



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

LEI MUNICIPAL Nº 389/2023, DE 01 DE NOVEMBRO 2023.

Institui o programa de regularização fundiária no município, alterando a legislação municipal vigente, estabelece as diretrizes e regras básicas para loteamentos futuros, cria zona de interesse econômico para fins de regularização de imóveis para desenvolvimento de atividades gerador emprego e renda e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Considerando as inúmeras e crescentes demandas por moradias e equipamentos públicos como postos de saúde e escolas dentro da zona urbana do município.

Considerando que o financiamento público para a construção de tais equipamentos públicos, em regra, exige comprovação da titularidade sobre os terrenos edificáveis.

Considerando que a existência de áreas ocupadas irregularmente demanda ainda mais infraestrutura e que a informalidade possibilita que novas ocupações surjam de forma não planejada dificultando o atendimento de suas demandas.

Considerando que o desenvolvimento econômico para a cidade é sempre crucial a fim de fomentar o bem-estar geral, haja vista que, atraindo mais investimentos para o município, mais empregos serão gerados, mais impostos poderão ser arrecadados e mais investimentos públicos se justificarão na área de infraestrutura, saúde pública e na área de educação, que poderão ainda ser pleiteados nas esferas estadual e federal.

Considerando os permissivos legais voltados para a regularização dos agrupamentos urbanos irregulares, por falta de titulação da propriedade, por ocupação de áreas de risco para saúde e meio ambiente, por ocupação não autorizada pelo poder público municipal, previstas na legislação federal, em especial aquelas contidas na Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

denominada Estatuto das Cidades, bem como na Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, denominada Lei do Programa Minha Casa Minha Vida.

Considerando que a regularização implicará e fomentará a integração e adequação dos conjuntos ou agrupamentos residenciais às zonas urbanas que lhe cercam, possibilitando e melhor alocar os recursos públicos para edificação de equipamentos públicos de forma mais organizada e previsível, inclusive mediante uma melhoria na arrecadação tributária, em especial do IPTU; e

Considerando que a regularização das áreas ocupadas, em especial aquelas para fins de moradia, concretizam sobremaneira os princípios constitucionais do fim social da propriedade e da dignidade da pessoa humana, proporcionando, com a outorga de títulos sobre as ocupações, a cada interessado a possibilidade de melhoria nas condições de habitabilidade, haja vista que formalizados os direitos podem ser objeto mais valorizado de negociação e, inclusive ofertados em garantia de financiamentos habitacionais.

A Câmara de Vereadores Municipal, respeitado o quórum e rito procedimentais, atendendo a demanda popular, votou e aprovou a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária Municipal que consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, desenvolvidas pelo Município isoladamente ou em parceria com a população beneficiária, que objetivam a legalização da permanência dos moradores em áreas urbanas ocupadas irregularmente, de modo a garantir o direito social à moradia ou o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, geração de emprego e renda nas áreas regularizadas, o direito ao meio ambiente equilibrado e o exercício da cidadania pela comunidade, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

Parágrafo Único - Para os efeitos desta e das demais Leis municipais a zona urbana do município fica dividida em duas zonas especiais segundo os critérios de utilização e finalidade. Ficam criadas as zonas de interesse específico de desenvolvimento econômico conformada por



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

todos os terrenos localizados às margens da rodovia BR-135, dentro dos limites da zona urbana e respeitadas as limitações de edificação previstas na legislação federal. Passam a ser consideradas como zonas de interesse social todas as demais áreas formadoras da zona urbana do município.

Art. 2º - Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas pelo Estatuto das Cidades e nas demais Leis Municipais, a regularização fundiária deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

- I** - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- II** - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- III** - controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- IV** - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;
- V** - fomento da regularização definitiva de áreas irregulares com a outorga de títulos definitivos de propriedade sempre que viável e nas condições desta Lei.

