DECRETO MUNICIPAL Nº. 084, DE 11 DE OUTUBRO DE 2022.

Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis públicos Municipais e dá outras providências.

JACOB ANDRÉ BRINGSKEN, Prefeito Municipal de Vila Bela da Santíssima Trindade, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do Município, considera e decreta.

CONSIDERANDO os direitos constitucionais de moradia, de propriedade e dignidade;

CONSIDERANDO que o artigo 170 da Constituição da República Federativa do Brasil fixa a função social da propriedade como princípio da ordem econômica e financeira;

CONSIDERANDO que o artigo 182 da Constituição da República Federativa do Brasil estabelece quea política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

CONSIDERANDO que o Estatuto das Cidades (Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, estabelece que o objetivo da política urbana é o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

CONSIDERANDO as disposições da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, que estabelece regras, critérios e procedimentos para efetiva realização da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em todo o território nacional;

CONSIDERANDO que a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, em seu artigo 10, estabeleceu os objetivos da Reurb a serem observados pelos Entes Federativos;

CONSIDERANDO a autonomia dos Entes Federativos, atribuída pela Constituição e realçada, no âmbito da Reurb, pela Lei 13.465, de 11 de julho de 2017;

CONSIDERANDO que o Decreto n.º 9.310, de 15 de março de 2018, instituiu normas gerais aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabeleceu critérios para a avaliação e a alienação dos imóveis da União;

CONSIDERANDO que, ao tratar da política urbana, a Lei Orgânica do Município de Vila Bela da Santíssima Trindade determinou que as ações do Município deverão orientar-se para a eliminação de afavelamentos, para a urbanização, regularização e titulação das áreas ocupadas por população de baixa renda, passíveis de urbanização;

CONSIDERANDO que o censo 2010 do IBGE aferiu que 42,2% (quarenta e dois vírgula dois por cento) da população do Município possui rendimento *per capita* inferior a meio salário-mínimo;

CONSIDERANDO que a Lei Municipal n.º 1.507, de 06 de outubro de 2021, dispôs sobre a Regularização Fundiária Urbana no Município de Vila Bela da Santíssima Trindade;

CONSIDERANDO o histórico de ocupação e expansão urbana de maneira irregular no Município de Vila Bela, que culmina em: baixo nível de desenvolvimento; insegurança jurídica aos Ocupantes; impossibilidade de crescimento por meio de investimento financiado;impossibilidade de reversão ou regularização pelos meios tradicionais; dificuldade do Município em regularizar o cadastro imobiliário fiscal;

DECRETA:

Art. 1º - Ficam estabelecidos critérios, normas complementares e procedimentos administrativos para a aplicação das normas gerais e dos procedimentos nacionais aplicáveis a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no âmbito do Município de Vila Bela da Santíssima Trindade, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes.

Art. 2º - A Reurb abrangerá todo o território do Município e será regida por este decreto, aplicando-se, subsidiariamente, a Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, o decreto n° 9.310/2018, de 15 de março de 2018, a Lei Municipal n.º 1.507, de 06 de outubro de 2021 e demais leis vigentes.

CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Seção I

Dos critérios da Reurb

Art. 3º - A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população cuja renda bruta familiar não ultrapasse 5 (cinco) salários-mínimos e os integrantes da entidade familiar não possuam outro imóvel, urbano ou rural; e

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

§1º - Considera-se entidade familiar, para os fins deste Decreto, toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar com residência no mesmo imóvel.

§ 2º - Entende-se por renda bruta familiar, a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar, maiores de dezesseis anos, excluindo-se os rendimentos concedidos por programas oficiais de transferência de renda, benefícios assistenciais, bolsas estudantis e rendimentos decorrentes de estágio remunerado.

§ 3º - A classificação da modalidade de regularização fundiária será feita pela Comissão de Regularização Fundiária do Município, quando da análise e processamento do requerimento de Reurb.

§ 4º- Os atos referentes ao processo administrativo de Reurb-S serão isentos de custas, taxas e impostos municipais.

§ 5º- A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura mínima e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais, conforme Lei Federal nº 13.465, de 2017, e das despesas municipais, conforme § 3º deste artigo, em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 4º - O núcleo urbano informal poderá abranger as duas modalidades de Reurb.

Art. 5º - Na Reurb-E a regularização fundiária será realizada e custeada integralmente por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Parágrafo único - Quando o imóvel for classificado como Reurb-E e estiver situado em um núcleo urbano classificado como Reurb-S, os potenciais beneficiários arcarão com os custos proporcionalmente ao custo total do empreendimento.

Art. 6º - Poderão requerer a instauração da Reurb:

I - a União, o Estado de Mato Grosso e o Município, 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 atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

III - os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

CAPÍTULO II
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB
Seção I
Dos procedimentos gerais

Art. 7º - O procedimento administrativo para a Reurb obedecerá às seguintes fases:

I – Decisão ou requerimento de abertura do processo;

II - Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - Elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - Saneamento do processo administrativo;

V - Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - Expedição da CRF pelo Município;

VII - Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Art. 8º - Os pedidos de instauração de regularização fundiária (Reurb) de iniciativa privada deverão ser protocolados através de requerimento formal à Secretaria Municipal de Administração, que providenciará a abertura do processo administrativo próprio e, após análise da documentação apresentada, remeterá o pedido para apreciação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana, que verificará tecnicamente a viabilidade para a regularização fundiária proposta.

§ 1º - O requerimento mencionado no caput deste artigo deverá ser realizado mediante a apresentação do formulário constante do Anexo I deste Decreto, devidamente preenchido e acompanhado de documentação especificada de acordo com a modalidade da Reurb, constante no anexo II.

