



MUNICÍPIO DE
MIRANDA

LEI MUNICIPAL Nº 1451, DE 01 DE JULHO DE 2020.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
URBANA NO MUNICÍPIO DE MIRANDA/MS.

O Prefeito Municipal de Miranda, Estado de Mato Grosso do Sul, SR. EDSON MORAES DE SOUZA, no uso de suas atribuições que lhe são atribuídas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei.

CAPÍTULO I :
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS:

Art. 1º. Ficam instituídas no Município de Miranda/MS, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares 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.

Art. 2º. As ocupações irregulares do solo, para fins urbanos, existentes na área urbana do Município de Miranda/MS, serão objetos de regularização fundiária de interesse social ou específico, obedecendo aos critérios fixados na legislação municipal, estadual, especialmente nas normas contidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 3º. 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;





MUNICÍPIO DE
MIRANDA

- 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;
- VII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- IX - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- X - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XI - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 4º . Para fins desta Lei, consideram-se:

- I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da sua localização;
- 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 à sua execução e, no caso da legitimação



Criação em novo tempo



MUNICÍPIO DE
MIRANDA

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.

CAPÍTULO II:

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS:

Da Regularização Fundiária De Interesse Social – Reurb-S

Da Regularização Fundiária De Interesse Especifico – Reurb-E

Da Regularização Fundiária De Interesse Misto

Art. 5º. 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, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 3 (três) salários mínimos, máximos vigentes no país e;

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

III- Regularização Fundiária Mista

Parágrafo único. A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

Art. 6º. A Regularização Fundiária de Interesse Social consiste na regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver ocupação da área de forma mansa, pacífica, duradoura,



consolidada há pelo menos 05 (cinco) anos e desde que o beneficiário não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1.º A Regularização Fundiária de Interesse Social dependerá da análise de critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Habitação ou entidade que venha a lhe suceder, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§ 2.º Serão aceitos todos os meios de prova lícita necessários à comprovação do prazo de que trata o caput deste artigo.

Art. 7º. O Município, por meio da Secretaria Municipal de Habitação, será responsável pela análise e aprovação dos projetos visando à Regularização Fundiária de Interesse Social.

Art. 8º. Na Regularização Fundiária de Interesse Social, cabe ao Município, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, a implantação de:

- I – infraestrutura essencial, definida no artigo 36, § 1.º, da Lei n. 13.465/2017;
- II – equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;
- III – melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização.

Parágrafo único: Os encargos previstos no caput deste artigo e o ônus de sua manutenção são de responsabilidade do Poder Executivo Municipal, nos termos do artigo 37 da Lei n. 13.465/2017.

Art. 9º. O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado de acordo com o que estabelece a Lei Federal n. 13.465/2017.

Art. 10. Na Reurb-S, a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser feita de forma gratuita, a critério de o ente público titular do domínio.

Art. 11. A Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no artigo 4.º desta Lei.



MUNICÍPIO DE
MIRANDA

Art. 12. Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 13. O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições das áreas públicas previstas na legislação municipal.

Art. 14. Na Reurb-E promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 15. 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 na legislação em vigor, salvo se, estudos técnicos com laudos de engenharia civil e ambiental, com parecer da Defesa Civil, especificar e demonstrar a possibilidade de eliminação total do risco ou correção na parte por ele afetada.

§ 1.º Na hipótese do caput, é condição indispensável à Reurb-S, além de outras ações, a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:

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

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

III – 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.

Art. 16. A Regularização Fundiária Mista ocorre quando forem identificadas, nas áreas a serem regularizadas, situações em que haja concomitância de interesse social e específico.



MUNICÍPIO DE
MIRANDA

Art. 17. A Regularização Fundiária de Interesse Misto dependerá da análise e da aprovação do projeto pela Secretaria Municipal de Habitação, em conformidade com a presente Lei.

CAPÍTULO III:
DOS LEGITIMADOS A REQUERER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 18. São legitimados a requerer a REURB pessoas e entidades, públicas e particulares, descritas no artigo 14 da Lei n. 13.465/2017.

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

CAPÍTULO IV:
DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 19. Poderão ser empregados pelo Município de Miranda/MS, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes instrumentos:

- a) legitimação fundiária;
- b) concessão de direito real de uso;
- c) concessão de uso especial para fins de moradia;
- d) doação; e
- e) compra e venda;
- f) legitimação de posse;
- g) contrato de compromisso de compra e venda acompanhado da prova de quitação;
- h) usucapião judicial ou extrajudicial;

Art. 20. A legitimação fundiária possibilita, a critério do ente público, a aquisição de direito de propriedade àquele que detiver área pública ou possuir área privada, integrante de núcleo urbano informal no mínimo por 05 (cinco) anos, com finalidade residencial.



