



Lei Municipal nº 476/2020

Marituba(Pa), 24 de Janeiro de 2020.

INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA "PROGRAMA MINHA TERRA LEGAL", E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Marituba, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária do Município de Marituba, denominado "Programa Minha Terra Legal", a ser realizado pela Prefeitura Municipal de Marituba, através da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos núcleos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

Parágrafo único. A REURB – Regularização Fundiária Urbana - no Município de Marituba corresponde conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, 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 Vetado.

Art. 3ºA Reurb compreende seguintes 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;

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

III - Reurb Inominada (Reurb-I) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979, de 19 de dezembro 1979.

IV - Reurb de Parcelamentos (Reurb-P) - modalidade simplificada de regularização, que tem por fim apenas regularizar a situação registral de um parcelamento que já possui infraestrutura essencial, prevista art. 31, § 3º no Decreto Federal n. 9310/2018.

Art. 4º Poderão requerer a Reurb:

I - o Município diretamente ou por meio de entidade 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, loteadores ou incorporadores;

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

V- o Ministério Público.



CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA REURB

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, nos termos dos arts. 23 e 24 da Lei Federal nº 13.465/2017;
- II - a legitimação de posse, nos termos dos art. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 13.465/2017;
- III - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, dos arts. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- IV - a alienação onerosa ou gratuita de imóvel pela administração pública, por licitação ou diretamente para seu ocupante, nos termos das alíneas “P” e “h” do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, art. 29 da Lei Federal nº 11.952/2009 e art. 98 da Lei Federal nº 13.465/2017;
- V - a concessão de uso especial para fins de moradia; nos termos da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001;
- VI - a concessão de direito real de uso, nos termos do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967;
- VII - o direito real de superfície nos termos dos arts. 21, 22, 23 e 24 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII - o direito real de laje, nos termos dos arts. 1510-A a 1510-E da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- IX - a autorização de uso para fins comerciais, nos termos do art. 9º da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001; e
- X - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- XI - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- XII - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- XIII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- XIV - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- XV - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XVI - a permuta, nos termos dos art. 533 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e art. 17, I, alínea c da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.
- XVII - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- XVIII - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.

Art. 6º Fica instituída a concessão de direito real de uso - CDRU de terras do patrimônio municipal disponível, onerosa ou gratuita, por tempo de até 30 (trinta) anos ou por prazo indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terras, ou outra utilização de interesse social.

Art. 7º Quando onerosa a concessão de direito real de uso, o pagamento poderá ser efetuado em até 60 (sessenta) prestações mensais em consecutivas, observando-se como valor mínimo da parcela, a quantia correspondente a 5 (cinco) UFM (Unidade Fiscal de Marituba).

Parágrafo único - será obrigatória avaliação prévia, mediante verificação *in loco* efetuada por técnicos da Secretaria Municipal de Habitação, emitindo-se o respectivo laudo devidamente assinado.



PREFEITURA
MARITUBA

Art. 8º Ficam isentas do pagamento de quaisquer taxas, a qualquer título, as pessoas de baixa renda conforme Decreto Municipal, a ser editado por ato do prefeito Municipal.

§1º A situação de baixa renda será comprovada a cada 4 (quatro) anos, na forma disciplinada por ato administrativo do executivo municipal, devendo ser suspensa a isenção sempre que verificada a melhora da situação econômica do beneficiado.

§2º A isenção de que trata este artigo aplica-se desde o início da efetiva ocupação e alcança os débitos constituídos e não pagos, inclusive os inscritos em dívida ativa, e os não constituídos no prazo de 5 (cinco) anos, a contar do fato gerador.

Art. 9º O Município de Marituba celebrará escritura pública de direito de superfície para organizações civis sem fins lucrativos, para as entidades classificadas pelo poder legislativo como de utilidade pública, nos termos da Lei Orgânica do Município.

Art. 10 O Município de Marituba celebrará escritura pública de concessão de direito real de superfície, a título oneroso, dos imóveis públicos municipais edificados para fins comerciais, de serviços, industriais ou agrários.

§ 1º O valor da remuneração pelo direito real de uso será de 0,5% do valor do lote constante na planta genérica de valores do município para imóveis que possuam benfeitorias edificadas pelo Município

§ 2º O valor da remuneração pelo direito real de uso será de 0,3% do valor do lote constante na planta genérica de valores do município para imóveis que possuam benfeitorias edificadas por particulares, desde que o uso seja compatível com as normas municipais.

§ 3º O valor a ser pago a título de remuneração anual pelo direito real de uso deverá ser pago em parcela única.

§ 4º O requerente que solicitar a regularização em até 2 anos da edição dessa lei obterá 50% de desconto no percentual cobrado a título de remuneração do direito real de uso.

§ 5º O inadimplemento do pagamento da remuneração prevista nos §§ 1º e 2º autoriza este Município a cancelar administrativamente o registro do direito de superfície, fazendo a notificação necessária ao registro de imóveis, após regular processo administrativo, observado os princípios do contraditório e da ampla defesa.

§ 6º As acessões e benfeitorias realizadas por particulares sobre o bem municipal não serão indenizadas pelo Poder Público, revertendo-se ao patrimônio deste com a extinção do direito, salvo disposição contrária, salvo disposição legal contrária.

§ 7º Vetado.

Art. 11 O título de concessão de uso especial para fins de moradia será concedido pelo setor competente da Secretaria Municipal de Habitação, ou por via judicial, quando for o caso.

