



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

LEI Nº 870 DE 08 DE JANEIRO DE 2014

“Dispõe sobre a regularização fundiária e urbanização dos Setores das Zonas de Preservação Paisagística e demais Áreas localizadas nas Zonas especiais ocupadas e consolidadas, por população de baixa renda em assentamentos localizados em área urbana, ou periférica, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação socioeconômica da população, as normas ambientais e da outras providencias”.

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 10.257/ 2001;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 11.977/2009;

CONSIDERANDO o disposto na lei nº 12.424/2011;

CONSIDERANDO o disposto na lei nº 12.651/2012;

CONSIDERADO ainda a necessidade de criação de normas que visem à proteção do meio ambiente, bem como o plano urbanístico de Matupá;

VALTER MIOTTO FERREIRA, Prefeito Municipal de Matupá - Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais;

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Registrado na Secretaria Municipal
de Administração e Publicado por
Afixação em lugar de costume em
data supra: 08/01/2014
Neiva

Art. 1º - Esta Lei tem o objetivo de criar e oficializar e tornar como meta prioritária de Governo e de grande interesse social, o Programa de regularização fundiária no Município de Matupá, nas áreas conhecida como Setor das chácaras, no Perímetro urbano e periférico da sede, com a tomada de medidas imediatas, por parte dos Poderes Legislativo, Executivo e solicitação de acompanhamento do Poder Judiciário, Ministério Público, órgãos ambientais, em forma de Fórum permanente, respaldado por legislações superiores, principalmente a abertura proporcionada pelo Código Florestal.

§ 1º - Após a homologação desta Lei, todas as medidas a serem tomadas farão parte de um programa que será denominado “MEU CHÃO LEGAL”.

Art. 2º - A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas Administrativas, Jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais e produtivas da propriedade urbana e o direito de todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Art. 3º - Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I- Área verde urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano e de propriedade pública municipal por recebimento da colonizadora através de lei municipal específica e ocupada de forma pacífica, antes de 2008.

II- Parcela de área utilizada para produção de alimentos em regime de mão de obra familiar, por pessoas de baixa renda, enquadrados em acordo com a legislação federal (Pequenos chacareiros) e que ocupem de forma efetiva a área.

III- Área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e distância máxima de 50 metros da malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou.
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

§Único - Para efetivação desta lei o município deverá, sempre com o acompanhamento do Ministério Público e aval de órgãos ambientais competentes;

a) No ato da conferência da demarcação, será emitido um protocolo constando, coordenadas, tamanho da área, descrição da propriedade, medidas das edificações, moradores, benfeitorias e assinatura do ocupante, bem como de vizinhos do mesmo, e outros itens que se fizerem necessários para uma eficiente descrição.

b) Cópia desse protocolo deverá ser anexado ao requerimento de emissão do instrumento de superfície pelo ocupante.

c) Quando do início da demarcação descrita no caput do inciso, deverá ser comunicado pela Prefeitura através da mídia local de forma maciça aos interessados e também em Edital, com pelo menos quinze dias de antecedência.

d) Nas demarcações serão consideradas as áreas efetivamente consolidadas existentes pela concordância entre ocupante e vizinhos confrontantes, desprezando qualquer outro instrumento.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

e) em áreas de litígio entre vizinhos não serão emitidos o instrumento Direito de Superfície, até que se resolva o litígio.

f) De forma alguma, durante a demarcação será tirado ou acrescentado área, diferente do acordado com os ocupantes limítrofes.

g) O instrumento direito de superfície, será redigido em forma de TAC (Termo de ajuste de conduta) e será elaborado pelo Poder Executivo em Parceria com o Ministério Público, Órgãos ambientais, Poder Legislativo e será amplamente divulgado, antes de sua emissão

I- Proceder à demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarcará imóvel de domínio público, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

II - Em áreas que excedam a medida padrão de lotes urbanos existentes na Urbe, a Prefeitura deverá conceder primeiramente o instrumento, direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

a) O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo estabelecido entre Prefeitura e superficiário, atendido a legislação urbanística e ambiental.

b) A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa, dependendo dos fins de utilização da propriedade e da condição social da família ocupante e será definida por Decreto do Executivo.

c) O superficial responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

d) O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos aos termos do contrato respectivo.

e) Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

f) Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e a Prefeitura, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

III - Extingue-se o direito de superfície:

a) pelo advento do termo;

b) pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

c) Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

d) Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

e) A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

IV – Depois de cumpridas todas as formalidades pertinentes no contrato ao direito de superfície, poderá a Prefeitura emitir legitimação de posse ao superficiário.

V – Quando for o caso, e em áreas mínimas, definidas por Decreto Municipal, em acordo com Legislações maiores, frontais com vias urbanas oficiais, e não havendo contraditório por parte do Ministério Público, poderá o poder Público, fazer Legitimação de Posse imediata: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse no assentamento informal ou irregular.

a) Considera-se nesse caso assentamentos irregulares ou informais: ocupações em áreas urbanas públicas, utilizadas predominantemente para fins de moradia e ou exploração do solo para agricultura familiar.