§ 2º - O Município terá o prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da data do protocolo, para analisar o pedido de regularização fundiária, classificar e fixar uma das modalidades de Reurb e decidir pelo deferimento ou indeferimento da instauração da Reurb.

§ 3º - No caso 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 aplicável.

Art. 9º- O requerimento de instauração será processado mediante:

I - análise preliminar dos documentos;

II - instauração da Reurb com a expedição de documento com a decisão;

III - análises: social, jurídica, ambiental e urbanística;

IV - classificação da modalidade de Reurb com a expedição do ato de classificação de modalidade de Reurb, conforme Anexo IV;

V - abertura de oportunidade para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, através de notificação, conforme Anexo V;

VI - notificação do requerente para apresentação do Projeto de Regularização Fundiária;

§ 1º - No caso de indeferimento do pedido de instauração da Reurb será expedido documento nos moldes do Anexo VI.

§ 2º - É facultada apresentação do Projeto de Regularização Fundiária na primeira fase do procedimento, hipótese em que será dispensada a notificação constante no inciso VI deste artigo.

Art. 10 - Instaurada a Reurb, o Município dará oportunidade para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, mediante notificação.

§ 1º - Tratando-se de imóveis privados ou públicos estaduais ou federais, o Município notificará 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.

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

§ 3º - Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata o art. 21 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, ficando suspenso o procedimento da Reurb até resolução.

Art. 11 - Deferido o requerimento inicial e instaurada a Reurb, deverá ser apresentado o Projeto de Regularização Fundiária, elaborado conforme diretrizes do Anexo VII deste Decreto, caso não tenha sido apresentado anteriormente.

Parágrafo único – Na Reurb-S o Projeto será elaborado ou contratado pelo Município.

Art. 12 - Instaurada a Reurb, o Município deverá realizar as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, procedendo as notificaçõesnos termos do artigo 19 da lei municipal 1.507.

Parágrafo Único - Fica dispensado o procedimento previsto neste artigo caso o imóvel tenha sido objeto de demarcação urbanística.

Art. 13–Realizadas as notificações e apresentado o projeto de regularização fundiária, o Município realizará o saneamento do processo administrativo, proferindo decisão mediante:

I - análise do Projeto de Regularização Fundiária;

II - solicitação de complementações, se for o caso;

III - licenciamento ambiental ou documento equivalente;

IV - análise das medidas mitigatórias e compensatórias, se for o caso;

V - decisão quanto a aprovação do projeto urbanístico;

VI - celebração do Termo de Compromisso para implantação de obras de infraestrutura mínima, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver;

VII - decisão quanto a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária.

Parágrafo Único– Na aprovação do projeto de regularização fundiáriadeverá constar as responsabilidades das partes envolvidas, nos termos do artigo 20 da lei municipal 1.507

Art. 14 - O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento da Reurb deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme 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. 15 - 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 pela execução das obras e serviços constantes do cronograma;

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

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, bem como o estado civil, a profissão, o número do CPF e do RG, e a filiação.

Art. 16 -Fica dispensada a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado, nos casos de Reurb em que a Certidão de Regularização Fundiária - CRF for expedida apenas para promover a titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já regularizados e registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Os processos de regularização fundiária em que os projetos de urbanização já se encontram aprovados e não necessitam de revisão, a Certidão de Regularização Fundiária - CRF será expedida apenas para promover a titulação final dos beneficiários e registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 17 - O registro da CRF (7ª etapa) 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. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Seção II
Da Reurb em área pública

Art. 18 - Na REURB-E promovida sobre bem público municipal, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ocupante do imóvel ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

§1º- Considera-se justo valor da unidade imobiliária regularizada:

I - 0,5 (meio por cento) do valor venal do terreno com avaliação fixada em até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

II - 1,0% (um por cento) do valor venal do terreno com avaliação fixada entre R$ 50.000,0 (cinquenta mil reais e um centavo) e R$ 100,000,00 (cem mil reais);

III - 1,5 % (um e meio por cento) do valor venal do terreno com avaliação fixada entre R$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo) e R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

IV - 2,0 % (dois por cento) do valor venal do terreno com avaliação fixada entre R$ 150.000,01 (cento e cinquenta mil reais e um centavo) e R$ 2000.000,00 (duzentos mil reais).

V - 2,5 % (dois e meio por cento) do valor venal do terreno com avaliação fixada entre R$ 200.000,01 (duzentos mil reais e um centavo) e R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);

VI - 3,0 % (três por cento) do valor venal do terreno com avaliação fixada acima de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

§ 2º - Para a avaliação do valor venal tratada neste artigo, fica fixado como mínimo o valor de R$ 3,00 por metro quadrado.

Art. 19 - Os ocupantes com renda acima de 05 (cinco) e até 10 (dez) salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada em até 100 (cem) parcelas mensais e consecutivas, anualmente atualizadas, sem incidência de juros, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e com parcela mensal não inferior a 30% (trinta por cento) do valor do salário-mínimo vigente; e

Art. 20 - Para ocupantes com renda acima de 10 (dez) salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, anualmente atualizadas, sem incidência de juros, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e com parcela mensal não inferior a 30% (trinta por cento) do valor do salário-mínimo vigente.

Art. 21 - No pagamento previsto no art. 18, não será considerado o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 22 - Na REURB-E promovida sobre bem público estadual ou federal, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, dos termos da regulamentação do Ente proprietário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VILA BELA DA SANTÍSSIMA TRINDADE, ESTADO DE MATO GROSSO, AOS ONZE DIAS DO MÊS DE OUTUBRO DE DOIS MIL E VINTE E DOIS.

JACOB ANDRÉ BRINGSKEN
PREFEITO MUNICIPAL