DECRETO MUNICIPAL nº 27, de 27 de maio de 2021.

"INSTITUI A COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, REGULAMENTA E DISCIPLINA O PROCEDIMENTO DO PEDIDO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA PREVISTOS NA LEI FEDERAL N º 13.465/2017 E LEI MUNICIPAL Nº 1.254/2021 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

VALMOR PEDRO KAMMERS, Prefeito Municipal de Major Gercino, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do Município; e

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 que regulamenta a Regularização Fundiária Urbana (Reurb);

CONSIDERANDO a Lei Municipal nº 1.254, de 25 de maio de 2021 que dispõe sobre a Regularização Fundiária no Município de Major Gercino;

CONSIDERANDO que a Comissão de Regularização Fundiária dará celeridade e efetividade nas análises e tramitações dos procedimentos administrativos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb);

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer procedimentos administrativos para tramitação e análise dos processos, tendo como objetivo a adoção de uma rotina administrativa que objetive maior eficiência e agilidade na análise destas demandas,

DECRETA

Capítulo I

DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.1° Objetivando conduzir o procedimento administrativo de regularização fundiária urbana (Reurb) no âmbito municipal será instituída, por ato do Prefeito Municipal, "Comissão de Regularização Fundiária", composta, no mínimo, pelos seguintes profissionais:

I - um representante da Secretaria Municipal de Planejamento responsável pela análise urbanística dos processos de Reurb;

II - um representante da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente responsável pela análise ambiental dos processos de Reurb;

III - um representante da Assistência Social Municipal responsável pela análise social dos processos de Reurb;

IV - um representante da Procuradoria Geral do Município, responsável pela análise jurídica dos processos de Reurb.

Parágrafo único. Ficará o representante da Procuradoria Geral do Município, indicado no inciso IV deste artigo, incumbido pela coordenação dos trabalhos da Comissão.

Art.2º As atribuições da Comissão consistem em:

I- processar administrativamente o requerimento, bem como classificar, caso a caso, as modalidades de Reurb;

II- estabelecer áreas prioritárias para a regularização fundiária;

III - propor a abertura dos processos de Reurb de iniciativa do município;

IV - conduzir os processos de Reurb no âmbito da administração municipal;

V - Produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de Reurb;

VI- auxiliar na definição de medidas para eliminação, correção ou administração de riscos geotécnicos, quando necessário;

VII- auxiliar na definição de diretrizes ambientais, visando a melhoria da qualidade ambiental da ocupação, quando necessário;

VIII- mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb;

IX- emitir parecer único conclusivo multidisciplinar a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF;

X - solicitar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o registro do processo de Reurb, quando de interesse social;

XI- fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;

XII- assessorar o Prefeito naquilo que disser respeito à Reurb;

XIII- dar publicidade aos trabalhos e decisões da Comissão.

Art.3° O mandato dos membros da Comissão corresponderá ao período de 2 (dois) anos, contados a partir da publicação do decreto de nomeação, podendo haver recondução.

Capítulo II

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Subseção I

Dos Procedimentos Administrativos

Art.4º Os requerimentos iniciais para aplicação da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, tendo por objeto a Legitimação Fundiária, serão protocolados no setor de

protocolo e encaminhado ao Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, que dará parecer inaugural ao procedimento administrativo, remetendo o processo para as análises técnicas, e após o fim da fase de saneamento, emitirá parecer conclusivo.

Art.5º Se tratando de pedido pela modalidade da Reurb-S, após a inauguração do procedimento administrativo pelo Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, o processo deverá passar pela análise preliminar da capacidade financeira do requerente, objetivando averiguar o enquadramento dos requisitos, no que tange a renda da entidade familiar, bem como, verificar se a área pretendida se encontra destinada preponderantemente a população de baixa renda.

Art.6º Na contagem de prazo em dias, estabelecida na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 ou pelo Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, computar-se-ão somente os dias úteis.

Art.7º O Requerimento inicial indicará:

I - o endereçamento a quem é dirigida, no caso à Presidência da Comissão Municipal de Regularização Fundiária;

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, telefone fixo e celular com DDD, o domicílio e a residência dos Requerentes;

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV – qualificação disponível dos titulares de direitos reais sobre o imóvel, confrontantes e de seus cônjuges, se casados forem, preferencialmente já protocolar com a anuência expressa firmada destes;

V - o pedido com as suas especificações e o apontamento da modalidade da Reurb que se pretende implementar.