Art. 4º – A regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, somente ocorrerá nos casos:

a) Em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos.

b) Em área que as edificações construídas estejam a uma distância mínima a ser definida, da margem do córrego ou lago, nascentes, e que atendam exigências solicitadas por órgãos competentes durante a elaboração do instrumento Direito de Superfície.

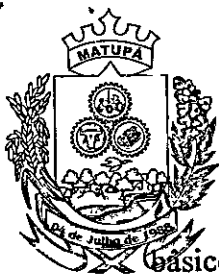
c) Em áreas edificadas até a promulgação desta lei, a partir de então, somente com alvarás de construção emitido por órgão competente.

d) Após a promulgação desta lei, é obrigação do Poder Público, investigar e denunciar os responsáveis por lançamentos de lotes clandestinos, processando os mesmos através de seu departamento Jurídico e não emitindo, Legitimação de Posse, ou Direito de Superfície, conforme o caso.

e) Decorridos 120 dias após a publicação desta lei, e mediante divulgação maciça na mídia local as concessionárias de energia e água, somente farão novas ligações, mediante apresentação dos instrumentos; Legitimação de Posse ou Direito de Superfície, conforme o caso.

Art. 5º - Para regularização dos assentamentos localizados na área urbana de Matupá respeitadas às diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária observará os seguintes princípios:





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

I-articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

II- Participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

III- Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e.

IV- Concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art.6º - O projeto de regularização fundiária 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 a 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.

§ 1º (Suprimido).

§ 2º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º A regularização fundiária pode ser implantada por etapas.

Art.7º - O projeto de regularização fundiária de interesse social 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.

§ 1º O estudo técnico para elaboração do projeto mencionado no caput 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.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

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; e

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

§ 2º A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelo Estado, na forma estabelecida no § 2º deste artigo, na hipótese de o Município de Matupá, não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente, mantida a exigência de licenciamento urbanístico pelo Município. (Incluído único pela Lei nº 12.424, de 2011).

Art. 8º - Na regularização fundiária de interesse social caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica.

§ Único- A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 9º - O poder público é responsável pela regularização fundiária de interesse social e poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ Único -O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I- 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, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados.

II- planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das Situações em que se encontra o imóvel.

III- certidão de ocupação ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pela Prefeitura, e solicitada através de requerimento pelo interessado.

Art. 10 - A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art.6º e submeter o parcelamento dele decorrente o registro.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

§ 1º Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o poder público poderá

conceder título de Direito de Superfície ou legitimação de posse, conforme o caso, aos ocupantes cadastrados.

§ 2º O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

Art. 11 - A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia e exploração para produção de alimentos. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ Único A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que: (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 12.424, de 2011)

I- não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 12 - 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 registro de propriedade, desde que, cumpridas todas as exigências aceitas quando do requerimento da legitimação de posse, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I- certidões da Prefeitura demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II- declaração de que não possui outro imóvel, no setor a ser regularizado.

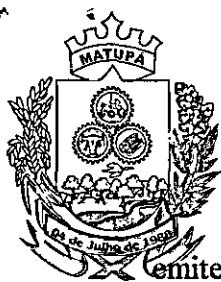
III- declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família;

IV- declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

V- Declaração expedida pelo órgão competente de que cumpriu com os requisitos assumidos com o Poder Público Municipais, a serem averbados quando da solicitação do requerimento de legitimação de posse ou direito de superfície, conforme o caso.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público de forma gratuita.

§ 3º (Suprimido).



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Art. 13 - O título de Legitimação de Posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Art. 14 - Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão emitidos pelo Município de Matupá;

I-terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto do art. 134 do Código Civil;

II- constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

III- constituirão títulos de aceitação obrigatória, para fins de crédito destinados ao pequeno produtor rural, patrocinados por órgãos e instituições governamentais.

Art. 15 - Deverá ser aberto na LOA de 2014, previsão orçamentária para dar suporte financeiro a esta lei.

Art. 16 - Os casos omissos nesta lei serão dirimidos em lei complementar, a ser enviado pelo Poder Executivo, ao Legislativo.

Art. 17 - Fica o Poder Executivo, autorizado a celebrar convênios e parcerias, com entidades governamentais e não governamentais, visando à celeridade na aplicabilidade desta lei.

Art. 18º - Áreas que não cumprirem função social, só poderão receber o título de Legitimação de posse, mediante pagamento equiparado ao valor venal do metro quadrado das áreas de expansão mais próximas da área ocupada.

Art. 19º - Aos ocupantes que não aderirem ao Programa, ao final da etapa, o setor Jurídico da Prefeitura deverá tomar as providências cabíveis em conjunto com o Ministério Público.

Gabinete do Prefeito, aos oito dias do mês de Janeiro do ano de dois mil e catorze.

VALTER MOUTO FERREIRA
Prefeito Municipal