



MENSAGEM Nº 046/2019 DO PODER EXECUTIVO

Maracanaú, 12 de agosto de 2019.

Exmo. Sr. Vereador
CARLOS ALBERTO GOMES DE MATOS MOTA
Presidente da Câmara Municipal de Maracanaú
NESTA

Assunto: Remessa de Projeto de Lei nº 046/2019.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei, que “Dispõe sobre a criação do Programa Municipal de Regularização Fundiária no Município de Maracanaú-CE, para fins de Regularização Urbanística e Fundiária.”.

O Município de Maracanaú comemorou no último dia 06 de março 36 (trinta e seis) anos de emancipação política e entre os fatores que determinaram o crescimento do Distrito de Maracanaú, até 1983 pertencente ao município de Maranguape, foram a chegada da estrada de ferro, a instalação da Colônia Antônio Justa para tratamento de pessoas com hanseníase, o hospital para tratamento da tuberculose, o reformatório para menores, a instalação do Centro de Abastecimento de produtos hortifrutograngeiros - CEASA, a criação do Distrito Industrial e a construção dos conjuntos habitacionais.

Desde a sua emancipação política em 06 de março de 1983, pela Lei Estadual nº 10.811/1983 o município de Maracanaú passou por um rápido crescimento populacional. Fazendo uma análise decenal do crescimento populacional, conclui-se que na década de 80 a cidade de Maracanaú teve o maior índice de crescimento populacional, praticamente quadruplicando sua população, saltando de 38 mil habitantes em 1980 para 160 mil habitantes em 1990, fruto de uma expansão migratória da população rural para a área urbana que tiveram sua mão-de-obra aproveitada nas fábricas do Distrito Industrial de Maracanaú.

O recém-criado Município de Maracanaú teve, portanto, sua origem marcada por dois principais marcos: a implantação do Distrito Industrial e a construção dos conjuntos habitacionais financiados através do Sistema Financeiro Habitacional, perfazendo um total de 15.350 moradias. Anos mais tarde surgiram os conjuntos habitacionais de interesse social com o objetivo de atender a população de menor renda, alcançando a marca de 1.530 moradias populares, cerca de 10% do que se havia produzido no Sistema Financeiro Habitacional.

Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará
CEP 61.906-430





Ocorre que nem as moradias de interesse social nem as produzidas pelo Sistema Financeiro concluíram seus processos de regularização fundiária importando num elevado passivo de regularização fundiária, razão pela qual justifica-se o presente Projeto de Indicação que pretende facilitar o processo de regularização das moradias dos núcleos urbanos, promovendo a função social da cidade e da propriedade.

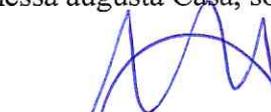
Importante ressaltar que o atual cenário político brasileiro não é favorável para a produção de novas moradias, o que significa dizer que o déficit habitacional quantitativo permanecerá inalterado, sem possibilidade de redução. De outro modo, o presente projeto pretende fomentar a redução do déficit habitacional qualitativo, através da realização de estratégias de Regularização Fundiária promovidas pelo poder executivo municipal em parceria com demais atores da política municipal de regularização fundiária, seguindo as diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social em 2013.

Deste modo, apresento aos ilustres vereadores o presente Projeto de Lei, convertido de um Projeto de Indicação de autoria do vereador Raphael Pessoa, devidamente aprovado pelo Plenário desta casa Legislativa, e certos de que não envidarão todos os esforços no atendimento da nossa população na regularização do seu imóvel.

Pretende-se, através do presente Projeto de Lei, alcançar o mesmo sucesso recente na redução do Déficit Habitacional quantitativo com ações efetivas de Regularização Fundiária e efetiva redução do Déficit Habitacional qualitativo, garantindo a permanência das famílias em suas residências com ampliação dos direitos básicos do cidadão, em especial, o direito constitucional a moradia digna.

Em razão do exposto, remetemos o presente Projeto de Lei ao acurado exame de V.Ex^a e dos ilustres Vereadores com assento nessa augusta Casa, solicitando sua apreciação e aprovação.

Atenciosamente,



FIRMO CAMURÇA
Prefeito de Maracanaú



PROJETO DE LEI Nº 046, DE 12 DE AGOSTO DE 2019.

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE MARACANAÚ-CE, PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA.

