

MENSAGEM Nº 009/2021.

(Projeto de Lei nº 009/2021).

À CÂMARA MUNICIPAL

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores:

Com o presente tenho o dever de encaminhar à apreciação desse Poder Legislativo o Projeto de Lei nº 009/2021, que dispõe sobre Programa Morar Bem Piên que trata da Regularização Fundiária Urbana no Município de Piên.

O presente Projeto de Lei tem por objetivo dar segurança jurídica e acesso a serviços públicos, para cidadãos que residam em imóveis que estejam localizados em áreas de ocupação tidas como consolidadas até 31 de dezembro de 2016 no território do Município de Piên e que, ainda, não estejam devidamente enquadradas, por qualquer razão, dentro dos parâmetros legais ou urbanísticos do Plano Diretor desta cidade.

Com o advento da Lei Federal nº 13.465, de 2017, os Municípios passaram contar com a Reurb, importante ferramenta legal que veio ao encontro da enorme necessidade de inserir ao contexto urbano alguns bairros e localidades que já existem a muitos anos, que contam as vezes até mesmo infra estrutura de serviços públicos, mas que nem sempre podem ser usufruídos pelas pessoas por algum entrave burocrático, como é o caso da energia elétrica e saneamento, e isto porque tais regiões se desenvolveram de forma desordenada e não foram inseridas nos padrões legais de zoneamento local.

Com este Projeto de Lei, o Município de Piên poderá gradativamente implementar ações que visem a reestruturação de bairros Municipais, sejam rurais ou urbanos, através da iniciativa pública ou privada e até mesmo de ambas por meio de parcerias.

Será possível, com este novo diploma, mitigar e compensar os impactos da ocupação irregular, retirar os moradores da margem da legalidade e até da discriminação trazendo-os de vez para dentro da Cidade no seu mais amplo sentido, onde poderão usufruir e também participar do custeio de bens e serviços públicos recebendo um tratamento isonômico frente a pessoas que vivem em outros bairros do Município.

Além disso, o Poder Público retomará com os projetos de regularização fundiária, os rumos dos avanços destes aglomerados urbanos hoje tido como irregulares e, mesmo que estejam encravados em zonas rurais, para que possam daqui pra frente crescer de forma ordenada conforme prevê o Plano Diretor.

Contando com a costumeira compreensão dos nobres membros desta Câmara Municipal, conto com a aprovação da proposição anexa e aproveito o ensejo para renovar protestos de estima e apreço.

Gabinete do Prefeito Municipal, 22 de março de 2021.

MAICON GROSSKOPF

Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 009, DE 22 DE MARÇO DE 2021.

**DISPÕE SOBRE PROGRAMA MORAR BEM
PIÊN.**

A Câmara Municipal de Piên, Estado do Paraná, aprovou, e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS
Seção I
Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º Fica instituído o Programa Morar Bem Piên, que trata-se de normas gerais 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 no que couber, 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, até 22 de dezembro de 2016.

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 nº5.868, 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 05 (cinco) anos, e que seus ocupantes não conseguem 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 05 (cinco) 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 05 (cinco) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

Parágrafo único. Entende-se por população de baixa renda, para fins da Reurb-S, famílias com renda até 03 (três) salários mínimos.

Art. 6º Após a aprovação da Reurb em cada localidade, os beneficiários receberão Títulos de Legitimação Fundiária e de Legitimação de Posse com o respectivo Certificado de Regularização Fundiária, sendo concedido pelo Departamento de Receitas o novo número de inscrição municipal e indicação municipal, bem como, a identificação do contribuinte responsável pelo imóvel, passando este a responder pelos tributos municipais (IPTU, COSIP, Coleta de Lixo etc) incidentes sobre o mesmo, nos termos da legislação.

Paragrafo Único. Na hipótese deste artigo, quando houver no bairro ou região a disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto e distribuição de energia elétrica, os beneficiários da Reurb, poderão requerer a seu próprio custo, a fruição destes serviços públicos mediante a apresentação do Certificado de Regularidade Fundiária previsto no inciso V do art. 3º desta Lei.

Art. 7º Os núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda, para fins de Reurb de Interesse Social (Rerub-S), serão declarados através de Decreto do Poder Executivo.

§ 1º De posse da Certidão de Regularidade Fundiária o interessado poderá requerer ao cartório de registro de imóveis a instauração do procedimento registral para abertura de Matrícula devendo este serviço, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 2º O registro da Certidão de Regularidade Fundiária (CRF) aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

§ 3º O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

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 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 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 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.

Parágrafo único. Os Títulos de Legitimação Fundiária e de Legitimação de Posse emitidos para fins de Regularização Fundiária Urbana- Reurb terão força de escritura pública.

CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I
Disposições Gerais

Art. 12. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

- a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e
- b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

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

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

§ 2º O Município poderá celebrar contrato de Parceria Público Privada, mediante processo licitatório, para realização do projeto de regularização fundiária visando implementar a "Reurb-S", bem como, estabelecer que o custo do mesmo seja suportado como medida mitigadora por eventuais interessados em instaurar a "Reurb-E", em outra área do município, nos termos do inciso III do art. 38 da Lei 13.465/2017.

Seção II
Do procedimento da Reurb-S

Art. 13. Para os procedimentos administrativos da Reurb-S serão observados os critérios da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.

§ 1º Caso o município 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.

§ 2º Quando identificadas áreas com necessidade de intervenções por questões de geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ambientais, entre outros, as mesmas serão regularizadas posteriormente à execução das medidas necessárias por cada secretaria competente, de acordo com a necessidade e conveniência do Município.

§ 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. 14. O ocupante que for proprietário de outro imóvel e/ou que tenha sido beneficiado por programa de regularização fundiária não será beneficiado pela Reurb-S, seguindo o estabelecido no Art. 23, II, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.

Seção III

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 15. 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.

Art. 16. Para o projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) ficam flexibilizados o atendimento de parâmetros urbanísticos e edílios previstos na legislação municipal, os quais serão avaliados e determinados pelo Departamento de Urbanismo/Habitação, dispendo-se acerca:

- I - do gabarito máximo para as edificações existentes e futuras, bem como recuo frontal e afastamentos laterais;
- II - da taxa de permeabilidade mínima;
- III - da taxa de ocupação máxima;
- IV - das condições de iluminação e ventilação;
- V – do alinhamento predial.

§ 1º O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

§ 2º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, ou lotes encravados, poderão ser atendidos se possuírem algum tipo de acesso.

§ 3º Os casos omissos e/ou discrepantes ao apresentado neste artigo, poderão ser submetidos à análise e ao julgamento da comissão pertinente.

Art. 17. Para fins da Reurb-E poderão ser 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 edifícios nos termos do §1º do inciso VIII do art. 11 da Lei 13.465/2017.

Seção IV

Da Aprovação Municipal da Reurb

Art. 18 Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º A Defesa Civil Municipal será responsável por elaborar os estudos técnicos e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§ 2º Na hipótese do **caput** deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

Art. 19 Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária obedecerá aos seguintes procedimentos:

I - Na Reurb-S, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação pela Comissão Permanente de Assuntos Fundiários do projeto de regularização fundiária a ser elaborado na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

II - Na Reurb-E a regularização fundiária será admitida nas áreas não identificadas como de risco, por meio da aprovação pela Comissão Permanente de Assuntos Fundiários do projeto de regularização fundiária, este a ser elaborado na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. O processo de regularização fundiária de interesse específico deverão incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os elementos constantes na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Art. 20 A aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária prevista no Artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada pela Comissão Permanente de Assuntos Fundiários, a qual será formada por equipe multidisciplinar, por nomeação do Chefe do Executivo, sendo composta por;

I – Um representante da Secretaria de Planejamento, preferencialmente engenheiro civil, arquiteto ou urbanista, e um suplente;

II – Um representante da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, preferencialmente profissional habilitado como engenheiro agrônomo, florestal ou de meio ambiente, e um suplente;

III – Um representante da Secretaria Assistência Social e Defesa Civil, preferencialmente profissional habilitado como Assistente Social, e um suplente;

IV – Um representante da Secretaria de Administração e Finanças e um suplente;

V – Um representante da Procuradoria Jurídica e um suplente.

§ 1º A escolha dos integrantes da Comissão Permanente, inclusive o seu presidente, será realizada por nomeação do Chefe do Executivo para mandato de dois anos, sendo permitida a recondução.

§2º Em caso de desligamento ou impedimento do membro titular, assumirá o seu suplente.

Art. 21. A aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária prevista no Artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada, no que couber pela Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente e/ou pelos órgãos estaduais.

TÍTULO II

ISENÇÕES

Art. 22. Ficam isentos do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens imóveis - ITBI, imóveis beneficiados com programas de regularização fundiária ou programas habitacionais, inseridos em áreas com interesse social (REURB-S/ZEIS), desde que preenchidas simultaneamente as seguintes condições:

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

II - a renda familiar do beneficiário não seja superior a 03 (três) salários mínimos.

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

TÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 23. 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 de 2017.

Parágrafo único. A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS (art. 18 §2º da lei federal).

Art. 24. 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. 25. A Reurb-E seguirá o estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Art. 26. O Decreto do Poder Executivo regulamentará o disposto nesta Lei.

Art. 27. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 28. Revogam-se as disposições em contrário.

Piên/PR, 22 de março de 2021.

MAICON GROSSKOPF
Prefeito Municipal