Art. 3º - As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os criterios fixados nesta Lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

- I** - regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, e em associação com Iniciativas particulares



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

fomentar o emprego e aumento da renda, mediante desenvolvimento de áreas para implementação de atividades econômicas;

II - regularização fundiária de interesse social: aquela de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, localizados preferencialmente na zonas de interesse social descrita no art. 19 desta Lei e quando se enquadrar nos critérios estabelecidos no art. 47, inciso VII da Lei Federal nº 11.977, de 2009;

III - regularização fundiária de interesse específico: aquela de áreas ocupadas na qual não se caracteriza o interesse social, mas atende ao interesse de produção econômica e criação de emprego, podendo ser concedida mediante requerimento do interessado em áreas assim classificadas, se atendidas as condições descritas nesta lei;

IV - ocupação irregular: aquele decorrente de assentamento informal de terrenos públicos ou particulares, ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis; e

V - projeto de regularização fundiária: relatório elaborado por equipe de profissionais da área -jurídica, de agrimensura, ambiental e de ciências sociais, que formalizarão projetos parciais ou sobre a totalidade da área urbana, versando sobre as características de cada região em cada uma dessas áreas do conhecimento. Esse projeto será aprovado pelo poder público municipal e fundamentará as dispensas de licitação para as transferências definitivas de bens imóveis do patrimônio público municipal para os ocupantes de terrenos públicos de uso dominial somente. Quando não realizado tal projeto as áreas públicas ocupadas somente poderão ser objeto de concessão de direito real de uso para os ocupantes que comprovarem com certidões e declarações por escrituras públicas de vizinhos, atestando que os interessados detêm somente a posse do terreno na forma descrita no memorial descritivo e planta em análise. O projeto de regularização fundiária poderá apresentar uma nova concepção de ordenamento espacial, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente, será acompanhado de certidão fornecida pelo poder público municipal e relação completa dos ocupantes interessados na regularização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

VI - incentivo fiscal - considera-se incentivo fiscal a isenção de cobrança de IPTU, não pagos nos últimos cinco anos bem como do presente ano de 2023, para os ocupantes irregulares que buscarem a regularização, apresentando sua documentação aquisitiva e pessoal, firmando escrituras declaratórias para seus vizinhos, desde que corretas as informações por eles declaradas, colaborando, assim, com o projeto de regularização fundiária local ou, enquanto não estiver sendo preparado o referido projeto, que se apresente com requerimento para a regularização de seu terreno ocupado.

§ 2º - A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento topográfico e de coleta de dados de campo que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério do Poder Executivo Municipal, que a ocupação estava consolidada nos termos do art. 47, inciso li da Lei Federal nº 11.997 de 2009, na data de publicação desta Lei.

Art. 4º - Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior, ainda que não finalizado e aprovado o projeto de regularização fundiária.

Parágrafo Único - Para a aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados na Lei que dispor sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS
Seção I
Da Regularização Fundiária de interesse Social

Art. 5º - A Prefeitura Municipal, mediante decreto indicará os órgãos responsáveis pela análise e aprovação de Projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social.

Art. 6º - Observadas às normas previstas nesta Lei, naquela que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes, o projeto de regularização fundiária de interesse social pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive no tocante às faixas de Área de Preservação Permanente (APP) que deverão ser respeitadas, sendo transformadas em áreas verdes, preferencialmente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

Art. 7º - Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação

- I** - do sistema viário;
- II** - da infraestrutura básica;
- III** - dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;
- IV** - a provisão habitacional em casos de remoção; e
- V** - a recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

Parágrafo Único - Os encargos previstos no caput deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 8º - O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 11.977, de 2009.

Parágrafo Único - Tratando-se de área ocupada de imóvel público, o poder público, sendo identificada a área como de interesse para regularização por plantas e memoriais descritivos em escala prevista em decreto municipal, aceitará as solicitações de regularização intentadas pelos próprios ocupantes respeitadas as exigências previstas nesta Lei, ou o projeto de regularização fundiária da área específica o que for apresentado primeiro, seguindo para um e outro os requisitos previstos nesta lei e em decreto municipal específico.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 9º - A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 3º, § 1º, inciso V, desta Lei, na forma do decreto regulamentador a ser expedido pela Prefeitura Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

Art. 10 - Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 11 - A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 12 - O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanentes, bem como, das áreas públicas previstas na legislação municipal.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 13 - O projeto regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I** - estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;
- II** - drenagem das águas pluviais;
- III** - trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;
- IV** - integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público às áreas de interesse público como praças, aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo;
- V** - implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;
- VI** - implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;
- VII** - recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas, quando possível;
- VIII** - implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

IX - recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;

X - acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

XI - largura mínima das vias sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção; e

XII - utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.

