



ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO DE GURUPI
GABINETE DO PREFEITO

PUBLICADO NO PLACAR
Em, 07 / 12 / 2018
Juliana

PROJETO DE LEI N. 33 DE 30 DE NOVEMBRO DE 2018

CÂMARA MUNICIPAL DE GURUPI-TO



PROTOCOLO GERAL 1414/2018
Data: 07/12/2018 - Horário: 18:38
Legislativo - PLO-E 33/2018

João Batista Parente Neres
Coordenador de Protocolo

INSTITUI O PROGRAMA “**DONO DE DIREITO**” DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE GURUPI, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GURUPI, Estado do Tocantins;

Faço saber que a Câmara Municipal de Gurupi, Estado do Tocantins, aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no Município de Gurupi, denominado “**DONO DE DIREITO**” com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

Art. 2º Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas pelo Estatuto das Cidades, a regularização fundiária deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

III - controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

IV - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

V - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 3º As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Gurupi, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei, na legislação estadual e federal, consoante os ditames da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017, que Institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), no que for pertinente.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:



**ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO DE GURUPI
GABINETE DO PREFEITO**

I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II – regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social (Reurb - S) ou de interesse específico (Reurb - E), que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais 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;

III - Reurb de Interesse Social (Reurb - S): regularização fundiária de interesse social visa à regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais, predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; conforme estabelecido no art. 13, inciso I da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017;

IV – Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): a regularização fundiária aplicável aos assentamentos e núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso III deste artigo, na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

V - ocupação irregular: aquela decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis;

VI - projeto de regularização fundiária: urbanização de ocupação irregular, promovendo novo projeto de ordenamento espacial, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

§ 2º A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério do Município, que a ocupação estava consolidada nos termos do art. 9º, § 2º da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017, na data da publicação desta Lei.

Art. 4º Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

Parágrafo único. Para a aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados na Lei que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano.

Art. 5º O Município através dos órgãos competentes será responsável pela análise e aprovação dos Projetos visando a Regularização Fundiária.

Art. 6º Observadas as normas previstas nesta Lei, naquela que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes, o projeto de regularização fundiária pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive no tocante às faixas de Área de Preservação Permanente - APP que deverão ser respeitadas.



**ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO DE GURUPI
GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º Para fins da Reurb, fica autorizada a dispensa das exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios, por ato do Poder Executivo.

Art. 7º O projeto de regularização fundiária deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanentes, bem como, das áreas públicas previstas na legislação municipal.

**Capítulo II
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

**Seção I
Da Reurb – S**

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 8º Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

- I - do sistema viário;
- II - da infraestrutura básica;
- III - dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;
- IV - a provisão habitacional em casos de remoção;
- V - a recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

Parágrafo único. Os encargos previstos no caput deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 9º O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 13.465/2017.

**Seção II
Da Reurb – E
Da regularização fundiária de interesse específico**

Art. 10º A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 3º, § 1º, inciso VI, desta Lei.



**ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO DE GURUPI
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 11 Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 12 A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

**Capítulo III
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS**

Art. 13 O projeto de regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;

II - escoamento das águas pluviais;

III- soluções de drenagem, se necessárias;

IV - trafegabilidade das vias garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;

V - integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público às áreas de uso comum do povo;

VI- medidas de adequação de mobilidade e acessibilidade;

VII - implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;

VIII - implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;

IX - implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

X - acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

XI - utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.

§ 1º Os terrenos livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público.



**ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO DE GURUPI
GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§ 3º Na hipótese do § 2º, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§ 4º O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

§ 5º Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local, para posterior compensação, por meio de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

a) o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município;

b) a dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes;

§ 6º A doação referida no § 5º deve ser submetida à análise dos Órgãos Municipais competentes.

§ 7º A regularização fundiária pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 14 O Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

**Capítulo IV
DO PROCEDIMENTO**

Art. 15 A regularização fundiária depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º Identificado o titular dominial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

§ 2º Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente,



**ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO DE GURUPI
GABINETE DO PREFEITO**

pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.

§ 3º Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo.

Art. 16 O projeto de regularização fundiária deve conter ao menos:

I - 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 quilometro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental.

II - 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;

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

III - 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;



**ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO DE GURUPI
GABINETE DO PREFEITO**

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;

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

IV - 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, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra;

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

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

§ 2º Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas nos termos do art. 15, desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos pelo município que deverá decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

Art. 17 Os procedimentos de análise e aprovação do projeto de regularização fundiária serão regulamentados por decreto.

Parágrafo único. O título outorgado ao beneficiário oriundo da regularização fundiária deverá ser expedido preferencialmente em nome da mulher ocupante do imóvel objeto da regularização.

**CAPITULO V
DA VENDA DIRETA AOS OCUPANTES**

Art. 18 Os imóveis do Município objeto da Reurb-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666/93.