MUNICÍPIO DE
MIRANDA

§ 1.º Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, caso seja reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação, a legitimação fundiária poderá ser utilizada nos termos do artigo 23, § 1.º, inciso III, da Lei n. 13.465/2017.

§ 2.º Somente na Reurb-S a legitimação fundiária poderá ser utilizada.

CAPÍTULO V:
DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 21. O projeto de regularização fundiária deve conter, ao menos:

I – projeto urbanístico, que visa a promover o planejamento do núcleo urbano, com a descrição dos lotes e das áreas públicas, considerando o sistema viário, os equipamentos urbanos e comunitários e a infraestrutura essencial, devendo conter os elementos do artigo 36 da Lei n. 13.465/2017;

II – diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, caracterização da infraestrutura urbana e comunitária na área e no raio de um quilômetro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental;

III – proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

- a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;
- c) a solução para relocação da população, caso necessária;
- d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;
- e) as condições para garantir a segurança da população em relação às inundações, erosão e deslizamento de encostas;
- f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
- g) a enumeração das obras e serviços previstos; e
- h) o cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento;



Construindo um novo tempo

IV – plantas com a indicação:

- a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes; e

d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas;

V – memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, áreas, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra; e

c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, áreas, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1.º O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2.º O Município poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos em ato do Chefe do Executivo.

§ 3.º Quando a regularização fundiária for implementada em etapas, o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do núcleo urbano informal a ser regularizada em



MUNICÍPIO DE
MIRANDA

cada etapa respectiva e o momento de execução das obras, que poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

Art. 22. Para a Reurb-E, deverão ser definidos, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

I – implantação dos sistemas viários;

II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º. Na Reurb-E, o Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando a assegurar a execução das obras e serviços essenciais à regularização do parcelamento.

CAPÍTULO VI:
DO PROCEDIMENTO:

Art. 23. Compete ao Executivo Municipal:

I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III – emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 24. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Art. 25. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até 90 (noventa) dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

uf



Contribuindo um novo tempo



MUNICÍPIO DE
MIRANDA

§ 1.º Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

§ 2.º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 26. Instaurada a REURB, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1.º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2.º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3.º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de acordo com a Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015.

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

§ 5.º A notificação da REURB também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e





MUNICÍPIO DE
MIRANDA

II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6.º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1.º e 4.º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

§ 7.º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8.º O requerimento de instauração da REURB ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem, perante o Poder Público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9.º Fica dispensado o disposto neste artigo caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 27. O pronunciamento da Secretaria Municipal de Habitação deverá:

I – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais.

Art. 28. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização;

III – a modalidade da regularização;

IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;





MUNICÍPIO DE
MIRANDA

- V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; e
VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Art. 29. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. O procedimento do registro da Reurb atenderá ao disposto nos artigos 42 a 54 da Lei n. 13.465/2017.

CAPÍTULO VII:
DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS – DO REQUERIMENTO:

- Art. 30. A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:
- I – pedido instruído com cópia da matrícula da área ocupada, visando à regularização, se houver;
 - II – cadastro imobiliário;
 - III – cópia dos Títulos ou Contrato de Compra e Venda;
 - IV – cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, e de aposentadoria, quando necessário;
 - V – comprovantes de endereço, na forma da lei;
 - VI- fatura de energia elétrica e de consumo de água;
 - VII – Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;
 - VIII – comprovantes de renda na Reurb-S;
 - IX – declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, especialmente para o enquadramento na Reurb-S; e
 - X – plantas topográficas, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), e memorial descritivo, nos seguintes termos:
 - a) o levantamento topográfico para regularização de quadra deverá conter:



Criada em um novo tempo



MUNICÍPIO DE
MIRANDA

1. o perímetro da quadra e vias públicas com localização dos lotes georreferenciados, identificação dos confrontantes e, no caso de aclive ou declive, cortes longitudinais/transversais; e
 2. córregos e áreas de preservação permanente.
- b) o levantamento topográfico para regularização de loteamento deverá conter:
1. nome do loteamento;
 2. sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, e a identificação das vias, lotes e quadras;
 3. identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários;
 4. áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanente; e
 5. no caso de áreas com aclives ou declives, deverão constar perfis longitudinais e transversais das quadras.

Parágrafo único. Nos casos de levantamento efetuado pela própria municipalidade ou por quem ela designar, também se fará necessária a comprovação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), seja de forma específica ou de Cargo/Função.

