



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

DECRETO N.º 119/2020
DE 22 DE DEZEMBRO DE 2020

REGULAMENTA E DISCIPLINA O PROCEDIMENTO DE PEDIDO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA, PREVISTO NA LEI FEDERAL Nº 13.465 DE 11 DE JULHO DE 2017 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

ANTONIO JOSÉ BIANCHIN, Prefeito Municipal de São José do Ouro, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal,

Considerando a ausência de procedimento para instruir, conduzir e sanear os procedimentos administrativos tendo por objeto a aplicação da Regularização Fundiária Urbana prevista na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que impõe a obrigatoriedade da Prefeitura de São José do Ouro em receber tais feitos e com o objetivo de adotar uma rotina administrativa que objetive maior eficiência e efetividade na análise destas demandas,

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Subseção I - Dos Procedimentos Administrativos

Art. 1º Os Requerimentos iniciais para aplicação da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, tendo por objeto a Legitimação Fundiária, serão protocolados no setor de protocolos, inaugurando um procedimento administrativo encaminhado ao Gabinete do Prefeito.

Art. 2º Na contagem de prazo em dias, estabelecida na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 ou pela Prefeitura Municipal, computar-se-ão somente os dias úteis.

Art. 3º O Requerimento inicial indicará:

I – o endereçamento a quem é dirigida, no caso ao Prefeito Municipal;

II – os nomes, os prenomes, o estado civil, incluindo o regime de bens, a existência de união estável, a profissão, filiação, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica e do Registro Geral e o Órgão Emissor, o endereço eletrônico, telefone fixo e celular com DDD, o domicílio e a residência dos Requerentes, devendo constar o logradouro, número, complemento, bairro, Cep., Município e Estado;

III – o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

IV – qualificação disponível dos confrontantes e de seus cônjuges, se casados forem, preferencialmente com nome completo e número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;

V – o pedido com as suas especificações e o apontamento da modalidade da Reurb que se pretende implementar.

§ 1º Nos casos de Requerimento fundamentado na modalidade de Reurb-E indicará, ainda, o valor do terreno objeto da Regularização, por meio de carta de avaliação particular, com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante, cujo prazo de validade da avaliação será de, no máximo, doze meses, firmada por corretor de imóveis inscrito no respectivo órgão de classe.

§ 2º O Município poderá indicar o valor do terreno objeto da Regularização.

Art. 4º O Requerimento deve vir acompanhado dos seguintes documentos:

I – Documentos pessoais com foto onde deve constar o número do Registro Geral e do Cadastro de Pessoa Física;

II – Comprovação do Estado Civil;

III – Comprovação de Residência, considerando-se para tanto, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços de energia elétrica, saneamento e telefonia fixa;

IV – Comprovação de Renda, observado o disposto no art. 11 desta norma.

V – Comprovação da Posse;

VI – Certidão ou Declaração emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis com circunscrição sobre o imóvel para determinar sua titularidade do domínio onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado ou da inexistência de registro.

§ 1º A comprovação da união estável poderá ser aceita por declaração expressa do casal, devidamente acompanhada da certidão de estado civil emitida pelo Cartório do Registro Civil;

§ 2º A comprovação a que se refere o inciso II deste artigo poderá ser aceita quando a certidão emitida pelo Cartório do Registro Civil ou Tabelionato estiver desatualizada, desde que, acompanhada de declaração assinada pelos requerentes, com firma reconhecida, confirmando o estado civil.

§ 3º A comprovação de posse poderá ser aceita por meio da apresentação de contratos de compra e venda, recibos, carnês de IPTU, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços de energia elétrica, saneamento e telefonia fixa, alvarás de construção, entre outros, podendo ser considerados separadamente ou em conjunto.

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

§ 4º Em caso de falecimento de um dos cônjuges, a aquisição da propriedade será de direito do(a) viúvo(a) com a anuência dos eventuais filhos.

§ 5º Na aquisição da propriedade de posse advinda dos pais e atualmente exercida por um ou mais dos filhos, será aceita a anuência dos demais herdeiros em favor daquele que pretende regularizar.

§ 6º Na aquisição por um dos cônjuges separado ou divorciado, devidamente comprovado com a apresentação da respectiva certidão de estado civil, em que não se arrolou o bem possuído na partilha, ou ainda, não havendo sido realizada a mesma, será aceita declaração de desistência para o outro cônjuge.

