DECRETO Nº 037/2024, De 23 de abril de 2024.

Regula os procedimentos administrativos para efetivo cumprimento da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e de outros instrumentos normativos que regulam a regularização fundiária de interesse social – REURB-S e a regularização fundiária de interesse específico – REURB-E. Estabelece critério para calcular o justo valor pela aquisição de imóvel público municipal pelo beneficiário da Regularização Fundiária classificado como de Interesse Específico (Reurb-E), conforme a exigência do art. 16 da Lei Federal nº 13.465/2017, e dá outras providências.

O PREFEITO DE BERNARDO DE SAYÃO-TO, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município,

CONSIDERANDO o direito fundamental à moradia, previsto no art. 6º, da Constituição Federal, bem como o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

CONSIDERANDO a autonomia municipal como ente federado, respaldada na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a qual confere institucionalidade dos projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB–S e Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB-E;

CONSIDERANDO as irregularidades históricas de ocupação de expansão urbana do Município, que comprometem os padrões de desenvolvimento urbano e trazem insegurança jurídica às famílias moradoras dessas áreas, impossibilitadas de promoverem a titulação de suas posses;

CONSIDERANDO que os parcelamentos implantados no Município em função do quadro de irregularidade apresentam diversas desconformidades com elementos que dificultam sua formalização legal nas diretrizes convencionais;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 dispõe sobre o desenvolvimento urbano onde as Regularizações Fundiárias de Interesse

Social e de Interesse Específico assumem papel de destaque estabelecendo fatores de excepcionalidade para a regularização desses núcleos informais urbanos;

CONSIDERANDO que as ações de regularização fundiária, entendida de forma ampla, buscam transformar gradativamente por meio de cronogramas de obras, a realidade de nosso Município;

CONSIDERANDO que a existência de irregularidades implica em condição de insegurança permanente, e que, além de um direito social, à moradia regular é condição para a concretização integral de outros direitos constitucionais, em especial, o patrimônio cultural relativo ao modo de vida da população;

CONSIDERANDO que o imóvel já pertence ao regularizando, e que este procedimento visa tão somente outorgar-lhe a propriedade, não implicando em qualquer venda de bens,

DECRETA:

Art. 1º - Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária denominado "**REGULARIZA BERNARDO SAYÃO**", abrangendo todo o território deste Município.

Art. 2º. – Aplicam-se à Regularização Fundiária Urbana – REURB no âmbito deste Município, subsidiariamente, as disposições previstas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Decreto Federal n° 9.310/2018, de 15 de março de 2018 e demais leis federais e estaduais que tratam da regularização fundiária urbana.

Art. 3º - Fica considerado como passível de regularização fundiária todo o território deste Município que atualmente se encontre em desconformidade com a legislação.

Art. 4º. – A comissão de Regularização Fundiária é instituída por ato do Prefeito e tem por objetivo a condução do procedimento administrativo de regularização fundiária urbana (Reurb) no âmbito municipal, cabendo ao seu presidente a coordenação dos trabalhos.

Art. 5º. - Constituem atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:

I – estabelecer áreas prioritárias para a regularização fundiária;

II – conduzir os processos de Reurb no âmbito da administração municipal;

III – produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de Reurb;

IV – mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb;

V – auxiliar na confecção da decisão de conclusão do procedimento, a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;

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

VII – assessorar o prefeito nas demandas relativas à regularização fundiária;

VIII - dar publicidade aos atos e decisões da Comissão.

Art. 6º. - A classificação da modalidade de regularização fundiária, se de interesse social (REURB-S) ou de interesse específico (REURB-E), será feita mediante estudo social e parecer socioassistencial, realizado por meio de entrevistas socioeconômicas e/ou análise de informações pré-existentes no banco de dados do município e/ou se necessário pela equipe multidisciplinar da secretaria municipal de Assistência Social de Bernardo Sayão-TO.