Art. 31. Fica a Secretaria Municipal de Habitação autorizada a solicitar documentação complementar, se necessário:

Art. 32. O requerimento será protocolado diretamente na Prefeitura Municipal endereçado a Secretaria Municipal de Habitação que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por esta Lei, obedecendo, respectivamente, a seguinte tramitação:

I – 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 à conclusão, parecer final e elaboração da CRF;

III – por fim, será encaminhado para registro perante o 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 aos lançamentos dos tributos municipais.



MUNICÍPIO DE
MIRANDA

Parágrafo único. Se a Secretaria Municipal de Habitação entender necessário, será encaminhado o projeto para análise de outras secretarias e outros órgãos e, finalmente, à apreciação conclusiva.

III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais.

CAPÍTULO VIII:
DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 33. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização;

III – a modalidade da regularização;

IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; e

VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Art. 34. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel, conforme procedimento previsto nos artigos 42 a 54 da Lei 13.465/2017.

CAPÍTULO IX:
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS:

Art. 35. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração devera ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando ao controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda à necessária regularização fundiária da respectiva área, nos termos da presente Lei.



Art. 36. Excepcionalmente, será admitida a alienação onerosa de bem público para os ocupantes de núcleo urbano informal consolidado na Reurb-S que não comprovarem os requisitos necessários exigidos nesta Lei, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei de Licitações, conforme inciso XI do art. 15 da Lei 13.465/2017.

Parágrafo Único: Os procedimentos de alienação de imóveis previstos no caput, no âmbito da Reurb-E, deverá obedecer as regras insertas na Lei Federal nº. 13.465/217.

Art. 37.º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida ao mesmo beneficiário para, no máximo, dois imóveis, regularmente cadastrado em seu nome na Prefeitura Municipal.

§ 1.º A alienação será realizada mediante pagamento de valor fixado por avaliação realizada pela Comissão de Avaliação do Município, podendo, ser parcelado em ate 120 (cento) e vinte parcelas.

§2º Caso o possuidor opte pelo pagamento em única parcela será concedido beneficio de 10% (dez) por cento de desconto no valor integral.

Art. 38. A alienação dar-se-á de forma onerosa na ocupação de área acima de duzentos e cinquenta metros quadrados até 10 (dez) mil metros quadrados.

§ 1.º A alienação dar-se-á de forma gratuita na hipótese de ocupação de área até duzentos e cinquenta metros quadrados, desde que seja residencial.

§ 2.º Sendo comercial a ocupação, o ocupante poderá adquirir o título de domínio por meio da compra da área.

Art. 39. Para fins de regularização da ocupação, é considerado legítimo ocupante de terra pública municipal no meio urbano o interessado que comprove o atendimento dos seguintes requisitos:





MUNICÍPIO DE
MIRANDA

- I – comprovar a ocupação mansa e pacífica pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, cinco anos, devendo-se observar a cadeia da posse, bem como as normas urbanísticas pertinentes;
- II – comprovar a ocupação de área nunca superior a mil metros quadrados;
- III – não ter sido beneficiado por projetos de regularização fundiária de área urbana ou rural; e
- IV – não possuir outro imóvel.

CAPÍTULO X:
DA COMISSÃO DE REGUALRIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 40. Através de Decreto Municipal do Poder Executivo Municipal, será nomeada Comissão de Regularização Fundiária para identificação dos possuidores, mediante o preenchimento dos critérios definidos por esta Lei, composta por:

- I- Um representante da Secretaria de Habitação;
- II- Um Representante da Secretaria de Obras;
- III- Um representante da Secretaria de Administração e Finanças;
- IV- Um engenheiro do quadro de servidores do Município;
- V- Um representante da procuradoria Jurídica do Município;

CAPÍTULO XI:
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Art. 41. A regularização de ocupações irregulares não implica o reconhecimento e a responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador com os adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 42. 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 os requisitos da lei.

Art. 43. 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, ressalvada 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. 44. 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.

Art. 45. 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.

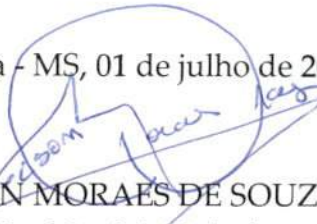
Art. 46. Os procedimentos referentes a Legitimação de Posse deverão seguir o estabelecido nos Artigos 25 a 27, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Art. 47. Deverá ser dada publicidade a regularização fundiária do município, identificando-se os ocupantes de cada unidade imobiliária com a destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais.

Art. 48. Os emolumentos e custas referentes aos atos registram objeto de regularização fundiária na modalidade de interesse específico, ficarão exclusivamente a cargo dos possuidores beneficiários, nos termos da Lei nº. 13.465/2017.

