações de regularização dos núcleos urbanos informais, sempre que solicitado pelo Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria da Habitação.

Art. 31 A Comissão Consultiva de Regularização Fundiária será coordenada por profissional técnico especializado titular da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos, ou por quem este designar por Portaria e contará ainda com representantes das Secretarias Municipais de Planejamento, Meio Ambiente, Governo e de Assuntos Jurídicos.

Seção II

DO DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA SECRETARIA DE MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

Art. 32 Fica criado o Departamento de Regularização Fundiária na Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos que irá atuar em todas as questões afetas à regularização fundiária.

§ 1º O Departamento deverá definir, por ato infralegal, e por meio de Regimento Interno, as regras para sua organização, operacionalização, procedimento passo a passo de trabalho e seu funcionamento.

§ 2º Sempre que necessário ou a critério do Departamento, poderão ser consultados representantes das concessionárias de serviços públicos ou outros órgãos ou entidades públicos e privados para embasamento técnico-jurídico da matéria a ser analisada e deliberada.

Art. 33 O departamento de Regularização Fundiária poderá propor ao Poder Executivo autorização para formalização de Convênios ou Parcerias com órgãos públicos, a contratação e/ou parcerias com empresas privadas e outras medidas que objetivem a efetivação das ações necessárias à regularização fundiária.

Art. 34 O Departamento de Regularização Fundiária poderá prestar assessoria técnica, em especial para o atendimento à população de baixa renda que necessite orientação e suporte para a regularização das edificações, obras e das construções irregulares de forma individualizada, visando obtenção do habite-se e posterior averbação junto à matrícula.

Seção III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Art. 35 Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração até a edição da Lei Federal

13.465/2.017, deverão ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando o controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda a necessária regularização fundiária da respectiva área, nos termos da presente Lei, caso haja interesse público e com observância dos princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade e da probidade administrativa

Parágrafo único. A presente Lei se aplicará em todas as situações irreversivelmente consolidadas até a data da publicação da Lei Federal 13.465/2.017 e preferencialmente relacionadas à ocupação do solo para fins de moradia.

Art. 36 Excepcionalmente, o Poder Executivo poderá autorizar o uso de imóvel público situado em área urbana ou com características de urbana, para fins comerciais, institucionais e de serviços, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto e nos termos da Lei Municipal n° 2136 de 17 de maio de 2019.

Art. 37 A permissão ou autorização de uso de imóvel do Patrimônio Público Municipal para fins comerciais, institucionais ou serviços acarreta ao seu ocupante a obrigação de pagamento anual de preço público pela sua ocupação nos termos da Lei Municipal n° 2136 de 17 de maio de 2019.

§ 1º Não ficam dispensados do pagamento do preço público pela ocupação de área pública os ocupantes dos bens imóveis para fins especifico de moradia e cuja regularização fundiária seja designada como de interesse social pela Administração Pública.

§ 2º Poderão ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas devidamente em funcionamento no Município, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, desde que prestem serviços relevantes ao Município, na forma da legislação Municipal vigente.

§ 3º Os imóveis públicos indevidamente ocupados poderão ser objeto de

alienação, concessão de direito real de uso, concessão especial para fins de moradia, doação e compra e venda, nos termos desta Lei, cujos recursos obtidos reverterão para reaplicação nos projetos de REURB.

Seção IV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREA DE RISCO

Art. 38 A REURB não se aplica aos núcleos urbanos informais, ou à parcela deles, que estejam situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em Lei, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

Art. 39 Estudos técnicos deverão ser realizados quando um núcleo urbano informal, ou parcela dele, estiver situado em área de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação total ou correção na parte por ele afetada.

§ 1º Na hipótese citada, é condição indispensável à REURB a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:

a) terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas prévias providências para assegurar o escoamento das águas;

b) terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

c) terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se comportarem medidas físicas viáveis, tais como drenagem, modificações na geometria do talude e estrutura para controle dos deslizamentos e estabilidade dos taludes;

d) área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua prévia correção. § 2º Nas hipóteses de áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, na REURB, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.

§ 3º A identificação e o mapeamento de áreas de risco dependerá de

laudo técnico da Defesa Civil Municipal e/ou outros órgãos oficiais competentes, levando em consideração as cartas geotécnicas, relatórios técnicos e dados coletados na população local.

§ 4º Serão priorizadas as realocações dos moradores de áreas de risco, caso em que terão preferência na destinação dos imóveis ofertados por projeto habitacional, cujo cadastro prévio perante o Departamento de Habitação se comprove atender aos requisitos legais, ensejando a indicação direta nos projetos habitacionais, conforme legislação vigente.

Seção V
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREA DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP

Art. 40 Na regularização fundiária sustentável em Áreas de Preservação Permanente será exigida a licença ambiental outorgada por órgão ambiental competente, devendo ser apresentado estudo técnico que demonstre a melhoria das condições sócio ambientais em relação à situação anterior, bem como a adoção das medidas sócio ambientais nele preconizadas.

Art. 41 O estudo técnico mencionado deverá 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 a prevenção e 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, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores

propiciada pela regularização proposta;

Art. 42 Na regularização fundiária de interesse especifico onde abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) para as áreas que estejam com degradação.

