



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 140 DE 11 DE JULHO DE 2016.

INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DE PATROCÍNIO (MG).

O povo do município de Patrocínio, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar.


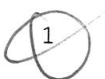
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º - Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Patrocínio/MG que dispõe sobre a política de Regularização Fundiária para as ocupações irregulares consolidadas em áreas públicas e privadas no Município de Patrocínio/MG e titulação dos possuidores de lotes urbanos e/ou rurais do Município de Patrocínio, nos termos desta Lei.

Parágrafo Único. Compete ao Setor de Habitação implantar o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Patrocínio/MG com a participação das Secretarias de Administração, Fazenda e Planejamento, Secretaria de Obras, Secretaria de Meio Ambiente e Secretaria de Desenvolvimento Social.

Art. 2º - A regularização fundiária de áreas pertencentes ao Município, nos termos definidos nesta Lei, visa a promoção da política urbana no desenvolvimento das funções sociais do Município, na garantia do bem estar de seus habitantes e na garantia do cumprimento da função social da propriedade urbana.

Art. 3º - Aplicam-se à matéria objeto desta Lei, subsidiariamente e onde couberem, as disposições da legislação municipal constantes do Plano Diretor e da Lei



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

de Uso e Ocupação do Solo e todas as disposições previstas na Lei Federal 11.977/2009 e demais leis estaduais ou federais.

Art. 4º - Para os efeitos desta Lei consideram-se:

- I. **Área urbana:** a parcela do território, contígua ou não, incluída nos perímetros urbanos e ou pelo plano diretor ou Lei municipal específica;
- II. **Regularização fundiária de interesse social:** o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público, que visem a adequar assentamentos informais ocupados, predominantemente por população de baixa renda, às conformidades legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e rural, bem como o direito ao meio-ambiente ecologicamente equilibrado;
- III. **Regularização fundiária de interesse específico:** regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso II;
- IV. **Infra-estrutura básica:** o sistema viário, incluindo pavimentação e meio fio, os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de escoamento de águas pluviais;
- V. **Grupo familiar:** unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou tem suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo nestas a família unipessoal;
- VI. **Ocupação irregular:** aquele 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 competente Cartório de Registro de Imóveis;
- VII. **Demarcação urbanística:** procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 5º - O projeto de regularização fundiária de interesse social depende da análise e aprovação do Município que conterà:

I. Áreas e lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II. As medidas necessárias para promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas na Lei Federal 11.977 de 07 de junho de 2009.

Parágrafo Único. A aprovação municipal prevista no caput e incisos, corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, bem como ao licenciamento ambiental.

Art. 6º - O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e área ocupada com definição em parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e áreas destinadas ao uso público.

§ 1º - O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º - O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I. caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II. especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III. proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

IV. recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V. comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI. comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;

VII. garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 7º - Para fins deste Programa Municipal de Regularização Fundiária são consideradas como zonas específicas de interesse social ZEIS os bairros que atendam aos requisitos para a espécie.

Parágrafo Único. Excluem-se dessa condição as ocupações de áreas verdes, de preservação permanente excetuando-se os casos dispostos no art. 6º, §1º desta lei e de uso público situados ou não nos loteamentos citados, cuja declaração de área de interesse social deverá ser analisada caso a caso pelo Poder Executivo Municipal, podendo o reconhecimento dar-se por autorização legislativa.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES E DAS AÇÕES ESPECÍFICAS

Art. 8º - São diretrizes e ações específicas do Programa Municipal de Regularização Fundiária de Patrocínio:

I. Priorizar a situação que seja mais benéfica para as famílias atendidas por este programa de regularização fundiária;

II. Realizar levantamento planialtimétrico das áreas incluídas no programa municipal de regularização fundiária de Patrocínio;

III. Nos parcelamentos e ocupações objeto do presente programa, a partir do levantamento planialtimétrico realizado, deverá ser delimitado sistema viário e identificados os lotes e áreas condominiais;

IV. Somente serão aprovados lotes com acesso direto ao sistema viário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

- V. Deverão ser asseguradas as servidões de passagem;
- VI. A regularização considerará a real situação ocupacional dos terrenos, abrangendo todas as áreas ocupadas, em uso considerado legal;
- VII. Deverá ser realizado o cadastro sócio-econômico de todas as famílias atendidas por este programa de regularização fundiária, que servirá para definir a classificação dos grupos sócio-econômicos a serem beneficiados;
- VIII. No cadastro sócio-econômico também deverão constar todas as informações necessárias para o registro da propriedade ou do título de domínio;
- IX. As ações de regularização fundiária poderão ser feitas individual ou coletivamente;
- X. Em todos os processos de regularização da presente lei, serão observadas as áreas de preservação permanentes excetuando-se os casos dispostos no art. 6º, §1º desta lei, nas quais será possibilitada a regularização desde que preenchidos os requisitos legais.