Art. 5º Nos casos de Requerimento fundamentado na modalidade de Reurb-E, o pedido também deve vir acompanhado dos seguintes documentos, observado o disposto no art. 35 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017:

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 – Proposta de 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 – Minuta de termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

§ 1º 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, quando for o caso.

§ 2º Quanto aos levantamentos topográficos, em se tratando de curva, deverão os trabalhos técnicos (planta e memorial descritivo) estabelecer a medida do raio, desenvolvimento e tangente da curva, devendo constar:

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

- I – A direção da curva (se à esquerda ou à direita);
- II – O formato da curva (se côncava ou convexa);
- III – A coordenada do ponto PC (Ponto inicial da curva), do ponto PT (Ponto de tangência da curva), juntamente com o raio e desenvolvimento;
- IV - O DATUM (Elipsóide) utilizado para a representação das coordenadas, bem como o HEMISFÉRIO, o MERIDIANO CENTRAL e o FUSO.

§ 3º Ao final do procedimento, quando notificado pelo Prefeito Municipal, os Requerentes deverão apresentar a anotação de responsabilidade técnica, na via original, quitada e assinada pelas partes, para mencionar a área total levantada, os números de lotes, a área verde, se houver, o sistema viário, se houver, o número da matrícula mãe, se houver e a localização do imóvel, tudo de acordo com os trabalhos técnicos.

Art. 6º O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, segundo art. 36 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a indicação:

- I – Das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II – Das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- III – Quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV – Dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V – De eventuais áreas já usucapidas;
- VI – Das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII – Das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII – Das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX – De outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

Art. 7º O Requerimento inicial será indeferido quando:

- I – O Requerente for manifestamente ilegítimo;
- II – O Requerente carecer de interesse;
- III – Constatar-se casos de especulação imobiliária;
- IV – A modalidade escolhida pelo Requerente for inadequada, segundo art. 13 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 8º Recebido o Requerimento inicial, o Prefeito Municipal poderá:

- I – Indeferir o pedido;
- II – Solicitar ao Requerente complementação na documentação ou nas informações prestadas.

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

Parágrafo único. A solicitação indicada no inciso II deste artigo será enviada por meio de carta ou correspondência eletrônica dirigida ao endereço indicado no Requerimento Inicial, sendo que, a devolução desmotivada da correspondência, acarretará no imediato arquivamento do respectivo procedimento administrativo.

Art. 9º Deferido o processamento, o Prefeito Municipal deverá:

- I – Classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II – Notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação;

§1º Quando a notificação dos titulares de domínio e dos confrontantes da área demarcada, não ocorrer pessoalmente, pela ciência na planta geral do levantamento topográfico ou qualquer documento demonstrando a anuência prévia, será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 2º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

- I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
- II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

Art. 10 Cabe ao Prefeito Municipal que tenha por objeto a aplicação do instrumento da Legitimação Fundiária:

I – Pesquisar no Cartório de Registro de Imóveis com circunscrição sobre o Município, em nome dos Requerentes e seus Cônjuges, para averiguar se são concessionários, foreiros ou proprietários de imóvel urbano ou rural;

II – Proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado;

III – Notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação;

IV – Publicar Edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

- a. quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
 - b. quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.
- V – Atualizar o comprovante de estado civil dos Requerentes, caso entenda pertinente.

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 11 Presume-se de baixa renda, não dispondo norma federal ou estadual de forma diversa, a pessoa natural integrante de entidade familiar que aufera renda familiar mensal não superior a cinco salários mínimos federais;

§ 1º Para os fins disposto deste Decreto, entidade familiar é toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição de seus membros.

§ 2º Renda familiar é a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar, maiores de dezesesseis anos, excluindo-se: Rendimentos concedidos por programas oficiais de transferência de renda e de benefícios assistenciais; Valor comprovadamente pago a título de contribuição previdenciária oficial; gastos mensais comprovados com tratamento médico por doença grave ou aquisição de medicamento de uso contínuo; Plano de Saúde.

§ 3º O valor do imóvel não interfere na avaliação econômico-financeira do interessado.

§ 4º Os critérios estabelecidos neste artigo não excluem a aferição da hipossuficiência no caso concreto, através de manifestação devidamente fundamentada.

§ 5º Para auferir a renda líquida, não serão descontados do valor bruto, quantias relativas a empréstimos e financiamentos.