Art. 49. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Miranda - MS, 01 de julho de 2020.



EDSON MORAES DE SOUZA
Prefeito Municipal



MENSAGEM Nº 15 DE 23 DE JUNHO DE 2020.

PROJETO DE LEI Nº 14. DE 23 DE JUNHO DE 2020.

CÂMARA MUNICIPAL
MIRANDA-MS

PROTOCOLO Nº 065-2020
ENTRADA 24-06-2020
SAÍDA _____
ASSINATURA [Handwritten Signature]

Sr. Presidente.

Srs. Vereadores.

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossas Excelências o **PROJETO DE LEI Nº 14 DE 23 DE JUNHO DE 2020** que "**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE MIRANDA/MS**".

A Lei Federal nº 13.465, sancionada em 11 de julho de 2017, constitui um marco regulatório no país que visa estabelecer os procedimentos relativos à Regularização Fundiária Urbana denominada REURB, que é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Atendendo as disposições constantes na Lei Federal nº. 13.465/2017, vislumbrou-se a necessidade de regulamentar o tema no âmbito Municipal.

As medidas previstas no projeto de Lei em apreço correspondem especialmente à solução dos problemas dominiais, referente às situações em que o ocupante de uma área pública ou privada não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação.

[Handwritten Signature]



O projeto de Lei em questão, de uma forma geral, estabelece os objetivos da regularização fundiárias (REURB), suas modalidades, os legitimados a requerer, os documentos necessários, os instrumentos que podem ser utilizados bem como todo o procedimento administrativo

Evidentemente, o projeto de Lei em voga ira beneficiar varias famílias de baixa renda do Município que se encontram em situação de ocupação informal, propiciando a regularização da ocupação e garantido o direito a propriedade e melhoria das condições de habitabilidade, com implementação de infra estruturas Poder Público.

Com estas justificativas é que solicito a Vossa Excelência que seja submetida a matéria à apreciação e aprovação dos Excelentíssimos Senhores Vereadores, em regime de urgência, nos termos do artigo 41 da Lei Orgânica Municipal.

Miranda-MS, 23 de junho de 2020.



EDSON MORAES DE SOUZA
PREFEITO MUNICIPAL

PROJETO DE LEI Nº 14 DE 23 DE JUNHO DE 2020.



“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE MIRANDA/MS”

O Prefeito Municipal de Miranda, Estado de Mato Grosso do Sul, **SR. EDSON MORAES DE SOUZA**, no uso de suas atribuições que lhe são atribuídas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei.

**CAPÍTULO I :
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS:**

Art. 1º. Ficam instituídas no Município de Miranda/MS, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares 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.

Art. 2º. As ocupações irregulares do solo, para fins urbanos, existentes na área urbana do Município de Miranda/MS, serão objetos de regularização fundiária de interesse social ou específico, obedecendo aos critérios fixados na legislação municipal, estadual, especialmente nas normas contidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 3º. 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;
- VII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;



MUNICÍPIO DE
MIRANDA

IX - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
X - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
XI - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 4º. Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da sua localização;

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 à 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.

CAPÍTULO II:

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS:

Da Regularização Fundiária De Interesse Social – Reurb-S

Da Regularização Fundiária De Interesse Específico – Reurb-E

Da Regularização Fundiária De Interesse Misto

Art. 5º. 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, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 3 (três) salários mínimos, máximos vigentes no país 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.



III- Regularização Fundiária Mista

Parágrafo único. A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

Art. 6º. A Regularização Fundiária de Interesse Social consiste na regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver ocupação da área de forma mansa, pacífica, duradoura, consolidada há pelo menos 05 (cinco) anos e desde que o beneficiário não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1.º A Regularização Fundiária de Interesse Social dependerá da análise de critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Habitação ou entidade que venha a lhe suceder, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§ 2.º Serão aceitos todos os meios de prova lícita necessários à comprovação do prazo de que trata o **caput** deste artigo.

Art. 7º. O Município, por meio da Secretaria Municipal de Habitação, será responsável pela análise e aprovação dos projetos visando à Regularização Fundiária de Interesse Social.

Art. 8º. Na Regularização Fundiária de Interesse Social, cabe ao Município, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, a implantação de:

- I – infraestrutura essencial, definida no artigo 36, § 1.º, da Lei n. 13.465/2017;
- II – equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;
- III – melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização.

Parágrafo único: Os encargos previstos no **caput** deste artigo e o ônus de sua manutenção são de responsabilidade do Poder Executivo Municipal, nos termos do artigo 37 da Lei n. 13.465/2017.

