

Aracruz, 07 de Novembro de 2019

MENSAGEM Nº 060/2019

SENHOR PRESIDENTE E SENHORES VEREADORES

O direito à moradia está previsto no Artigo 6º da Constituição Federal como direito social fundamental, obrigando o Poder Público a desenvolver políticas públicas que lhe confirmem real eficácia. E aos Municípios cabe promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal). Ao realizar a regularização fundiária, o Município dá eficácia ao direito à moradia digna e ordena o uso do solo urbano, convertendo meros locais de moradia em endereços formais, gerando informações para arrecadação de tributos, tornando possível o acesso a financiamentos e dando segurança aos ocupantes.

A regularização fundiária é uma expressão deste direito social à moradia, sendo, portanto, um direito que, para ser concretizado, necessita da atividade do Estado. Assim, a regularização fundiária passa a ser política pública permanente, relacionada ao Estado e não somente ao governo eleito a cada período eletivo, até porque, para ser implementado na íntegra, precisa ser trabalhada em mais de uma gestão.

A Lei nº 13.465/2017 dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, além de revogar dispositivos da Lei nº 11.977/2009.

Acontece que, as alterações em nível nacional dos assuntos tratados pela Lei nº 11.977/2019 realizaram uma série de alterações, com efeito cascata, nas legislações estaduais e municipais de todas as regiões do país, passando a existir dessa forma a necessidade de se adequar a legislação também do município de Aracruz quanto ao tema.

Desta feita, os imóveis instituídos por projetos habitacionais de iniciativa do poder público municipal necessitam proceder suas correspondentes regularizações jurídicas documentais e há forte resistência por não existir legislação que possa suprir essa necessidade. Por isso que, o prefeito do Município de Aracruz, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, apresenta, ante a essa Câmara de Vereadores, o presente projeto de lei que reformula a base legal da Regularização Fundiária Municipal.

Insta destacar que, o Município de Aracruz possui diversas unidades de moradia provenientes de projetos habitacionais instituídos por iniciativa do poder público, sendo que esses imóveis, em sua maioria, sequer possuem o loteamento registrado, apesar de aprovado, o que impossibilita as famílias residentes nessas localidades ter acesso à titularidade definitiva do imóvel em que residem.

Um dos principais objetivos do anexo projeto de lei está pautado nesta questão, uma vez que há entendimento de nossa Procuradoria-Geral no sentido de considerar a doação dos imóveis às famílias - realizadas por meio de decreto mediante a sustentação de uma lei genérica – que se procederia de modo juridicamente fragilizado, sendo necessário a aplicação de regularização fundiária, para possibilitar o acesso às famílias do documento de titularidade em comento.

A edição de uma lei específica suprirá a ausência de legislação que possa possibilitar o município a atender essa parcela da sociedade que espera uma resposta administrativa para a situação.

Localidades como a do Bairro Morobá, Nova Conquista, São Marcos, São José (Jacupemba), Barra do Riacho, Santa Cruz, Vila do Riacho e Guaraná, são exemplos de localidades que aguardam a aplicação fundiária para regularizar a documentação das moradias para seus ocupantes.

Os procedimentos administrativos serão realizados de modo singular a cada caso, uma vez que o procedimento de regularização é distinto para cada área a ser regularizada.

Quanto aos procedimentos para a Regularização Fundiária Social – REURB-S e a Regularização Fundiária Específica – REURB-E, serão realizados mediante aplicação da própria Lei Federal nº 13.645/2017, sendo implantado por meio de decreto apenas os procedimentos administrativos de tramitação processual.

Por todo o exposto, é que esperamos contar com a costumeira atenção dos Nobres Edis, no sentido de que após as deliberações de praxe, venha o anexo Projeto de Lei ser coroado com a competente aprovação.

Atenciosamente,

JONES CAVAGLIERI
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 060, DE 07/11/2019.

DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA – REURB, NO MUNICÍPIO DE
ARACRUZ/ES.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS; FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º Ficam instituídas no Município de Aracruz normas específicas de interesses locais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes que obedecerá a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§1º O Município formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de sua competência de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§2º A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes na forma da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 2º Constituem objetivos da REURB, a serem observados pelo Município:

I- identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II- criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

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

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

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

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º Para fins desta Lei, consideram-se:

I - Núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

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 de difícil reversão, considerados 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 - Demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - 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 a 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;

VI - 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 desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

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

Seção II **Das Modalidades da REURB**

Art. 4º A Regularização Fundiária Urbana – REURB compreende duas modalidades:

I - REURB de Interesse Social (REURB-S) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal; e

II - REURB de Interesse Específico (REURB-E) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 5º A REURB de Interesse Social (REURB-S) será realizada no Município nos seguintes casos:

I - em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, com implantação aproximada ao projeto e com ocupação consolidada há no mínimo 10 (dez) anos, e que seus ocupantes não consigam o Direito Real do Imóvel diretamente com o proprietário ou herdeiros, em razão de impedimento por parte destes em realizar a transferência.

II - em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, cuja implantação não está de acordo com o projeto aprovado, e que tenha ocupação consolidada há no mínimo 10 (dez) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

III - em núcleos urbanos não registrados (clandestinos), consolidados há no mínimo 10 (dez) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

§1º Entende-se por população de baixa renda, para fins da REURB-S, famílias com renda até 05 (cinco) salários mínimos.

§2º Os ocupantes dos imóveis beneficiados com a REURB-S deverão comprovar a posse no imóvel há no mínimo 05 (cinco) anos.