Parágrafo Único. No caso de Requerimento fundamentado na modalidade de Reurb-E indicará, ainda, o valor do terreno objeto da Regularização, por meio de carta ou declaração de avaliação particular, com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante, cujo prazo de validade da avaliação será de, no máximo, doze meses, firmada por corretor de imóveis inscrito no respectivo órgão de classe, ou pelo requerente, desde que não seja menor que o valor estimativo mínimo definido pelo Município, com base em estudos técnicos de avaliação do valor de mercado dos imóveis urbanos, ou que não seja menor que o valor mínimo fundiário estabelecido por órgão agropecuário do governo federal ou estadual.

Art.8º O Requerimento deve vir acompanhado dos seguintes documentos, não podendo ser utilizado o verso da folha:

I - Documentos pessoais com foto onde deve constar o número do Registro Geral e do Cadastro de Pessoa Física;

II - Comprovação do Estado Civil;

III - Comprovação de Residência, considerando-se para tanto, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços de energia elétrica, saneamento e telefonia fixa;
IV - Comprovação de Renda, no caso de pedido formulado na modalidade de Reurb-S, observado o disposto no art. 13º desta norma;

V- No caso de pedido pela modalidade de Reurb-S, apresentar Certidão negativa de bens imóveis em nome dos requerentes e dos componentes da entidade familiar, emitida pelo Registro de Imóveis desta Comarca, da Comarca de Tijucas e da Comarca onde resida os requerentes;

VI - Comprovação da Posse;

VII- Comprovação da existência do Núcleo Urbano Consolidado, na forma da lei, anteriormente à 22 de dezembro de 2016;

VIII – Informar os equipamentos de infraestrutura urbana implantados, e sua comprovação, tais como:

a) Denominação social da rua onde está localizado o imóvel;

b) drenagem de águas pluviais urbanas;

c) abastecimento público de água potável;

d) esgotamento sanitário;

e) distribuição de energia elétrica;

f) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos, dentre outros.

VI – Certidão atualizada ou Declaração emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis com circunscrição sobre o imóvel para determinar a titularidade do domínio e a(s) matrícula(s) onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, ou da inexistência de registro;

VII – Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI - IPTU), se houver;

VIII - Termo de Responsabilidade do requerente declarando a veracidade das informações prestadas no processo administrativo.

IX- Declaração emitida pela Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, informando se a área a ser regularizada, ou parte dela, está inserida, ou não, em área de preservação permanente.

§1º A comprovação da união estável poderá ser aceita por declaração expressa do casal.

§2º A comprovação do estado civil poderá ser aceita quando expressa na cédula de identidade ou demais documentos com validade nacional.

§3º A comprovação de posse poderá ser aceita por meio da apresentação de contratos de compra e venda, recibos, carnês de IPTU, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços de energia elétrica, saneamento e telefonia fixa, alvarás de construção, entre outros, podendo ser considerados separadamente ou em conjunto.

§4º Em caso de falecimento de um dos cônjuges, a aquisição da propriedade poderá ser de direito do(a) viúvo(a) com a anuência dos eventuais filhos /herdeiros.

§5º Na aquisição da propriedade de posse advinda dos pais e atualmente exercida por um ou mais dos filhos, será aceita a anuência dos demais herdeiros em favor daquele que pretende regularizar.

§6º Na aquisição por um dos cônjuges separado ou divorciado, em que não se arrolou o bem possuído na partilha, ou ainda, não havendo sido realizada a mesma, será aceita declaração de desistência para o outro cônjuge.

§7º Aprovado o pedido de legitimação fundiária pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária e antes do encaminhamento ao Chefe do Executivo, os Requerentes deverão apresentar a comprovação de que trata o inciso II em documento atualizado.

Art.9º Nos casos de Requerimento fundamentado na modalidade de Reurb-E, o pedido também deve vir acompanhado dos seguintes documentos, observado o disposto no art. 35 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - Projeto urbanístico;

V - Memoriais descritivos;

VI - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII – Termo de responsabilidade do responsável pelo projeto técnico, informando se o imóvel se encontra ou não em área de preservação permanente ou em área de risco, com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, no respectivo conselho de classe;

VIII – Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

IX - Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

X - Proposta de cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

XI - Minuta de termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso X deste artigo.

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

Art.10 O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, segundo art. 36 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro, número de sua designação cadastral e boletim de cadastro imobiliário (BCI), se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

Art.11 O Requerimento inicial será indeferido quando:

I - o Requerente for manifestamente ilegítimo;

II - o Requerente carecer de interesse;

III - constatar-se casos de especulação imobiliária;

IV - a modalidade escolhida pelo Requerente for inadequada, segundo art. 13 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art.12 Recebido o Requerimento inicial, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá:

I - Indeferir o pedido;

II - Solicitar ao Requerente complementação na documentação ou nas informações prestadas.