§ 1º Para fins de análise pelo órgão ambiental, o laudo deverá estar instruído com os seguintes elementos:

I - a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área; III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;

IV - a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - a avaliação dos riscos ambientais;

IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização;

§ 2º Para fins da regularização fundiária em Área de Preservação Permanente - APP, ao longo dos rios ou de qualquer curso d`água, será mantida faixa não edificável de acordo com as normas ambientais vigentes, exceto quando as exigências do laudo ambiental apresentado oferecer melhores condições ambientais para situação de fato, sendo que neste caso deverá proceder-se a assinatura de TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) onde se preveja a execução das medidas preventivas e eventuais compensações previstas em Lei, com recuperação da área degradada bem como daquelas não passíveis de regularização, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção de unidade de conservação.

§ 3º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento e as diretrizes especificadas pelo respectivo conselho gestor.

§ 4º As exigências desta Lei não dispensam o cumprimento das normas de licenciamento e outras previstas pela legislação ambiental e pelo conjunto da legislação urbanística municipal, levando em consideração a situação de fato.

Capítulo VI

Seção I

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 44 Para fins de regularização fundiária, o Poder Público Municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos permitidos pelas legislações correlatas, bem como outros previstos na Lei Federal 13.465/2.017, que atendam aos interesses da Administração Pública no uso e ocupação do solo urbano, assim especificados:

I - Concessão de Direito Real de Uso;

II - Concessão de uso especial para fins de moradia;

III - Doação onerosa;

IV - Compra e venda;

V - Permuta;

VI - Direito Real de Laje;

VII - Legitimação Fundiária;

VIII - Legitimação de Posse.

§ 1º A emissão dos títulos pelo Poder Público, será realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana no contexto do procedimento de regularização fundiária sustentável municipal, observada a característica de cada ocupação, das áreas ocupadas, seus beneficiários, tempo da ocupação e natureza da posse.

§ 2º Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente Lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local.

§ 3º Embora a presente Lei trate especialmente de regularização fundiária das áreas ocupadas para fins de moradia, poderão ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, formalmente constituídas, que prestem serviços relevantes ao Município, cujos critérios serão previstos por Decreto regulamentador.

Art. 45 No que diz respeito ao instituto do Direito Real de Laje, estabelecido Lei Federal 13.645/2.017 e inserido no Código Civil

Brasileiro no artigo 1.275, inciso XIII, este somente poderá vir a ser aplicado após sua regulamentação, eis que tratando de matéria afeta à segurança das edificações, somente será admitida após a apresentação de estudos técnicos de estabilidade das edificações, para a garantia da salubridade e especialmente segurança dos habitantes, prevenindo-se o incentivo à favelização.

Art. 46 Por ser medida excepcional, para análise do projeto de regularização fundiária onde se preveja essa situação, devem ser observadas todas as normas técnicas da ABNT para a edificação, assim como exigíveis todas as certidões urbanísticas necessárias, devendo estar amparada por responsável técnico

habilitado, cujas responsabilidades serão apuradas nos moldes da seção III, do artigo 16 e parágrafos.

§ 1º Nesses casos, também será necessário a apresentação de estudos de estabilidade da edificação, onde conste a identificação do modelo estrutural, ensaio de capacidade de carga e de estabilidade independente da identificação de patologia realizado por laboratório competente e os laudos do sistema elétrico e hidráulico de cada unidade, independentemente.

§ 2º Em havendo a concessão do direito de laje, não será permitido qualquer tipo de reforma, sem que haja a prévia anuência dos demais proprietários do local.

Capítulo VII

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS TRANSITÓRIAS

Art. 47 As importâncias eventualmente despendidas pelo Município para a execução dos procedimentos de regularização fundiária de cunho misto, bem como as despesas realizadas em áreas particulares, onde se preveja concomitância de interesse social, se as obras necessárias forem executadas pela administração pública, advém dos valores da cessão

onerosa, da própria área, ou de áreas regularizadas anteriormente.

§ 1º Os valores previstos no caput deste artigo serão apurados pelos órgãos ou empresa responsáveis pela execução dos serviços e encaminhados à Secretaria Municipal de Infraestrutura e serviços Públicos e ao Departamento de Regularização Fundiária, que encaminhará as informações à Secretaria Municipal de Fazenda, para notificação do devedor para o pagamento e, se necessário, inscrição em dívida ativa e posterior cobrança judicial, nos termos da legislação vigente.

§ 2º Todos os valores arrecadados em decorrência da aplicação desta Lei serão destinados ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária, e serão revertidos para o projeto de REURB e demais melhorias urbanísticas e ambientais, na forma da presente Lei.

Art. 48 Nos procedimentos de regularização fundiária de áreas que incidam sobre Área de Preservação Permanente - APP deverá ser garantida a melhoria das condições sócio ambientais.

Art. 49 Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da Lei. Art. 50 As disposições da Lei nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), não se aplicam à REURB, exceto quanto às responsabilidades dos Loteadores, inclusive quanto aos crimes previstos nos arts. 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 51 Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela administração pública, ou no caso de prévio acordo amigável de conflitos.

Art. 52 Fica o Poder Executivo na obrigação de informar o Poder Legislativo, mediante Ofício, sobre todas as regularizações fundiárias outorgadas na forma desta lei.

Art. 53 As despesas decorrentes com a execução da presente Lei correrão por conta de verbas próprias do orçamento, suplementadas se necessário.

Art. 54 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Camapuã - MS, 25 de novembro de 2019.

DELANO DE OLIVEIRA HUBERPrefeito Municipal de Camapuã

Lei Ordinária Nº 2150/2019 - 25 de novembro de 2019

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em