Art. 9º. O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado de acordo com o que estabelece a Lei Federal n. 13.465/2017.

Art. 10. Na Reurb-S, a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser feita de forma gratuita, a critério de o ente público titular do domínio.

Art. 11. A Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no artigo 4.º desta Lei.

Art. 12. Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 13. O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições das áreas públicas previstas na legislação municipal.



MUNICÍPIO DE
MIRANDA

Art. 14. Na Reurb-E promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 15. 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 na legislação em vigor, salvo se, estudos técnicos com laudos de engenharia civil e ambiental, com parecer da Defesa Civil, especificar e demonstrar a possibilidade de eliminação total do risco ou correção na parte por ele afetada.

§ 1.º Na hipótese do **caput**, é condição indispensável à Reurb-S, além de outras ações, a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:

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

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

III – 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.

Art. 16. A Regularização Fundiária Mista ocorre quando forem identificadas, nas áreas a serem regularizadas, situações em que haja concomitância de interesse social e específico.

Art. 17. A Regularização Fundiária de Interesse Misto dependerá da análise e da aprovação do projeto pela Secretaria Municipal de Habitação, em conformidade com a presente Lei.

CAPÍTULO III: DOS LEGITIMADOS A REQUERER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 18. São legitimados a requerer a REURB pessoas e entidades, públicas e particulares, descritas no artigo 14 da Lei n. 13.465/2017.

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

CAPÍTULO IV: DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 19. Poderão ser empregados pelo Município de Miranda/MS, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes instrumentos:

- a) legitimação fundiária;
- b) concessão de direito real de uso;
- c) concessão de uso especial para fins de moradia;
- d) doação; e
- e) compra e venda;

- f) legitimação de posse;
- g) contrato de compromisso de compra e venda acompanhado da prova de quitação;
- h) usucapião judicial ou extrajudicial;

Art. 20. A legitimação fundiária possibilita, a critério do ente público, a aquisição de direito de propriedade àquele que detiver área pública ou possuir área privada, integrante de núcleo urbano informal no mínimo por 05 (cinco) anos, com finalidade residencial.

§ 1.º Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, caso seja reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação, a legitimação fundiária poderá ser utilizada nos termos do artigo 23, § 1.º, inciso III, da Lei n. 13.465/2017.

§ 2.º Somente na Reurb-S a legitimação fundiária poderá ser utilizada.

CAPÍTULO V: DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 21. O projeto de regularização fundiária deve conter, ao menos:

I – projeto urbanístico, que visa a promover o planejamento do núcleo urbano, com a descrição dos lotes e das áreas públicas, considerando o sistema viário, os equipamentos urbanos e comunitários e a infraestrutura essencial, devendo conter os elementos do artigo 36 da Lei n. 13.465/2017;

II – diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, caracterização da infraestrutura urbana e comunitária na área e no raio de um quilômetro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental;

III – proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;

c) a solução para relocação da população, caso necessária;

d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

e) as condições para garantir a segurança da população em relação às inundações, erosão e deslizamento de encostas;

f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;

g) a enumeração das obras e serviços previstos; e

h) o cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento;

IV – plantas com a indicação:

a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes; e

d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas;

V – memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, áreas, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra; e

c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, áreas, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1.º O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2.º O Município poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos em ato do Chefe do Executivo.

§ 3.º Quando a regularização fundiária for implementada em etapas, o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do núcleo urbano informal a ser regularizada em cada etapa respectiva e o momento de execução das obras, que poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

Art. 22. Para a Reurb-E, deverão ser definidos, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

I – implantação dos sistemas viários;

II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

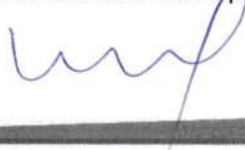
III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1.º As responsabilidades de que trata o **caput** deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2.º Na Reurb-E, o Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando a assegurar a execução das obras e serviços essenciais à regularização do parcelamento.

CAPÍTULO VI: DO PROCEDIMENTO:

Art. 23. Compete ao Executivo Municipal:





MUNICÍPIO DE
MIRANDA

- I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III – emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 24. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Art. 25. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até 90 (noventa) dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 1.º Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

§ 2.º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 26. Instaurada a REURB, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1.º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2.º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3.º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de acordo com a Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015.

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

§ 5.º A notificação da REURB também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

- I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
- II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6.º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1.º e 4.º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

§ 7.º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8.º O requerimento de instauração da REURB ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem, perante o Poder Público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9.º Fica dispensado o disposto neste artigo caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 27. O pronunciamento da Secretaria Municipal de Habitação deverá:

I – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais.