§ 1º - Os terrenos livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público.

§ 2º - Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§ 3º - Na hipótese do § 2º, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§ 4º - O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

§ 5º - Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local, para posterior compensação, por meio de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

- a)** o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município; e
- b)** a dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

§ 6º - A doação referida no parágrafo anterior deve ser submetida à análise da Secretaria Municipal de Habitação e Saneamento Ambiental.

§ 7º - A regularização fundiária pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 14 - O Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

CAPITULO IV
DO PROCEDIMENTO

Art. 15 - Além do Poder Executivo Municipal, podem elaborar projeto de regularização fundiária sustentável:

- I** - o responsável pela implantação da ocupação irregular;
- II** - o setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal; e
- III** - as cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

Art. 16 - A regularização fundiária depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º - Identificado o titular dominial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

§ 2º - Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.

§ 3º - Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

Art. 17 - O projeto de regularização fundiária deve conter ao menos:

I - diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos:
localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, caracterização da infraestrutura urbana e comunitária, na área e no raio de um quilometro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental.

II - proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

- a)** as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- b)** as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;
- c)** a solução para relocação da população, caso necessária;
- d)** as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;
- e)** as condições para garantir a segurança da população em relação às inundações, erosão e deslizamento de encostas;
- f)** a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
- g)** a enumeração das obras e serviços previstos; e
- h)** cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento.

III - plantas com a indicação:

- a)** da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b)** das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

- c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes; e
- d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.

IV - memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

- a) identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra; e
- c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1º - O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2º - Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas nos termos do art. 15, desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos decreto municipal regulamentador, que indicará o órgão responsável por decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

§ 3º - Os procedimentos de análise e aprovação do projeto de regularização fundiária serão regulamentados mediante decreto.

Art. 18 - Identificada a área como terreno de propriedade pública dominial, na conformidade desta lei, ainda que não aprovado o projeto de regularização fundiária, poderá ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

apresentado por qualquer ocupante interessado, requerimento especial para regularização fundiária de sua área a ocupada a que têm direito quaisquer dos moradores da zona urbana deste Município, e, mesmo sendo parte de uma área maior a ser regularizada, para tanto deverá apresentar:

- a)** documentação comprobatória de sua posse ou de posses anteriores, que somadas completem 05 (cinco) anos ou mais pretéritos;
- b)** plantas e memoriais descritivos com respectivos ART, feitos em escala a ser definida pelo Poder Público Municipal, sendo uma planta de localização apontando a inserção da área ocupada dentro de área maior de ocupação a ser regularizada e outro com os limites e localização espaciais com uma coordenada média dos pontos conformadores do polígono;
- c)** certidões negativas de registro de propriedade ou qualquer direito real em nome do interessado versando sobre imóvel rural ou urbano no município, tais certidões serão fornecidas pelo Cartório do Registro de Imóveis competente e terão validade de 30 (trinta) dias corridos contados da sua emissão;
- d)** certidões negativas de ônus expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis, versando sobre a existência de matrícula individualizada e ou quaisquer ônus incidente sobre os imóveis ocupados, com validade de 30 (trinta) dias corridos contados da sua emissão;
- e)** certidões negativas de distribuições de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos interessados ocupantes, fornecida pelo Cartório Registro de Imóveis local;
- f)** escritura pública declaratória, firmada pelo interessado e corroborada pelos seus vizinhos, atestando o período no qual são ocupantes, e, sendo necessária para completar 05 (cinco) anos de posse, o de quem lhes antecedeu, declararão os limites da área ocupada e que sobre ela não pesa e nem pesou, durante a sua posse, qualquer questão em curso perante prefeitura ou qualquer juízo e nem que seus vizinhos sobre ela têm questionamentos, devendo ser lançada na referida escritura a descrição perimetral da área para que se evite quaisquer dúvidas futuras;
- g)** certidão fornecida pela prefeitura municipal atestando que a área se encontra inserida em imóvel maior a ser regularizado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