CAPÍTULO IV

DAS SITUAÇÕES DE IRREGULARIDADE IDENTIFICADAS

Art. 9º - O Programa Municipal de Regularização Fundiária de Patrocínio identifica as seguintes situações de irregularidade no município:

- I. Lotes sem registro em loteamento regular, para regularização da titularidade;
- II. Desdobro irregular de lote em loteamento regular;
- III. Lotes irregulares situados em loteamento clandestino;
- IV. Desdobro de lote em loteamento irregular ou clandestino;
- V. Ocupação de área em propriedade de domínio público;
- VI. Ocupação de área em propriedade particular;
- VII. Ocupação em áreas de preservação permanente, como disposto na Lei Fed. 11.977 de 07 de junho de 2009;
- VIII. Áreas ocupadas em terras devolutas.

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo Único. A regularização das áreas identificadas no art. 9º e alíneas se fará em observância do disposto no art. 8º, alínea f.

Art. 10 - O projeto topográfico e descritivo de regularização fundiária de interesse social específico deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I. As áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II. As vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas ao uso público;

III. As medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em Lei;

IV. As medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

Parágrafo Único. Na regularização fundiária os assentamentos consolidados poderão ter a redução da medida dos lotes previstas na Lei Federal 6.766/1979.

Art. 11 - O Poder Público Municipal, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização de fato da ocupação, poderá lavrar auto de demarcação urbanística.

§ 1º - O auto de demarcação será instruído com:

a) planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, o números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

b) planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com identificação da situação de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

c) certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - O Poder Público Municipal deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias, quando:

a) a área a ser demarcada abranger imóvel público;

b) os limites definidos no auto de demarcação confrontar com imóvel público;

c) inexistência de registro anterior ou impossibilidade de identificação dos proprietários em virtude de imprecisão dos registros anteriores.

§ 3º - Na ausência de manifestação no prazo previsto no parágrafo anterior, o Poder Público Municipal dará continuidade à demarcação urbanística.

Art. 12 - O auto de demarcação urbanística deverá ser encaminhado ao Serviço Registral Imobiliário, no qual a tramitação obedecerá ao disposto no artigo 57 incisos e parágrafos da Lei Federal 11.997/2009 alterada pela Lei Federal 12.424/2011.

Parágrafo Único. Após a averbação do auto de arrematação urbanística, o Executivo encaminhará o projeto topográfico e descritivo com os requisitos mínimos previstos no art. 19 supra e submeterá o parcelamento decorrente ao registro.

CAPÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 13 - Para fins do Programa Municipal de Regularização Fundiária de Patrocínio poderão ser utilizados também os seguintes instrumentos jurídicos e políticos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

- I. Legitimação de Posse;
- II. Usucapião Especial de imóvel urbano;
- III. Usucapião Especial Coletiva de Imóvel urbano;
- IV. Alienação onerosa com dispensa de licitação conforme artigo 17 da Lei Federal 8.666/1.993;
- V. Doação.

Seção I

DOAÇÃO E/ OU ALIENAÇÃO ONEROSA

Art. 14 - Para os fins da regularização fundiária de interesse social, visando a regularização jurídica da situação dominial, nos termos da Lei Federal 11.997/2009, fica o Poder Executivo autorizado a doar ou alienar a propriedade aos beneficiários de área e lotes de terrenos ocupados em decorrência de programas habitacionais, de modo a titularizar aqueles que tenham sido objeto de outorga de uso, contratos administrativos e outros instrumentos que transmitiram a posse do Município ao particular, também reconhecendo a eventual transmissão dos bens entre particulares, com histórico que remonte ao titular de origem e/ou guias de IPTU no nome do titular atual.

Art. 15 - O Poder Público fica autorizado a doar ou alienar os imóveis, desde que estejam desafetados do uso público e seja justificado o interesse público ou social, observadas as condições estabelecidas na presente lei.

Art. 16 - O beneficiário do programa deverá preencher cumulativamente os requisitos:

- I. Ser titular do direito sobre imóvel(eis) na área abrangida em regularização;
- II. Apresentar certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

III. Estar incluído no cadastro da realidade ocupacional, conforme Art. 8º, alínea g;

IV. Não possuir débitos de IPTU do imóvel objeto da regularização.

§ 1º - Os beneficiários da regularização fundiária deverão arcar com as despesas decorrentes dos levantamentos topográficos relacionadas às medições do imóvel.

§ 2º - Os beneficiários do programa ficam isentos de despesas tributárias e taxas de expediente cobradas pelo Município, exceto as concernentes a IPTU e ITBI, se houver.

§ 3º - Para fins de alienação onerosa, os terrenos de propriedade do município serão avaliados em R\$1,00 (um real) o metro quadrado; valor esse a ser utilizado como parâmetro de avaliação em todos os bairros e distritos, inseridos no Programa de Regularização Fundiária do município, na forma do Art. 17, I, alíneas f e g da Lei Federal 8.666/93, que autoriza a alienação onerosa ou gratuita de bem público com dispensa de licitação, para fins de programas no âmbito da Regularização Fundiária.

Seção II

DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 17 - A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público desde que:

- I. não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
- II. não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

Art. 18 - Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de Registro de Imóveis a conversão desse título em



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do artigo 183 da Constituição Federal.