Art. 28. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização;

III – a modalidade da regularização;

IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; e

VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Art. 29. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. O procedimento do registro da Reurb atenderá ao disposto nos artigos 42 a 54 da Lei n. 13.465/2017.

CAPÍTULO VII:

DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS – DO REQUERIMENTO:

Art. 30. A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:





**MUNICÍPIO DE
MIRANDA**

houver;

I – pedido instruído com cópia da matrícula da área ocupada, visando à regularização, se

II – cadastro imobiliário;

III – cópia dos Títulos ou Contrato de Compra e Venda;

IV – cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, e de aposentadoria, quando necessário;

V – comprovantes de endereço, na forma da lei;

VI – fatura de energia elétrica e de consumo de água;

VII – Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VIII – comprovantes de renda na Reurb-S;

IX – declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, especialmente para o enquadramento na Reurb-S; e

X – plantas topográficas, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), e memorial descritivo, nos seguintes termos:

a) o levantamento topográfico para regularização de quadra deverá conter:

1. o perímetro da quadra e vias públicas com localização dos lotes georreferenciados, identificação dos confrontantes e, no caso de aclive ou declive, cortes longitudinais/ transversais; e

2. córregos e áreas de preservação permanente.

b) o levantamento topográfico para regularização de loteamento deverá conter:

1. nome do loteamento;

2. sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, e a identificação das vias, lotes e quadras;

3. identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários;

4. áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanente; e

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

Parágrafo único. Nos casos de levantamento efetuado pela própria municipalidade ou por quem ela designar, também se fará necessária a comprovação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), seja de forma específica ou de Cargo/Função.

Art. 31. Fica a Secretaria Municipal de Habitação autorizada a solicitar documentação complementar, se necessário:

Art. 32. O requerimento será protocolado diretamente na Prefeitura Municipal endereçado a Secretaria Municipal de Habitação que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por esta Lei, obedecendo, respectivamente, a seguinte tramitação:

I – 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 à conclusão, parecer final e elaboração da CRF;

III – por fim, será encaminhado para registro perante o 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 aos lançamentos dos tributos municipais.

Parágrafo único. Se a Secretaria Municipal de Habitação entender necessário, será



MUNICÍPIO DE
MIRANDA

encaminhado o projeto para análise de outras secretarias e outros órgãos e, finalmente, à apreciação conclusiva.

III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais.

CAPÍTULO VIII: DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 33. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização;

III – a modalidade da regularização;

IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; e

VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Art. 34. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel, conforme procedimento previsto nos artigos 42 a 54 da Lei 13.465/2017.

CAPÍTULO IX: DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS:

Art. 35. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração devera ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando ao controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda à necessária regularização fundiária da respectiva área, nos termos da presente Lei.

Art. 36. Excepcionalmente, será admitida a alienação onerosa de bem público para os ocupantes de núcleo urbano informal consolidado na Reurb-S que não comprovarem os requisitos necessários exigidos nesta Lei, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei de Licitações, conforme inciso XI do art. 15 da Lei 13.465/2017.

Parágrafo Único: Os procedimentos de alienação de imóveis previstos no caput, no âmbito da Reurb-E, deverá obedecer as regras insertas na Lei Federal nº. 13.465/217.

Art. 37.º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida ao mesmo beneficiário para, no máximo, dois imóveis, regularmente cadastrado em seu nome no na Prefeitura Municipal.

§ 1º. A alienação será realizada mediante pagamento de valor fixado por avaliação realizada pela Comissão de Avaliação do Município, podendo, ser parcelado em ate 120 (cento) e vinte parcelas.



MUNICÍPIO DE
MIRANDA

§2º Caso o possuidor opte pelo pagamento em única parcela será concedido benefício de 10% (dez) por cento de desconto no valor integral.

Art. 38. A alienação dar-se-á de forma onerosa na ocupação de área acima de duzentos e cinquenta metros quadrados até 10 (dez) mil metros quadrados.

§ 1.º A alienação dar-se-á de forma gratuita na hipótese de ocupação de área até duzentos e cinquenta metros quadrados, desde que seja residencial.

§ 2.º Sendo comercial a ocupação, o ocupante poderá adquirir o título de domínio por meio da compra da área.

Art. 39. Para fins de regularização da ocupação, é considerado legítimo ocupante de terra pública municipal no meio urbano o interessado que comprove o atendimento dos seguintes requisitos:

- I – comprovar a ocupação mansa e pacífica pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, cinco anos, devendo-se observar a cadeia da posse, bem como as normas urbanísticas pertinentes;
- II – comprovar a ocupação de área nunca superior a mil metros quadrados;
- III – não ter sido beneficiado por projetos de regularização fundiária de área urbana ou rural; e
- IV – não possuir outro imóvel.