§ 1º. A venda 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 fiscais para com o Município.



**ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO DE GURUPI
GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º. A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei nº 9.514/97, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 3º a 6º deste artigo.

§ 3º. O valor do imóvel terá como base o valor venal lançado no cadastro municipal, devendo o mesmo ser atualizado no órgão municipal correspondente a pelo menos seis meses antes da transação.

§ 4º. ocupantes com renda familiar inferior a cinco salários mínimos, pagarão o correspondente a cinquenta por cento do valor venal, a aquisição poderá ser realizada á vista ou em até cem parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento), e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior a cem reais.

§ 5º. ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada á vista ou em até cem 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 a cem reais.

§ 6º. 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 a cem reais.

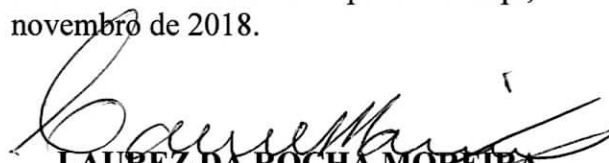
**CAPITULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 19 A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 20 Fica revogada a Lei n. 575/1984 e demais disposições em contrário.

Art. 21 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Gurupi, Estado do Tocantins, aos trinta dias do mês de novembro de 2018.


LAUREZ DA ROCHA MOREIRA
Prefeito Municipal



**ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO DE GURUPI
GABINETE DO PREFEITO**

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI N. 33 DE 30 DE NOVEMBRO DE 2018.

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,**

Apraz de cumprimentá-los e nesta oportunidade, venho à presença de Vossas Excelências, encaminhar Projeto de lei Institui o programa **“DONO DE DIREITO”** de regularização fundiária no município de Gurupi.

Com o advento da Lei Federal 13.645/2017, as normas de Regularização Fundiária foram alteradas, passando esta a ser a regra matriz que dispõe sobre a matéria.

O requerimento de instalação da Reurb ou 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 regularizadas a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo – art. 31, §8º, da Lei 13.465/2017.

O art. 9, §2º, da mencionada Lei autoriza a regularização fundiária nos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

A regularização fundiária urbana é classificada em duas modalidades: a) regularização fundiária de interesse social, denominada Reurb-S, para os núcleos urbanos informais consolidados por população de baixa renda; e b) regularização de interesse específico, denominada Reurb-E para os núcleos urbanos informais consolidados ocupados por população não classificada como de interesse social (Reurb-S), conforme inteligência do art. 13, da 13.465/2017.

Segundo as diretrizes dos art. 16 e 17, da mencionada lei, é admissível a Reurb-S e Reurb-E, tanto em bens particulares, como em bens públicos.

É certo que se o Poder Público pretende transferir a propriedade para os ocupantes, somente poderá fazê-lo de forma gratuita, sem cobrar nada, utilizando-se da legitimação fundiária ou doação, se for Reurb-S (interesse social), se o ocupante não for concessionário, foreiro, ou proprietário de outro imóvel, e não tiver sido contemplado com legitimação fundiária, mesmo que em outro núcleo.

Ao posso que, nos casos de ocupantes que não se enquadram nos requisitos da Reurb-S, a Lei 13.645/2017 traz como instituto jurídico que poderá ser adotado no âmbito da Reurb, a possibilidade de compra e venda do imóvel aos ocupantes, previsto no art. 15, XV, da referida Lei. Reforça isso o disposto no artigo 98, da Lei nº. 13.465/2017, que dispensa evidentemente a licitação, pois seria inviável, já que somente os ocupantes podem ser legitimados no imóvel.

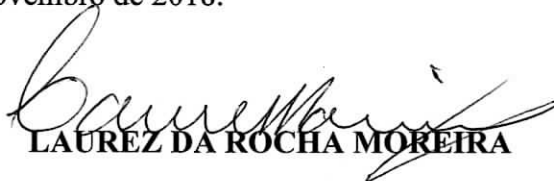


**ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO DE GURUPI
GABINETE DO PREFEITO**

Deste modo a Lei nº. 13.465/2017 exige que os critérios de compra e vendas sejam regulamentados por lei municipal, conforme disciplinado no capítulo V do projeto de lei n. 33/2018, com os mesmo critérios exigidos pelo art.84, da Lei 13.465/2017.

Após nossas explanações, esperamos pela aprovação do Projeto de Lei, em virtude da importância da matéria de regularização fundiária em âmbito municipal.

Gabinete do Prefeito Municipal de Gurupi, Estado do Tocantins, aos trinta dias do mês de novembro de 2018.


LAUREZ DA ROCHA MOREIRA

Prefeito Municipal

A Sua Excelência, Senhor.

Vereador **Valdônio Rodrigues Loiola.**

Presidente da Câmara Municipal

Gurupi/TO