

LEI Nº 1114/2020, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2020

SÚMULA: Autoriza o Poder Executivo a implementar no Município de Presidente Castelo Branco a regularização fundiária de interesse público e de interesse específico, nos moldes da Lei Federal n. 13.465/2.017, no âmbito do Programa Municipal "Regulariza" e dá outras providências.

Faço saber a todos os habitantes do Município de Presidente Castelo Branco, que a Câmara Municipal de Presidente Castelo Branco, Estado do Paraná, aprovou e eu prefeita municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana – REURB

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a implementar, no Município de Presidente Castelo Branco, as regras de políticas públicas e procedimentos de regularização fundiária delineados na Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2.017, no que couber, e no interesse local, dando maior amplitude ao Programa Municipal "Regulariza".

Art. 2º Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, 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 já existente há mais de 5 (cinco) anos, na data da publicação desta Lei, no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, de difícil reversão, considerado 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 - 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.

V - 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 da legislação vigente, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VI - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

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

Art. 3º Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar as exigências em normas municipais já existentes, relativas aos parâmetros urbanísticos e edífícios.

Art. 4º. A regularização fundiária, Reurb, compreende duas modalidades:

I- Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; 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. A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

§ 2º. partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

 **Art. 5º.** Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I- a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei e da Lei Federal n. 13.465/2017;

II- a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III- a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV- a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V- o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI- a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei no 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII- o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;

- VIII- a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX- a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- X- a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XI- a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XII- a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII- a concessão de direito real de uso;
- XIV- a doação, mediante cláusulas restritivas temporárias, de caráter resolutivo; e
- XV- a compra e venda de imóveis do patrimônio público que já se encontravam sob qualquer forma de ocupação de particulares até o dia 22/12/2.016, conforme autorizado pela Lei Federal n. 13.465/2.017.

Seção II

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 6º. Poderão requerer a Reurb:

- I - 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 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.

 **Art. 7º.** Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do Município registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial homologado pelo juízo.

Art. 8º. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. Nos casos previstos no *caput* deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a

apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 9º. A venda prevista no art. 3º, inciso XV, aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja previamente cadastrado junto ao Poder Executivo, e que sejam atendidos os demais requisitos previstos na presente Lei, na Lei Federal n. 13.465/2.017 e demais legislações pertinentes.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Da Legitimação Fundiária

Art. 10. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do Poder Público, nos termos da legislação federal vigente.

Seção II

Da Legitimação de Posse

Art. 11. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da legislação federal vigente.

Art. 12. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei

deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 13. A Reurb obedecerá às seguintes fases, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se supletivamente da legislação municipal vigente:

I - requerimento dos legitimados;

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 - plantas de situação e de regularização em 4 (quatro) vias;

V - memorial descritivo em 4 (quatro) vias;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

VII - saneamento do processo administrativo;

VIII - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

IX - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e

X - registro da CRF pelos promotores da regularização perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Compete ao Município:

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

Art. 15. 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.

§ 1º 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 15 (quinze) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data de recebimento da notificação ou publicação de eventuais interessados.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a legislação federal vigente.

§ 4º 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.

§ 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de quinze 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.

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

§ 7º 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.

§ 8º 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.

§ 9º 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.

 **Art. 16.** O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça do Estado, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o *caput* deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo Municipal.

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 3º O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar as câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça.

Art. 17. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo os requisitos previstos no Art. 35 da Lei 13.465/20117.

Art. 18º. Fica facultado ao Poder Executivo utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, prevista no art. 3º, inciso XV, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, conjugado com a posse mansa, pacífica e consolidada, devidamente comprovada por ato do Poder Executivo, bem como o cumprimento de demais encargos previstos em Lei ou ato infralegal específicos.

§ 1º. Os imóveis do Município objeto da Reurb-E que forem regularizados por meio da venda direta, poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº. 8.666/1993, no que couber.

§ 2º. A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer às demais legislações especiais, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º, deste artigo, mediante cláusula contratual expressa.

§ 3º. Para ocupantes com renda familiar de até dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada em até 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, no ato de assinatura do contrato de compra e venda.

§ 4º. Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos, para imóveis não residenciais ou de uso misto, bem como para concessionários de direito real de uso, ou para fins de moradia, a aquisição poderá ser realizada em até 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, no ato da assinatura do contrato de compra e venda.

§ 5º. Nas hipóteses previstas nos §§ 3º e 4º deste artigo, caso o beneficiário opte pelo pagamento à vista, receberá um desconto de 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

§ 6º. Para fins de venda direta em áreas de interesse social ou específico, (Reurb-S ou Reurb-E) dos bens imóveis, com a finalidade de regularização fundiária urbana e expedição de titulação das áreas do Município de Presidente Castelo Branco, o preço do metro quadrado será determinado pela Comissão

de Avaliação, nomeada pelo Poder Executivo, obedecendo aos critérios previstos no §1º, do art. 4º.

§ 7º. Para o pagamento de forma parcelada, previstos nos §§ 4º e 5º deste artigo, ou para o pagamento em cota única, ocorrendo atraso, incidirá juros e correção monetária, conforme previsto pelo Código Tributário Municipal, Lei Complementar n. 04/2014

§ 8º. O Poder Executivo poderá regulamentar a utilização do instituto da venda direta por ato infralegal, observando sempre a presente Lei, a Lei Federal 13.465/2017, e demais legislações em vigor.

Art. 19º. Na doação de quaisquer direitos reais sobre imóveis do patrimônio público, deverá constar do título translativo de propriedade que, no interstício de 60 (sessenta meses), a contar do registro do título, ficará o donatário expressamente proibido de alienar o imóvel então adquirido ou quaisquer direitos dele decorrentes, bem como a vedação de alugá-lo, cedê-lo, doá-lo ou dá-lo em garantia de operações creditícias, sob pena de rescisão automática da alienação e retorno imediato do imóvel ao patrimônio do Município, o que dar-se-á mediante averbação na matrícula imobiliária do ato administrativo exarado pelo Poder Executivo, acompanhado do Auto de Constatação ou de qualquer prova inequívoca do descumprimento destas obrigações.

Art. 20º. É facultado ao poder público competente conceder autorização de uso àquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas para fins comerciais

Art. 21. Aplica-se à regularização fundiária no Município de Presidente Castelo Branco a Lei Federal 13.456/2017, e demais legislações pertinentes, no que couber.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 23. Revogam-se todas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 963/2.016.

Edifício da Prefeitura Municipal de Presidente Castelo Branco – PR, 17 de dezembro de 2020.



GISELE POTILA FACCIN GUI
Prefeita Municipal