CAPÍTULO X: DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 40. Através de Decreto Municipal do Poder Executivo Municipal, será nomeada Comissão de Regularização Fundiária para identificação dos possuidores, mediante o preenchimento dos critérios definidos por esta Lei, composta por:

- I- Um representante da Secretaria de Habitação;
- II- Um Representante da Secretaria de Obras;
- III- Um representante da Secretaria de Administração e Finanças;
- IV- Um engenheiro do quadro de servidores do Município;
- V- Um representante da procuradoria Jurídica do Município;

CAPÍTULO XI: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Art. 41. A regularização de ocupações irregulares não implica o reconhecimento e a responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador com os adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 42. 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 os requisitos da lei.



**MUNICÍPIO DE
MIRANDA**

Art. 43. Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrações judiciais, bloqueios e indisponibilidades até o trânsito em julgado da decisão, ressalvada 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. 44 . 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.

Art. 45 . 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.

Art. 46 . 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.

Art. 47 . Deverá ser dada publicidade a regularização fundiária do município, identificando-se os ocupantes de cada unidade imobiliária com a destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais.

Art. 48. Os emolumentos e custas referentes aos atos registram objeto de regularização fundiária na modalidade de interesse específico, ficarão exclusivamente a cargo dos possuidores beneficiários, nos termos da Lei nº. 13.465/2017.

Art. 49. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Miranda/MS 23 de junho de 2020.



EDSON MORAES DE SOUZA

Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº 014 DE 25 DE JUNHO DE 2020

PROTOCOLO N.º: 065/2020

AUTOR: *Executivo Municipal*

**"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
URBANA NO MUNICÍPIO DE MIRANDA/MS".**

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

RELATÓRIO:

O Projeto de Lei em epígrafe, de autoria do Poder Executivo Municipal, foi protocolado na Secretaria da Câmara no dia 24 de junho de 2020 e tem por escopo dispor sobre a regularização fundiária urbana no Município de Miranda/MS, através de Lei Ordinária.

É a síntese do relatório.





VOTO DO RELATOR:

Conforme previsto no art. 49, do Regimento Interno desta Casa de Leis, cabe a esta Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final *"manifestar-se sobre todos os assuntos entregues a sua apreciação, quanto do seu aspecto constitucional, legal ou jurídico e quanto ao seu aspecto gramatical e lógico, quando solicitado o seu parecer por imposição regimental ou por deliberação do Plenário"*.

Trata-se de Projeto de Lei Ordinária que dispõe sobre a regularização fundiária urbana no Município de Miranda/MS. O projeto em si, dada a máxima vênua, não possui as mínimas condições de tramitação na Câmara, nos moldes em que foi apresentado.

Quanto à técnica legislativa. O projeto não segue nenhuma padronização redacional, e não respeita nenhuma das regras do art. 10 da Lei Complementar 95/98.

Observe-se que o nome do Prefeito não deveria constar do preâmbulo do texto, atendendo ao que dispõe o art. 6º da LC 95/98.

Ali, deve constar somente que "O PREFEITO MUNICIPAL DE MIRANDA" faz saber que a Câmara aprovou e que está sendo sancionada a seguinte Lei, sem referência ao nome pessoal da autoridade que autografará a Lei somente ao final do texto, caso venha a ser aprovada.

Também é errática a redação da "ementa" do projeto, que não se amolda ao que dispõe o art. 5º da LC 95/98, porque descrita em letras maiúsculas, quando não deveria sê-la. A simples inscrição com destaque e em itálico, dispensando as aspas, atenderia ao aspecto formal previsto na Lei Complementar 95/98.





Por fim, ainda no campo formal, tem-se que os artigos estão incorretamente grafados, sendo difícil enumerar tantos erros na identificação dos artigos, parágrafos e incisos, sendo complexo até mesmo a apresentação de emenda modificativa para ajuste redacional ao projeto.

Seria medida de rigor, na elaboração de seus projetos de Leis, a observância mínima do seguinte: do "art. 1º" ao "art. 9º" o texto é redigido em numeração ordinal, sem "." e sem "-" após a identificação do artigo. Deveria observar que do Art.10. a numeração é cardinal, e não mais ordinal, e após o numeral, deve constar um ".", e nunca "o" ou "-". Essa mesma regra (ordinal/cardinal e pontos) se aplica aos parágrafos.

O Autor ainda deveria se atender para o fato de que após a unidade do "Parágrafo único." não se insere ":", "-".

Essas regras redacionais constam da Lei Complementar 95/98, e se aplicam a todas as Leis Nacionais.

