

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12/2024
DE 17 DE JULHO DE 2024

Institui o Programa Municipal Regularização Fundiária Urbana (REURB) em
Santa Rita do Sapucaí e dá outras providências

O Prefeito Municipal de Santa Rita do Sapucaí/MG, Wander Wilson Chaves, no exercício de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído no município o Programa Municipal Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

TÍTULO I
DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 2º A Regularização Fundiária (Reurb) em Santa Rita do Sapucaí está em consonância com Lei Federal nº 13.465/2017 e alterações e compreende duas modalidades:

I. Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

§ 1º Caberá à Prefeitura Municipal implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

§ 2º São considerados infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- a) Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- b) Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- c) Rede de energia elétrica domiciliar;
- d) Soluções de drenagem, quando necessário; e
- e) Outros equipamentos a serem definidos pela Prefeitura Municipal em função das necessidades locais e características regionais.

II. Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese da Reurb -S.

PARÁGRAFO ÚNICO. Na Reurb-E a Prefeitura de Santa Rita do Sapucaí definirá, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

- a) Implantação dos sistemas viários;
- b) Implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- c) Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

Art. 3º São passíveis de regularização fundiária os núcleos urbanos localizados em áreas rurais, 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 e alterações. É o caso de pequenos povoados existentes em áreas rurais, ainda não constituídos em distritos, existentes fora do perímetro urbano da cidade, e que não constituem mais áreas rurais, embora possa estar inserida em uma matrícula de uma propriedade rural.

PARÁGRAFO ÚNICO. Consideram-se núcleos urbanos os assentamentos humanos, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 e alterações, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.

Art. 4º Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes instrumentos jurídicos, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e alterações:

- I. a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e alterações;
- I. a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- II. a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- III. a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- IV. o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- V. a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VI. o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VII. a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

- VIII. a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- IX. a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- X. a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XI. a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII. a concessão de direito real de uso;
- XIII. a doação; e
- XIV. a compra e venda.

TÍTULO II

PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS (REURB)

Art. 5º A regularização fundiária obedecerá às seguintes fases:

- I. Requerimento dos legitimados à Secretaria Municipal de Governo, na Assessoria de Planejamento e Desenvolvimento Municipal ou outra que venha a substituí-la;
- II. Processamento administrativo do requerimento: a Secretaria Municipal de Governo, na Assessoria de Planejamento e Desenvolvimento Municipal ou outra que venha a substituí-la, deverá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento;
- III. Elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV. Saneamento do processo administrativo;
- V. Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI. Expedição da certidão de regularização fundiária (CRF) pela Secretaria Municipal de Governo, na Assessoria de Planejamento e Desenvolvimento Municipal ou outra que venha a substituí-la; e
- VII. Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º Os procedimentos elencados nos incisos deste artigo deverão seguir as diretrizes da Lei nº 13.465/2017 seus regulamentos e alterações

§ 2º A Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí poderá solicitar auxílio, por meio de Convênio de Cooperação Técnica, para análise, estudo e aprovação dos projetos de regularização fundiária de núcleos urbanos informais no âmbito Federal e Estadual e solicitar, mediante tais orientações, outros documentos não exigidos nesta Lei.

TÍTULO III PROLONGAMENTO OU ABERTURA DE QUALQUER VIA PÚBLICA

Art. 6º Depende de autorização da Prefeitura o prolongamento ou abertura de qualquer via pública. Nos casos de interesse, utilidade ou de necessidade pública, a Prefeitura, independentemente de solicitação dos interessados, desapropriará as áreas, caso os proprietários não queiram doá-las.

Art. 7º O interessado na abertura ou prolongamento de via pública dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana deverá requerer autorização à Prefeitura, apresentando os seguintes documentos:

- I. Título de propriedade dos terrenos necessários a abertura da via de circulação;
- II. Projeto da obra solicitada.

Art. 8º O projeto de abertura/prolongamento da via pública deverá conter no mínimo:

- I. Planta da situação exata em relação aos logradouros públicos aprovados e ou já em uso;
- II. Curva de nível de metro em metro do terreno natural;
- III. Curvas de nível de metro em metro do terreno projetado;
- IV. Perfis longitudinal e transversal da via projetada;
- V. Anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes a via projetada;
- VI. Declaração de que se compromete a transferir sem ônus para a Prefeitura, depois de acabados os serviços necessários a propriedade da via aberta, com todos os melhoramentos executados;
- VII. Declaração de que se comprometerá a executar as próprias custas às obras citadas.

Parágrafo único. Caso o parecer do projeto seja desfavorável, o processo será arquivado.

Art. 9º No caso de o parecer ser favorável, o proprietário deverá apresentar:

- I. Projetos de guia, sarjetas e galerias de águas pluviais, indicando o local de lançamento obedecendo as medidas, normas e padrões dos órgãos competentes da Prefeitura.
- II. Projeto de abastecimento de água potável.
- III. Projeto do sistema de esgotos sanitários e industriais, indicando o local de lançamento aos resíduos, obedecendo as especificações da COPASA.
- IV. Projeto completo de locação dos eixos das ruas por coordenadas totais.
- V. Especificações das pavimentações.
- VI. Memoriais descritivos e justificativos correspondentes a cada projeto, inscrito nas plantas originais.
- VII. Termo de compromisso e responsabilidade no qual se obrigará a executar a própria custa a partir de assinatura do termo de compromisso no prazo de 1 (um) ano, todas as obras de infraestrutura. Findo o prazo de 1 (um) ano e verificado o não atendimento do procedimento disposto, a Prefeitura, através de Decreto do Chefe do Executivo Municipal, cancelará a abertura da via.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10 Aplicam-se em Santa Rita do Sapucaí os procedimentos dispostos nesta Lei para a regularização fundiária, assim como as determinações da lei Federal nº 13.465/2017, seus regulamentos e alterações.

Art. 11 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Rita do Sapucaí, 17 de julho de 2024.

Wander Wilson Chaves
Prefeito Municipal

Luiz Antônio Magalhães
Secretário Municipal de Administração, Recursos Humanos e Finanças