h) e no caso de regularização de terrenos em área de interesse específico para desenvolvimento econômico deverá o interessado sempre apresentar projeto para utilização da área ocupada contendo plano de aplicação de recursos, previsão de empregos gerados em cada fase da implementação e execução final da atividade, tal projeto será oferecido à análise do poder público municipal, cujo setor responsável será indicado por decreto do prefeito municipal e se responsabilizará pela emissão de certidão aprobatória do projeto, que nunca significará corroborar ou avalizar o ocupante em seu intento comercial. Alternativamente ao projeto descrito neste item, o interessado poderá apresentar garantias bancárias de viabilidade econômica para a execução do empreendimento, ou projeto ou atestado de viabilidade econômica firmado com ou pelo SEBRAE.

Parágrafo único - Todo interessado que promover por si, na forma descrita neste artigo, dando início a regularização da sua ocupação de terreno público fará jus a isenção de IPTU dos últimos cinco anos e mais a do ano de 2023. Tratando-se de isenção o presente benefício passará a vigorar a partir da entrada em vigor da presente lei e somente terá aplicação até o final do presente ano de 2023.

CAPÍTULO V
DOS TÍTULOS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 19 - Consideram-se para efeitos desta lei títulos hábeis para a outorga de regularização fundiária aos interessados:

- a)** a legitimação de posse para os casos de arrecadação de parcelamento irregular ou mesmo de procedimento de demarcação de terrenos particulares ocupados irregularmente, promovidos pelo poder público, sendo devida taxa pela outorga do título na ordem de 1% (um por cento) do valor do imóvel;
- b)** concessão de direito real de uso por prazo indeterminado e de forma onerosa, mas com valor da taxa de outorga subsidiado pelo município. Devendo ser aplicada a alíquota de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

1% (um por cento) somente sobre 10% (dez por cento) do valor do imóvel, quando se tratar de ocupação em área de interesse social e para fins residenciais;

- c) a concessão de direito real de uso por prazo indeterminado e de forma onerosa, tendo como contrapartida o valor integral da taxa de outorga, isto é o correspondente a 1% (um por cento) do valor total do imóvel;
- d) transferência definitiva da propriedade sendo feita por escritura definitiva de compra e venda da área regularizada, sempre que o proprietário puder ser encontrado e ou se tratar de terreno dentro da área dominial do patrimônio público municipal e se decorridos os prazos e condições legais, previstas neste artigo;
- e) transferência da propriedade plena com cláusulas restritivas de uso, devendo ser empregado em casos de imóveis dominiais do município para os quais tenham sido aprovados projetos de empreendimentos econômicos, que deverão fazer parte das escrituras de compra e venda como condições restritivas do uso aos parâmetros e finalidades ali especificados. Somente para os casos em que o requerente, mediante escrituras declaratórias e/ou contratos ou recibos de pagamentos com firmas reconhecidas, consiga provar a aquisição da sua posse ou de terceiros que lhe antecederam a mais de cinco anos pretéritos e apresente garantias de idoneidade e capacidade financeira para a execução do projeto de empreendimento econômico.

§ 1º - São considerados para fins tributários os valores de avaliação dos imóveis segundo os critérios estabelecidos pelo departamento tributário do poder público municipal ou o valor de mercado o que for maior.

§ 2º - Os interessados poderão ser beneficiados somente uma vez e o respectivo título dirá respeito a uma única área objeto de regularização. Para os casos de legitimação de posse deverão ser considerados os prazos previstos na Lei federal e todo o rito até a sua concessão ou outorga definitiva de propriedade.