§ 6º Será Reurb-S, quando as custas e emolumentos do Registro de Imóveis ultrapassar 30 % do valor da renda líquida familiar, limitada ao quádruplo do salário mínimo vigente no País, sob pena de comprometer o sustento do Requerente.

Art. 12. O Prefeito Municipal, decidirá em 15 (quinze) dias, contados do prazo final para a apresentação de impugnação, pelo andamento do procedimento administrativo, por diligências para esclarecer fatos narrados na impugnação ou pelo seu indeferimento;

Art. 13. Quando despachado pelo andamento do procedimento administrativo que determinou a modalidade Reurb-S, se for o caso, o Prefeito Municipal encaminhará o requerimento para a Secretaria Municipal de Obras elaborar os documentos elencados no artigo 5º, excluídos os que foram apresentados voluntariamente pelo Requerente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, retornando os autos conclusos após esse prazo.

Art. 14. Entendendo pelo deferimento do requerimento o Prefeito Municipal indicará as intervenções a serem executadas, aprovará o projeto de regularização fundiária, identificará e declarará os ocupantes de cada unidade imobiliária;

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 15. Todas as providências e manifestações, seja pelo deferimento, indeferimento, diligências ou outras medidas originárias de suas secretarias, estarão sujeitos à aprovação e encaminhamento ao Prefeito Municipal.

Art. 16. Saneado o procedimento, conforme art. 28, IV da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, o Prefeito Municipal, proferirá sua decisão, devidamente motivada e fundamentada, acompanhada da minuta da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, constando o nome do núcleo urbano regularizado, sua localização, a modalidade da regularização, as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma, se houver, a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver, a listagem com nomes dos ocupantes e respectivas unidades, 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. 17. O Prefeito dará publicidade ao ato, por meio da publicação de Decreto Municipal, e posteriormente encaminhará a CRF ao Cartório de Registro de Imóveis competente para abertura da matrícula imobiliária.

Art. 18. Após findados os trabalhos, o procedimento administrativo será arquivado.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19. A presente norma será implementada em consonância com o Programa Nacional de Regularização Fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e demais legislações Federais e Estaduais que tratem da matéria.

Parágrafo único. Em caso de lacuna ou obscuridade da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no julgamento dos procedimentos administrativos, caberá aplicar as normas legais; não as havendo, recorrer-se-á à analogia, aos costumes, aos entendimentos jurisprudenciais, de Magistrados e aos princípios gerais de Direito.

Art. 20. As áreas públicas inseridas em glebas partícipes da Política Municipal de Regularização Fundiária e indicadas no respectivo levantamento topográfico como vias, servidões e áreas verdes, passarão ao domínio do município.

Art. 21. Nos termos do art. 5º, § 4º do Decreto Federal nº 9.311/2018, no mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

Art. 22. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente será aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, nos termos do art. 9º, § 2º da Lei Federal nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016, independentemente do tempo de posse.

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 23. Os ocupantes inseridos em um núcleo urbano informal objeto de Legitimação Fundiária e que adquiriram seus lotes depois do marco temporal do dia 22 de dezembro de 2016, poderão participar da regularização fundiária considerando que seus antecessores já haviam os possuído antes da data limite imposta pela lei, com a devida comprovação da posse antecessora.

Art. 24. São dispensadas 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.

Art. 25. Por se tratar de núcleo urbano informal consolidado, não será exigido o preenchimento de requisitos presentes para abertura de loteamentos regulares, tais como licenças ambientais e parâmetros urbanísticos, exceto se o núcleo urbano informal estiver situado, total ou parcialmente em área de preservação permanente, ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, ocasião em que se aplica a regra do §2º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 26. O pedido de Legitimação Fundiária poderá ser individual, desde que, o imóvel esteja inserido em núcleo urbano informal consolidado, nos termos do art. 14, II da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 27. Podem ser titulares do pedido de Legitimação Fundiária os menores absolutamente e relativamente incapazes, desde que, representados ou assistidos por seus pais, por tutor ou por curador, na forma da lei, precipuamente, nos termos do art. 71 do Código de Processo Civil Brasileiro.

Art. 28. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
SÃO JOSÉ DO OURO – RS, 22 DE DEZEMBRO DE 2020

Antonio José Bianchin
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE
EM 22 DE DEZEMBRO DE 2020

Zeferino Marcante
Sec. Geral da Administração