Parágrafo único. A solicitação indicada no inciso II deste artigo será enviada por meio de carta ou correspondência eletrônica dirigida ao endereço indicado no Requerimento Inicial, sendo que, a devolução desmotivada da correspondência, acarretará no imediato arquivamento do respectivo procedimento administrativo.

Art.13 Deferido o processamento, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá:

I - Classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - Notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação;

§1º Quando a notificação dos titulares de domínio e dos confrontantes da área demarcada, não ocorrer pessoalmente, pela ciência na planta geral do levantamento topográfico ou qualquer documento demonstrando a anuência prévia, será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula, transcrição ou no cadastro imobiliário, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§2º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, prazo que será contado em dias corridos, 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.

Art.14 Presume-se de baixa renda, não dispondo norma federal ou estadual de forma diversa, a entidade familiar que aufira renda familiar mensal não superior a dois salários mínimos federal;

§1º Para os fins dispostos deste Decreto, entidade familiar é toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição de seus membros.

§2º Renda familiar é a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar, maiores de dezesseis anos.

§3º O valor do imóvel não interfere na avaliação econômico-financeira do interessado.

§4º Quando a análise de regularização for individual, poderá se valer para efeitos de enquadramento, informações obtidas junto aos cadastros oficiais de programas sociais, além da própria renda familiar apresentada pelo requerente.

§5º Os critérios estabelecidos neste artigo não excluem a aferição da hipossuficiência no caso concreto, através de manifestação devidamente fundamentada.

Art.15 O Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária decidirá após o prazo final para a apresentação de impugnação, pelo andamento do procedimento administrativo, por diligências para esclarecer fatos narrados na impugnação ou pelo seu indeferimento;

Art.16 Quando despachado pelo andamento do procedimento administrativo que determinou a modalidade Reurb-S, se for o caso, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária encaminhará comunicação interna para o Chefe do Executivo Municipal para sua ciência e elaborará os documentos elencados no artigo 5º, excluídos os que foram apresentados voluntariamente pelo Requerente, retornando os autos conclusos para a deliberação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Art.17 Comissão reunir-se-á quinzenalmente para deliberar sobre os Requerimentos, competindo a cada membro, dentro de sua respectiva competência, emitir parecer referente a sua área de atuação, indicando medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso, segundo o parágrafo único do art. 32 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. O membro da Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá requerer vista do procedimento administrativo durante a reunião, sendo que, a carga não ultrapassará a data da próxima reunião e o silêncio quanto ao pedido será entendido como ato de concordância.

Art.18 Entendendo pelo deferimento do requerimento a Comissão Municipal de Regularização Fundiária indicará as intervenções a serem executadas, aprovará o projeto de regularização fundiária, identificará e declarará os ocupantes de cada unidade imobiliária.

Art.19 Todas as providências e manifestações, seja pelo deferimento, indeferimento, diligências ou outras providências, estarão sujeitos à aprovação e encaminhamento a Presidência da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Art.20 Saneado o procedimento, conforme art. 28, IV da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Procuradoria Jurídica Municipal, proferirá sua decisão, devidamente motivada e fundamentada, acompanhada da minuta da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, constando o nome do núcleo urbano regularizado, sua localização, a modalidade da regularização, as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma, a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver, a listagem com nomes dos ocupantes e respectivas unidades, 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.21 A decisão final da Comissão Municipal de Regularização Fundiária será encaminhada para o Chefe do Executivo Municipal, para aprovação da Minuta e posterior devolução à Secretaria de origem, devidamente assinada em via original.

Art.22 A Comissão Municipal de Regularização Fundiária dará publicidade ao ato e posteriormente encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária - CRF ao Cartório de Registro de Imóveis competente para abertura da matrícula imobiliária.

Art.23 Depois de findados os trabalhos, o procedimento administrativo será arquivado.

Capítulo III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art.24 A presente norma será implementada em consonância com o Programa Nacional de Regularização Fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e demais legislações Federais, Estaduais e Municipais que tratem da matéria.

Art.25 As áreas públicas inseridas em glebas partícipes da Política Municipal de Regularização Fundiária e indicadas no respectivo levantamento topográfico como vias, servidões e áreas verdes, passarão ao domínio do município.

Art.26 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Major Gercino/SC, 27 de maio de 2021.

Valmor Pedro Kammers
Prefeito Municipal de Major Gercino

Prefeitura Municipal de Major Gercino
PUBLICADO
no diário oficial dos município-DOM/SC
Em 28/05/2021
Diogo Maçaneiro
SEC. MUN. DE ADM. E FINANÇAS
Publicação de Atos Legais
Mat.: 900927