Art. 7º. - Serão considerados de baixa renda, para fins de regularização fundiária de interesse social – REURB-S (art. 13, I, da Lei Federal nº 13.465/2017), a pessoa natural que não possua renda familiar mensal superior a 5 (cinco) salários mínimos;

Parágrafo Único. O Município, por meio da Comissão de Regularização Fundiária, e/ou Secretaria Municipal de Assistência Social, orientará e assistirá aos que precisarem, esclarecendo acerca do procedimento e da documentação necessária para a regularização e consequente registro imobiliário.

Art. 8º. - A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados ou sua instauração de Ofício pelo prefeito Municipal;

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 - saneamento do processo administrativo;

V - decisão do(a) prefeito(a) aprovando Projeto de Regularização Fundiária, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Art. 9º. - As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuirem registro poderão ter a sua situação jurídica regularizada por meio do registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, e poderão, para tanto, ser utilizados os instrumentos previstos na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto 9.310/2018.

§ 1º - O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização, assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, que contenha o perímetro da área a ser regularizada, as subdivisões das quadras, dos lotes e das áreas públicas, com as dimensões e a numeração dos lotes, os logradouros, os espaços livres e as outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou o RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e das outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município ou pelo Distrito Federal, o qual ateste que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e de que está integrado ao Município.

IV - documento expedido pelo Município, o qual ateste que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e de que está integrado à cidade. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018)

§ 2º - A apresentação da documentação prevista no § 1º dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, do estudo técnico ambiental, da CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

§ 3º - O registro do parcelamento das glebas previsto neste artigo poderá ser feito por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente.

Art. 10. - Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666/93 :

I - autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional; e

II - avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.

Parágrafo único. Na venda direta prevista no 2017, será necessária a avaliação prévia para definição do valor a ser cobrado na alienação.

Art. 11. - A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias residenciais (com renda superior ao quíntuplo salário mínimo) e não residenciais poderá ser feita por meio da Reurb-E.

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

Art. 12. – Na REURB-E promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor d§ 1º. Considera-se justo valor da unidade imobiliária regularizada:

I – 1,0 (meio por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada em até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

II – 1,5% (um por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R$ 50.000,01 (cinquenta mil reais e um centavo) e R$ 100,000,00 (cem mil reais);

III – 2,0 % (um e meio por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo) e R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

IV – 2 ,5 % (dois por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R$ 150.000,01 (cento e cinquenta mil reais e um centavo) e R$ 2000.000,00 (duzentos mil reais).

V – 3,0 % (dois e meio por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R$ 200.000,01 (duzentos mil reais e um centavo) e R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);

VI – 3,5 % (três por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada acima de R$ 250.000,01 (duzentos e cinquenta mil reais e um centavo).

Art. 13. - Os ocupantes com renda de até 10 (dez) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada em até 100 (cem) parcelas mensais e consecutivas, anualmente atualizadas, sem incidência de juros, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e com parcela mensal não inferior a 30% (trinta por cento) do valor do salário-mínimo vigente; e

Art. 14. – Para ocupantes com renda acima de 10 (dez) salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 80 (oitenta) parcelas mensais e

consecutivas, anualmente atualizadas, sem incidência de juros, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e com parcela mensal não inferior a 30% (trinta por cento) do valor do salário-mínimo vigente.

Art. 15. – No pagamento previsto no art. 12, incisos I e II do § 1º não será considerado o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 16. – O beneficiário ficará dispensado do pagamento previsto no artigo 12 deste Decreto, 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.

Art. 17. – As áreas de propriedade do poder público registradas no Cartório de 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. 18. – Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 19. – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Bernardo Sayão -TO, 23 de abril de 2024.

Osorio Antunes Filho
Prefeito Municipal

CERTIDÃO

CERTIFICO haver publicado este decreto no placar da Prefeitura Municipal nesta data, por um periodo de 15 dias.
Bernardo Sayão -TO, 23 de abril de 2024.

Gerson da Silva Barbosa
Secretário Mul. de Administração