§ 3º - Decorrido o prazo de cinco anos da outorga do título regularizador, que não seja a transferência definitiva, esta poderá ser requerida pelo interessado mediante a comprovação de que todas as exigências, previstas nesta lei e no decreto municipal definidor dos procedimentos para a utilização da área, foram cumpridas no período contratado anteriormente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

Assim, quaisquer interessados que já tenham sido beneficiados e possam comprovar o decurso de cinco anos da sua concessão ou outorga de direito real, sejam, direito de aforamento, direito de superfície, ou mesmo concessão de direito real, reguladas em leis anteriores, poderão pleitear e obter a escritura definitiva de sua propriedade.

Art. 20 - Não serão exigidos limites máximo para áreas ocupadas objeto de regularização desde que comprovadas a posse pretérita de 05 (cinco) anos ou mais e sua pacificidade, isto é, que não tenha sido discutida em seus limites e condições.

Parágrafo Único - A prova exigida no caput deste artigo poderá ser feita pela escritura pública declaratória sobre os termos acima citados, firmada pelo ocupante e seus vizinhos e/ou por contrato particular aquisitivo ou recibo de pagamento, com firma reconhecida em cartório feita há 05 (cinco) anos ou mais devidamente acompanhado de planta e memoriais descritivos do lote contendo a assinatura de seus confrontantes com a declaração expressa dos mesmos de que desconhecem quaisquer questionamentos sobre a área mapeada e ocupada.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21 - A regularização de ocupações irregulares em terrenos particulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 22 - Para fins de regularização desta lei, também os lotes ocupados ou não, que tenham edificações ou estejam em vias de edificar, e possuam testada igual ou superior a 5m (cinco metros) para ruas ou arruamentos efetivamente existentes ou em implementação por parcelador ou o poder público, poderão ter suas requisições para aprovação de desmembramentos e posterior alienação, ainda que sejam necessárias algumas obras de infraestrutura, desde que:

I) os terrenos estejam inseridos em zonas ou áreas com urbanização adiantada, que poderá significar três dos cinco elementos de urbanização:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

- a) calçamento de ruas demarcadas e abertas nas quais sejam previstas calcadas e meios fios dentro do padrão das leis municipais;
- b) posteamento ou infraestrutura básica para a obra de iluminação pública e dos lotes;
- c) previsão em projeto aprovado pela empresa concessionária de abastecimento de água, bem como a infraestrutura básica para as obras de instalação de água;
- d) haja edificações ou construções em fase de fundações ou estrutural ao menos;
- e) previsão e obras iniciadas para escoamento das águas pluviais;

II) se encontrem com projeto de loteamento ou desmembramento em fase de aprovação na prefeitura municipal, acompanhado de plantas, memoriais, estudo prévio de impacto ambiental elaborado pelo empreendedor com possíveis compensações ambientais;

III) exista por parte do empreendedor declaração expressa indicando áreas para utilização pelo poder público se comprometendo quando possível a promover a edificação de equipamentos públicos;

IV) elaboração de requerimento endereçado ao Registrador Imobiliário competente firmada declaração de ambos de que se trata urbanizada e aprovação do arruamento e dos equipamentos públicos.

Parágrafo Único - O requerimento, citado no item IV acima, deverá ser encaminhado ao registrador de imóveis acompanhado de decreto do prefeito municipal aprovando a regularização do loteamento, que atestará a previa urbanização do local e a dispensa de maiores obras pelo empreendedor. Sendo certo que havendo inexecução do ajustado para regularização poderá o poder público municipal encampar as obras assumindo-as o que possibilitará a indenização pelas melhorias efetivamente produzidas pelo poder público a serem e cobradas do empreendedor, sujeitando-o inclusive a suspensão de pagamentos a ele devidos pelos adquirentes de lotes, mediante notificação judicial ou extrajudicial promovida pela prefeitura municipal, determinado que os pagamentos sejam efetivados em conta aberta para esse fim ou que quaisquer repasses de instituições financeiras sejam suspensos e depositados nas referidas contas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ. Nº 01.613.309/0001-10
Dignidade e Trabalho

Art. 23 - Revogam-se as disposições contraditórias ou que disponham sobre o mesmo assunto. Aplicam-se subsidiariamente as Leis Federais e Estaduais que versem sobre os temas omissos desta lei.

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

Capinzal do Norte-MA, 01 de novembro de 2023.

André Pereira da Silva
Prefeito Municipal