§ 1º - Para requerer a conversão prevista no caput deste artigo o adquirente deverá apresentar os seguintes documentos:

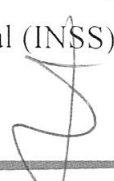

- a) Certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;
- b) Declaração de que não possui outro imóvel rural ou urbano;
- c) Declaração de que o imóvel é utilizado para a sua moradia ou de sua família;
- d) Declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito de usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º - No caso de área urbana com mais de 250,00 metros quadrados, o prazo para requerimento da conversão de título de legitimação de posse será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art. 19 - O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

§ 1º. Após o procedimento para a extinção do título, o Poder Público solicitará ao Oficial de Registro de Imóveis a averbação de seu cancelamento nos termos da Lei Federal 6.015/73. A regularização das construções poderá fazer-se pelos procedimentos instituídos nesta lei, ou através da descrição do imóvel quando da abertura da matrícula, ou posteriormente por ato de averbação mediante apresentação de certidão da Prefeitura Municipal em que conste o número da edificação e área construída, habite-se, alvará e certidão negativa de débitos junto ao INSS.

§ 2º. A averbação da construção civil localizada em área de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei Federal 11.997/2009 independe de prova de inexistência de débitos perante o Instituto Nacional da Seguridade Social (INSS).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO VI

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 20 - A regularização fundiária de interesse específico depende de análise e da aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Poder Público Municipal, bem como da emissão da respectiva licença ambiental pelo CODEMA, sendo processada nos termos do Art. 61 e seguintes da Lei Federal 11.997/2009 e provimento 44/2015 do CNJ.

Seção Única

REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS E IRREGULARES

Art. 21 - A regularização de loteamentos implantados e que não possuam a Aprovação do Município ou que não possuam o registro até a data da publicação desta lei, no Cartório de Registro Imobiliário competente se dará da seguinte forma:

I. Todas as despesas decorrentes de projetos planialtimétricos, impostos de transmissão causa mortis/doação (ITCMD) e inter vivos(ITBI), e o respectivo registro imobiliário e cadastro correrão por conta do proprietário do terreno ou do loteador caso este não seja o proprietário;

II. O Município poderá a seu critério aprovar o projeto de regularização do loteamento com percentuais inferiores ao previsto da Legislação Municipal para área institucional, área verde e arruamento se for verificada a total impossibilidade de adequação aos padrões da legislação aplicável;

III. A aprovação da regularização do loteamento pelo Município levará em consideração os equipamentos de abastecimento de água potável, de esgoto sanitário, de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais e arruamento com pavimentação asfáltica já existentes, devendo o Município, se for o caso, acordar com o proprietário ou loteador as melhorias que deverão ser realizadas mediante caução hipotecária, ou por ações diretas do Poder Público;

11



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

IV. Deverão ser preservadas as áreas de preservação permanente que se situem dentro dos loteamentos, não podendo, em nenhuma hipótese ser aprovado lote residencial nestas localidades, excetuando os casos dispostos no Art. 6º, §1º desta lei;

V. Para efeito da aprovação dos projetos de regularização dos loteamentos já existentes deverão ser preservadas as áreas dos lotes de terreno com matrícula já aberta no Cartório de Registro de Imóveis.

VI. Poderão ser mitigados os mínimos estabelecidos na Lei Municipal para área institucional, arruamento e área verde, desde que verificada a absoluta impossibilidade de atendimento dos padrões exigidos, observadas sempre as normas de preservação ambiental vigentes no momento da aprovação do projeto de regularização pelo Poder Executivo Municipal.



Art. 22 - Após o registro do parcelamento o Poder Público deverá conceder o título aos ocupantes cadastrados, dentro de uma das modalidades previstas no Art. 10 desta Lei.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23 - Ficam dispensadas de licitação, nos casos da Lei 8.666/93, alterada pela Lei 11.481/07, a doações e alienações onerosas previstas nesta Lei, quanto a:

I. Bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programa de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos pela Administração Municipal;

II. Bens imóveis de uso comercial de âmbito local com área até 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública e cuja ocupação tenha mais de 05 (cinco) anos a contar da edição desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 24 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios, acordos, ajustes e outros instrumentos congêneres com órgãos da administração pública direta, indireta da União, Estados e Municípios, bem como com entidades com personalidade de direito público e privado, para fins de regularização fundiária.

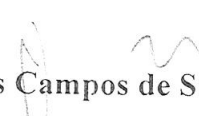
Art. 25 - Os instrumentos previstos nesta Lei poderão ser outorgados de forma coletiva, sempre que os imóveis estejam ocupados por mais de uma família, atribuindo-se em tal hipótese fração ideal a cada qual.

Parágrafo Único. Se não for possível identificar qual a área ocupada por cada família, atribuir-se-á fração ideal idêntica a cada um dos ocupantes.

Art. 26 - O Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei Complementar, naquilo que se fizer necessário, para fins de execução do programa.

Art. 27 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação.

Patrocínio-MG, 11 de julho de 2016.


Lucas Campos de Siqueira
Prefeito Municipal

Publicada(o) Jornal Folha de
Patrocínio em 16/07/2016
pág. 22 e afixada(o) no placard
da Prefeitura Municipal de Patrocínio
dia 18/07/2016 à dia 31/07/2016.