DECRETO Nº 10, DE 27 DE FEVEREIRO DE 2023

*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(A) PREFEITO(A) DE PONTE ALTA DO TOCANTINS-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 PONTE ALTA", 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 nº 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(a) 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(a) prefeito(a) 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, realizado por meio de entrevistas socioeconômicas ou análise de informações pré-existentes no banco de dados do município.

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, 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(a) 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 possuírem 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 art. 84 da Lei nº 13.465/2017 , 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 da unidade imobiliária regularizada.

§ 1º. Considera-se justo valor da unidade imobiliária regularizada:

I - 0,5 (meio por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada em até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

II - 1,0% (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 - 1,5 % (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 - 2,0 % (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 - 2,5 % (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 - 3,0 % (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 § 1° 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 n° 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.

Ponte Alta do Tocantins/TO, 27 de fevereiro de 2023.

Kleber Rodrigues de Sousa

Prefeito Municipal