No caso em análise, recomenda-se a retirada e substituição o Projeto por uma versão substitutiva sem os referidos vícios.

Quanto a competência, verifica-se que a proposição versa sobre matéria de competência do Município, encontrando amparo no artigo 30, incisos I e VIII, e artigo 182, § 2º,





ambos da Constituição Federal¹, na Constituição Estadual do MS, conforme se constata no artigo 17, incisos I e VII², e na Lei Orgânica Municipal no artigo 4º, VIII.³

Quanto a iniciativa, de acordo com o art. 66, incisos X e XXVI, da Lei Orgânica Municipal⁴, em se tratando de projeto de lei que verse sobre matéria de zoneamento urbano ou uso de bens municipais, este é de competência privativa do Prefeito.

¹ **Art. 30.** Compete aos Municípios: (EC nº 53/2006)

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

² **Art. 17.** Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local; (...)

VII - promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, ficando dispensada a exigência de alvará ou qualquer outro tipo de licenciamento de templos religiosos e proibida a fixação de limitações de caráter geográfico, assim como desmembramento delimitado de qualquer porção de área doada ou por qualquer outra forma de aquisição para construção e instalação dos templos religiosos.

³ **Art.4º** Ao Município de Miranda, compete dispor sobre assuntos de interesse local, cabendo-lhe, entre outras, as seguintes atribuições: (...)

VIII- promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

⁴ **Art.66.** Ao Prefeito compete privativamente: (...)

X - permitir ou autorizar o uso de bens municipais por terceiros; (...)





Quanto a espécie normativa. Verifica-se vício de forma no Projeto de Lei em análise, tendo em vista que seu conteúdo versa sobre direitos suplementares de uso e ocupação do solo, e o artigo 33, V, da Lei Orgânica do Município de Miranda-MS⁵, reserva a matéria à lei complementar.

Logo, o tema não pode ser tratado por lei ordinária e, assim, conclui-se que a espécie normativa está inadequada, prejudicando o prosseguimento da análise do mérito do Projeto de Lei n. 014/2020.

Desta forma, após minuciosa análise do referido Projeto, **OPINO**, por sua **REJEIÇÃO**, considerando-se que o mesmo foi proposto em desacordo com as normas procedimentais legais.

Neste contexto, voto o Projeto de Lei Ordinária 014 de 25 de junho de 2020, de autoria do Executivo Municipal, dando **PARECER DESFAVORÁVEL** à sua tramitação.

Miranda (MS), 26 de junho de 2020.


VEREADOR ADIMAR ALBUQUERQUE ACOSTA
Relator da Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final

XXVI - aprovar projetos de edificação e planos de loteamentos, arruamentos e zoneamento urbano ou para fins urbanos;

⁵ **Art.33.** As Leis Complementares exigem para sua aprovação, o voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, em dois turnos de discussão e votação.

Parágrafo Único. São objetos de leis complementares as concernentes às seguintes matérias: (...)

V - zoneamento urbano e direitos suplementares de uso e ocupação do solo;





PARECER DA COMISSÃO
DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

Os membros da Comissão, **REJEITAM** o parecer do Relator, ficando desta forma aprovado o Projeto de Lei nº 014 de 25 de junho de 2020 de autoria do Executivo Municipal pela Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final, na sua íntegra, tendo dois votos favoráveis a sua tramitação, contra o voto do Relator, obedecidos os preceitos contidos nos parágrafos 1º e 2º do artigo 49 do Regimento Interno da Casa e da Lei Orgânica do Município.

Submeta-se o presente parecer à apreciação do Plenário.

Miranda (MS), 26 de junho de 2020.

VER. NILTON RODRIGUES MEDEIROS

Presidente

VER. ADIMAR ALBUQUERQUE ACOSTA

Relator

VER. ANDRÉ MASSUDA VEDOVATO

Secretário





ATA DE REUNIÃO – CCJ

A Comissão de Constituição Justiça e Redação Final, através dos seus membros titulares, quais sejam, os vereadores Nilton Rodrigues Medeiros, (Presidente); Adimar Albuquerque Acosta, (Relator) e André Massuda Vedovato (Secretário), de acordo com o Art. 49 do Regimento Interno desta Casa De Leis, após análise do parecer do relator e votação, aprovaram, por dois votos a contra um o Projeto de Lei n. 014 de 25 de junho de 2020, de autoria do Executivo Municipal.

Sem mais para o momento.

Miranda, 26 de junho de 2020.

VER. NILTON RODRIGUES MEDEIROS

Presidente

VER. ADIMAR ALBUQUERQUE ACOSTA

Relator

VER. ANDRÉ MASSUDA VEDOVATO

Secretário