Art. 6º 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, durante ou após a execução da regularização fundiária, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar 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.

Art. 7º O Município de Aracruz dará prioridade a regularização dos imóveis provenientes de seus projetos habitacionais.

Parágrafo único. Considera-se como uma das etapas de Regularização Fundiária, a transferência das unidades imobiliárias aos seus destinatários.

Seção III **Dos Legitimados para Requerer a REURB**

Art. 8º Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades 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 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 Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos 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.

§3º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, 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.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I Da Demarcação Urbanística

Art. 9º Os procedimentos referentes à Demarcação Urbanística deverão seguir o estabelecido nos Artigos 19 a 22, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e eventuais alterações.

Seção II Da Legitimação Fundiária

Art. 10. Os procedimentos referentes a Legitimação Fundiária deverão seguir o estabelecido nos Artigos 23 e 24, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Seção III Da Legitimação de Posse

Art. 11. Os procedimentos referentes a Legitimação de Posse deverão seguir o estabelecido nos Artigos 25 a 27, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Do procedimento da REURB-S

Art. 12. Os procedimentos administrativos da REURB-S serão definidos por ato da Secretaria Municipal de Habitação, observados os critérios da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º Em caso de área com riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, a Defesa Civil Municipal será responsável por apontar a necessidade de realização de estudos técnicos, elaborar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§2º Caso a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMAM identifique a necessidade de realização de estudo técnico ambiental das áreas apontadas, a mesma deverá realizar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§ 3º A dispensa da apresentação das cópias da documentação referente a qualificação de cada beneficiário ao cartório não exime o cadastrador socioeconômico de recolher as cópias da documentação dos beneficiários.

Art. 13. Para os imóveis de uso filantrópico e religioso, devidamente constituído há mais de 12 meses, é assegurado o direito à gratuidade dos atos administrativos na regularização fundiária em favor da instituição.

Art. 14. Lei específica tratará sobre taxas e emolumentos.

Art. 15. O ocupante que for proprietário de outro imóvel regularizado e/ou que tenha sido beneficiado por programa de regularização fundiária não será beneficiado pela REURB-S.

Parágrafo único. A unidade imobiliária não passível de submissão a REURB-S, poderá ser regularizada pelo ente público como meio de se efetivar a execução do projeto macro da própria REURB-S.

Seção II Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 16. O projeto de regularização fundiária obedecerá ao disposto na Seção II do Capítulo III da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Seção III

Da Aprovação Municipal da REURB

Art. 17. A pré aprovação urbanística, quando for o caso, do projeto de regularização fundiária prevista no Artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada pela Secretaria Municipal de Obras.

Art. 18. A aprovação ambiental, quando for o caso, do projeto de regularização fundiária tratada no Artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMAM, através de procedimento de Licenciamento Ambiental do projeto mencionado.

Parágrafo único. As exigências apontadas no artigo 11, § 2º ao 4º da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, serão de responsabilidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMAM.

Art. 19. A Comissão de Regularização Fundiária é responsável pela aprovação final da REURB.

TÍTULO II

DAS ALIENAÇÕES E VIABILIDADE DE ADOÇÃO DE PROCEDIMENTOS E INSTRUMENTOS PREVISTOS PARA A REURB

Art.20. Para fins da REURB-S, objetivando a destinação aos beneficiários, fica autorizado o Município de Aracruz a transferir de modo gratuito ou oneroso aos titulares os imóveis públicos de até 300 m² inseridos nas malhas a serem regularizadas:

I - Lote com ou sem casa desapropriado cuja metragem não ultrapasse a 300 m²;

II – Imóveis de projetos habitacionais do Município instituídos por recursos próprios;

III – Imóveis públicos inseridas em programa de regularização fundiária.

TÍTULO III

ISENÇÕES

Art.21. Com base na Lei Municipal nº 3.712 de 20 de setembro de 2013, ficam isentos do pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos - ITBI, imóveis beneficiados com programas de regularização fundiária ou programas habitacionais, inseridos em áreas de interesse social, desde que preenchidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área em questão está sendo atendida por projeto de regularização fundiária ou programas habitacionais;

II - o valor venal do terreno não seja superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

III - a renda familiar do beneficiário não seja superior a 05 (cinco) salários-mínimos.

Parágrafo único. A isenção a que se refere o caput deste artigo aplicará apenas uma vez para cada imóvel.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 22. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se fizerem adequados, os institutos jurídicos especificados na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho e 2017.

Parágrafo único. A REURB não está condicionada à existência de Zona de Especial Interesse Social - ZEIS.

Art.23. Para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do Art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art.24. A REURB-E seguirá o estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Art. 25. Para atender os programas de regularização fundiária, fica o Município autorizado a proceder, por meio de processo seletivo, a contratação excepcional de profissionais técnicos que deverão obrigatoriamente possuir conhecimentos inerentes aos projetos.

Art.26. Decreto do Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nesta Lei.

Art.27. Fica instituída a Comissão Permanente de Regularização Fundiária, devendo suas atribuições ser regulamentadas por meio de Decreto.

Art.28. Os Programas de Regularização Fundiária, a cada caso, poderão ser instituídos por meio de Decreto, que descreverá a área abrangida e os termos específicos de cada região a ser regularizada levando em conta suas peculiaridades.

Art. 29. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 3.864 de 24 de novembro de 2014

Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz-ES, 07 de Novembro de 2019.

JONES CAVAGLIERI
Prefeito Municipal