O PREFEITO DE MARACANAÚ, JOSÉ FIRMO CAMURÇA NETO:

Faço saber que a Câmara Municipal de Maracanaú aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica criado o Programa Municipal de Regularização Urbana de Interesse Social no âmbito do Município de Maracanaú, vinculado a Secretaria de Infraestrutura, através das normas locais e dos procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - Reurb.

Art. 2º. A Reurb abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo Único. Os procedimentos para aplicação da Reurb serão normatizados por esta Lei e, subsidiariamente, pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e Decreto Regulamentar expedido pelo Poder Público Municipal.

Art. 3º. Constituem objetivos da Reurb:

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados, sempre que possível;
- III - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes, preferencialmente em nome da mulher chefe de família;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - garantir a efetivação da função social da propriedade, o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VI - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- VII - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;



VIII - suspender ações judiciais em curso objeto de ações demolitórias, desocupação e reintegração de posse, bem como estimular a resolução extrajudicial de conflitos fundiários;

Art. 4º. Para fins da Reurb, consideram-se:

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 - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pela Coordenadoria de Habitação da Secretaria de Infraestrutura;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério da Coordenadoria de Habitação da Secretaria de Infraestrutura;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pela Coordenadoria de Habitação da Secretaria de Infraestrutura ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público municipal destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

§1º. Para fins da Reurb, O Poder Executivo Municipal poderá dispensar as 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 edifícios.

§2º. A existência de núcleo urbano informal situado em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estado ou Município, a Reurb será possível desde que observado o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, sendo obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as





melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Art. 5º. A Reurb se dará em duas 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; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - Regularização Fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 6º. Na execução da Reurb-S serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

Art. 7º. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de Regularização Fundiária e a constituição de Direito Real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do Poder Executivo municipal.

Parágrafo Único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 8º. Na Reurb-E, 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, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo Único. 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 desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 9º. Será admitida a possibilidade de Reurb Mista, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado, a critério do Poder Público Municipal.

Art. 10. Os conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados até o dia 22 de dezembro de 2016 também serão passíveis de Reurb com o benefício da isenção de custas e emolumentos.

Art. 11. Poderão requerer a Reurb:

- I - a União, o Estado do Ceará e o Município de Maracanaú, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio do Conselho Municipal da Cidade – ConCidade, das 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 de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V - o Ministério Público

Art. 12. Na aplicação da Reurb poderão ser empregados os seguintes institutos jurídicos, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;
- II - a usucapião;
- III - a desapropriação em favor dos possuidores;
- IV - a desapropriação por interesse social;
- V - a transferência do direito de construir;
- VI - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- VII - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- VIII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- IX - a concessão de direito real de uso;
- X - a doação; e,
- XI - a compra e venda.

Art. 13. Os procedimentos de demarcação urbanística, de legitimação fundiária e de legitimação de posse seguirão as orientações e diretrizes da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.



Art. 14. O processo de realização da Reurb obedecerá às fases de:

- I - requerimento dos legitimados endereçados ao Poder Executivo 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 da autoridade competente, 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. 15. Compete ao Poder Executivo municipal, exclusivamente:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III - emitir a CRF.

Art. 16. O Município de Maracanaú deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias após o protocolo do requerimento, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

Art. 17. Instaurada a Reurb compete ao Poder Público municipal aprovar o projeto de Regularização Fundiária do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Art. 18. O projeto de Regularização Fundiária para fins da Reurb será composto, no mínimo, por:

- 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 - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
- IX - 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,
- X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX 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, conforme o caso.

Art. 19. A decisão do Poder Executivo municipal sobre 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,
- III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos Direitos Reais.

Art. 20. 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, 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. O registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária aprovado pelo Poder Público municipal será requerido diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maracanaú, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 22. Decreto do Poder Executivo municipal poderá regulamentar procedimentos dispostos nesta Lei no prazo de até 90 (noventa) dias a contar de sua publicação.

Art. 23. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta do orçamento municipal, suplementado, se necessário

Art. 24. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 25. Ficam revogadas as disposições em contrário.

PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA DE MARACANAÚ, AOS 12 DE AGOSTO DE 2019.

FIRMO CAMURÇA
PREFEITO DE MARACANAÚ

Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará
CEP 61.906-430