

DECRETO Nº 5.188/2019

REGULAMENTA PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NA MODALIDADE REURB DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

José Antonio Guidi, Prefeito Municipal de Curitibanos, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo artigo 79 inciso IX da Lei Orgânica do Município de Curitibanos e CONSIDERANDO a Lei Municipal nº 6.172/2019 e 6.048/2018, Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018

DECRETA

Art. 1º. Regulamenta os processos de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA na modalidade Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população cuja renda seja superior ao quádruplo do salário mínimo vigente no País.

Art. 2º. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio da Reurb-E.

Parágrafo único – Consideram-se unidades imobiliárias não residenciais àquelas unidades comerciais, industriais, mistas, dentre outras, desde que atendam os objetivos da Reurb.

Art. 3º. Na REURB-E poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos no art. 8º do Decreto Federal nº 9.310/2018;

Art. 4º. Na REURB que trata este Decreto, 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.

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

I – o valor venal territorial do imóvel, quando se tratar de imóveis públicos ocupados sem qualquer documento comprobatório de aquisição;

II - o pagamento no percentual de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor atual da propriedade plena e a comprovação do pagamento de 10 (dez) pensões anuais, nos casos de o possuidor ser detentor de Cartas ou transferências de aforamento, devidamente anotadas no livro próprio do Município, porém, não levadas a registros ou averbações no Ofício do Registro de Imóveis competente e à época própria;

III - O valor da pensão anual (foro) anual será igual ao valor do Imposto Predial Anual do imóvel;

§ 2º. No pagamento previsto nos incisos I e II do parágrafo antecedente não será considerado o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias;

§ 3º. Caso o interessado não comprove, à data do requerimento, o pagamento das 10 (dez) pensões anuais de que trata o inciso III do parágrafo 1º, deverá realizar o pagamento no prazo de 10 (dez) dias, por meio de recolhimento de guia municipal;

§ 4º. Os demais casos não abrangidos por este decreto, serão decididos por ato do Poder Executivo.

§5º. O beneficiário ficará dispensado do pagamento previsto no parágrafo 1º, se comprovar que a aquisição do imóvel ocorreu por meio de doação ou comprove o efetivo pagamento realizado integralmente à época, caso a aquisição tenha ocorrido por outra forma.

§6º. As áreas de propriedade do poder público registrado no Ofício do 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, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017 e homologado pelo juiz.

Art. 5º. A REURB-E será objeto de processo administrativo próprio, de iniciativa de qualquer dos legitimados indicados no art. 11 deste Decreto e obedecerá as seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados, instruído com a documentação prevista no art. 12 deste Decreto e o pagamento da taxa prevista no art. 10 deste;

II – classificação e fixação da modalidade da REURB no prazo previsto no art. 30, §2º da Lei Federal nº 13.465/2017;

III – Instauração da REURB;

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

V - elaboração do projeto de regularização fundiária nos termos do art. 35 e seguintes da Lei Federal nº 13.465/2017;

VI - saneamento do processo administrativo;

VII – Assinatura de Termo de compromisso de realização das obras previstas no projeto, se for o caso;

VIII –pronunciamento da autoridade competente, nos termos do art. art. 40 da Lei Federal nº 13.465/2017;

IX –Envio ao Poder Legislativo do projeto de REURB aprovadopara autorização da emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

X - expedição da CRF pelo Município e

XI – requerimento do registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no Ofício do registro de imóveis desta Comarca.

Art. 6º. Instaurada a Reurb de que trata este Decreto, compete ao Município, cumpridos os requisitos legais, aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - A regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

II – na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

III – os custos incluem a elaboração de projetos, compensações urbanísticas e ambientais necessárias e implantação de infraestrutura.

Art. 7º. Na REURB de que trata este Decreto, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o **caput** deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb.

Art. 8º. Na Reurb dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana.

§ 1º O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com, no mínimo, os seguintes elementos:

I - a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;

IV - a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - a avaliação dos riscos ambientais;

IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 2º Para fins da regularização ambiental prevista no caput, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima definida por leis específicas.

§ 3º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, se for o caso, a faixa não edificável de que trata o § 2º poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

Art. 9º. Na REURB-E em área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo

titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb.

Art. 10. Em caso de loteamento ou desmembramento o Poder Público municipal notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação deste Decreto, para que, no prazo de noventa dias, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.

§ 1º - A critério do Poder Público municipal, o prazo previsto no caput para protocolo do pedido da Reurb-E poderá ser prorrogado, no máximo, por igual período.

§ 2º - Não atendida a notificação prevista neste artigo, o órgão municipal responsável poderá tomar as providências para promoção da Reurb-E, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto, sem prejuízo das ações e das penalidades previstas na legislação vigente.

Art. 11. Fica fixado o valor equivalente a 13 (treze) Unidades Fiscais do Município a título de Taxas diversas a serem cobradas pelos serviços prestados e necessários a aprovação do projeto de regularização fundiária e emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) na forma do que determina o inciso XI do art. 5º da Lei nº 6.048/2018.

§1º. A elaboração do projeto de regularização fundiária que trata o art. 3º, inciso IV deste Decreto será elaborado a expensas do beneficiário e apresentado no prazo previsto no parágrafo seguinte;

§ 2º. O pagamento da taxa que dispõe o *caput* deste artigo será recolhido no prazo de 10 (dez) dias a contar da classificação e fixação da modalidade da REURB;

§3º. O não pagamento no prazo previsto no parágrafo antecedente será considerado como desistência;

Art. 12. Poderão requerer a instauração da REURB-E:

I - a União, o Estado 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;

Parágrafo Único. Os legitimados poderão promover os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

Art. 13. Do requerimento deverá constar

I - Nome completo, estado civil e inscrição no CPF do interessado.

II - Mapa georreferenciado e memorial descritivo devidamente assinado por profissional e pelos confrontantes.

III - Comprovante de quitação da Anotação de responsabilidade técnica – ART

IV - Cadastro do imóvel – espelho do IPTU

V - Documento indicativo do direito real constituído do ocupante

Parágrafo único - Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico

georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas.

Art. 14. Este decreto é aplicado supletivamente à Lei Municipal nº 6.172/2019 e 6.048/2018, Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 15. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Curitibanos/SC, 22 de agosto de 2019.

José Antonio Guidi
Prefeito Municipal

Publicado o presente decreto aos vinte e dois dias do mês de agosto do ano de dois mil e dezenove na Secretaria e no Mural Público

Angelo Scolaro
Secretário Municipal de Habitação