§1º. O direito real de concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se, revertendo a área concedida ao patrimônio municipal, sem qualquer ônus para a Administração no caso de:

I- o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II- O concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§2º. A extinção de que trata este artigo será ordenada por ato administrativo do Poder Executivo e averbada no cartório competente, após regular processo administrativo, observados os princípios do Contraditório e ampla defesa;

Art. 12 É facultado à Administração Municipal dar permissão de uso aquele que possuir como seu por 5 (cinco) anos, consecutivos e sem oposição, até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel situado em área urbana, utilizando para fins comerciais.



**PREFEITURA
MARITUBA**

§1º. A permissão de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita ou onerosa desde que o permissionário esteja em irregularidade com os tributos municipais.

§2º. O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido no caput, acrescentar sua posse a de seu antecessor, desde que ambas sejam contínuas.

**CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

Art. 13 Vetado.

Art. 14 Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

Parágrafo único. Na hipótese do *caput* deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados nos termos dos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Art. 15 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;

V- memorial descritivo;

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 Certidão de Regularização Fundiária – CRF, pelos promotores da regularização perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 16 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 Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º A inércia 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, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 17 Vetado.



PREFEITURA
MARITUBA

Art. 18 Os imóveis do Município, alvos da Reurb-E e que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, alienados diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º A alienação aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações para com a Secretaria Municipal de Orçamento e Finanças (SEOF).

§ 2º A alienação direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário na Secretaria Municipal de Orçamento e Finanças (SEOF).

§ 3º A alienação direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei nº 9.514/1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 4º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente ao devido pelo usuário a título de taxa de foro ou ocupação, quando requerido pelo interessado.

§ 5º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente ao devido pelo usuário a título de taxa de foro ou ocupação, quando requerido pelo interessado.

Art. 19 O preço de venda será fixado por uma Comissão de Avaliação Imobiliária a ser instituída pela Secretaria Municipal de Habitação, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelos ocupantes.

§ 1º Poderá, a Comissão, tomar por base o valor do metro quadrado, conforme avaliação de mercado.

§ 2º O prazo de validade da avaliação a que se refere o *caput* deste artigo será de 6 (seis) meses.

Art. 20 Fica instituída taxa administrativa específica para o processamento da análise dos pedidos referentes à Reurb – E, no valor correspondente a 5 (cinco) UFM (Unidade Fiscal de Marituba) vigente à época do requerimento.

§ 1º A taxa administrativa específica instituída no *caput* deste artigo será paga em parcela única, sendo vedado qualquer tipo de desconto.

§ 2º Os valores referentes aos débitos acima especificados e não quitados, serão incluídos em dívida ativa do Município, tornando-se sua cobrança passível em processo de execução.

§ 3º Todos os valores referentes ao cumprimento das condições fixadas no programa de regularização fundiária deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, que deverá aplicá-los preferencialmente na realização de projetos habitacionais e regularização fundiária de interesse social.

§ 4º Caberá, ao setor competente pela arrecadação do Município, o repasse dos valores arrecadados referentes à regularização fundiária ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

Art. 21 O ocupante que for proprietário de outro imóvel e/ou que tenha sido beneficiado por programa de regularização fundiária não será beneficiado pela Reurb- S para a mesma finalidade.

Art. 22 Concluída a Reurb, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.



**PREFEITURA
MARITUBA**

Art. 23 O Poder Executivo Municipal definirá os requisitos, mediante Decreto, para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

Art. 24 Constatada a existência de área de preservação permanente, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64, 65 e seguintes da Lei Federal nº12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese para a qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Art. 25 Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I- sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II- sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III- rede de energia elétrica domiciliar;

IV- soluções de drenagem, quando necessário; e

V- outros equipamentos a serem definidos pelo Município, mediante Decreto Municipal, em função das necessidades locais e características regionais.

Art. 26 O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb 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

II- identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais, quando for o caso.

Art. 27 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;

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, profissão, número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e afiliação.

Parágrafo único- Compete ao Chefe do Poder Executivo Municipal a expedição da CRF.

**CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 28 O Poder Executivo Municipal fica autorizado a expedir ato para promover a regulamentação necessária desta Lei.

Art. 29 Na aplicação da REURB, além das normas previstas nesta Lei poderão ser utilizados os demais instrumentos e normas previstas na legislação federal específica vigente.



PREFEITURA
MARITUBA

Art. 30 As normas e os procedimentos estabelecidos nesta lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até 11 de julho de 2017, sendo regidos, a critério deles, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e pelos arts. 46 a 71-A da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 31 Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 32 Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a contratar com a Caixa Econômica Federal (CEF) ou uma empresa especializada para esse fim para fins de avaliação dos imóveis a serem alienados, bem como a realização de acompanhamento dos contratos de alienação à prazo.

Art. 33 Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente as leis municipais nº 261/2011, nº 272/2012 e 275/2012.

Art. 34 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Marituba, 24 de janeiro de 2020.



MÁRIO HENRIQUE DE LIMA BÍSCARO
Prefeito Municipal

Registrado na Secretaria Municipal de Administração e afixado átrio da sede oficial da Prefeitura Municipal de Marituba, nesta mesma data, 24 de Janeiro de 2020.



LUZINEIDE NASCIMENTO FARIA
Secretária Municipal de Administração