



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS
CNPJ: 01.616.269/0001-60

LEI Nº 340/2021

Davinópolis – MA, 14 de abril de 2021.

"Dispõe sobre a regularização fundiária de imóveis urbanos, de domínio do Município de Davinópolis, aos atuais ocupantes e dá outras providências."

RAIMUNDO NONATO DE ALMEIDA DOS SANTOS, Prefeito Municipal de Davinópolis, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais, faço saber a todos os seus habitantes e a quem interessar possa, que a CÂMARA MUNICIPAL, aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:

Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica o Poder Executivo, com fundamento no inciso XXII, do artigo 5º, da Constituição Federal, nas Leis Federais 13.465/2007, 10.257/2001, e no Decreto 9.310/2018, nos objetivos e instrumentos disciplinados nesta Lei, autorizado a regularizar as ocupações de imóveis urbanos de domínio do Município de Davinópolis.

Parágrafo Primeiro. Para os efeitos desta Lei, entende-se por regularização fundiária o conjunto de medidas administrativas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem à regularização de ocupações irregulares em imóveis urbanos de domínio do Município de Davinópolis 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.

Parágrafo Segundo. A Regularização Fundiária no Município de Davinópolis observará os seguintes princípios:

- I- Ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;
- II- efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;
- III- 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;
- IV- participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;
- V- Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação e da transação;

Parágrafo terceiro - O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo: (VETADO - Veto nº 001/2021 à Emenda Aditiva nº 001/2021)

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 quando definidas pelo Município, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizados do núcleo a ser regularizado; (VETADO - Veto nº 001/2021 à Emenda Aditiva nº 001/2021)



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS
CNPJ: 01.616.269/0001-60

II – planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; (VETADO - Veto nº 001/2021 à Emenda Aditiva nº 001/2021)

III – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV – projeto urbanístico; (VETADO - Veto nº 001/2021 à Emenda Aditiva nº 001/2021)

V – memorial descritivo; (VETADO - Veto nº 001/2021 à Emenda Aditiva nº 001/2021)

VI – proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; (VETADO - Veto nº 001/2021 à Emenda Aditiva nº 001/2021)

VII – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; (VETADO - Veto nº 001/2021 à Emenda Aditiva nº 001/2021)

VIII – estudo técnico ambiental, para os fins previstos na legislação federal vigente, quando for o caso; (VETADO - Veto nº 001/2021 à Emenda Aditiva nº 001/2021)

IX – 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 (VETADO - Veto nº 001/2021 à Emenda Aditiva nº 001/2021)

X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo. (VETADO - Veto nº 001/2021 à Emenda Aditiva nº 001/2021)

§4º. 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.” (VETADO - Veto nº 001/2021 à Emenda Aditiva nº 001/2021)

Art. 2º - A autorização de que trata o artigo 1º desta Lei compreende:

- I - regularização fundiária de interesse social, em que se enquadram as ocupações realizadas predominantemente pela população de baixa renda, nos seguintes casos:
- a) De conjuntos habitacionais, povoados ou assentamentos de famílias carentes consolidados pelo Município de Davinópolis;
 - b) De áreas declaradas de interesse para a implantação de projetos de regularização; e
 - c) De áreas de propriedade do município.

II - regularização fundiária de interesse específico, quando ocupada na forma prevista nesta lei e não esteja caracterizado o interesse social.

§ 1º – Para regularização fundiária de interesse social ocorrerá quando a ocupação da área for de forma mansa, pacífica e duradoura há, pelo menos, 05 (cinco) anos, possuir renda familiar de até 03 (três) salários mínimos nacional, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 2º. Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o parágrafo primeiro deste artigo, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos contemporâneas da ocupação ao longo do tempo exigido.

Art. 3º - Para os efeitos desta Lei, considera-se:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS
CNPJ: 01.616.269/0001-60

I - ocupação irregular: aquela decorrente de programa habitacional federal, estadual e municipal ou de assentamento, formal ou informal, promovido pelo Município de Davinópolis, sem que tenha havido o respectivo registro no competente ofício imobiliário;

II - alienação: regularização gratuita de áreas urbanas ocupadas, com a transferência do domínio pleno, através de escritura pública ou emissão de título definitivo de domínio;

III - regularização: instrumento jurídico a ser celebrado entre o município e o beneficiário, revestido de segurança jurídica, com o fim de promover a devida transferência de propriedade do imóvel;

IV - órgão regularizador: Município de Davinópolis, desde que, legítimo proprietário dos imóveis;

V - beneficiário: pessoa que possuir, diretamente ou por aquisição, por mais 05 (cinco) anos ininterruptos, a posse mansa, pacífica e de boa fé do imóvel a ser regularizado;

VI - entidade familiar: aquela constituída pelos cônjuges ou companheiros, homoafetivos ou não, e sua prole, bem como pela família monoparental e anaparental;

VII - imóvel indivisível: aquele que, em função das condições físicas ou espaciais da ocupação e das disposições legais que regulamentam o parcelamento do solo no Município, não pode ser dividido;

VIII - imóvel de uso residencial: aquele utilizado exclusivamente para moradia pelo beneficiário ou por qualquer dos membros da entidade familiar;

IX - imóvel de uso misto: aquele utilizado, simultaneamente, para fins de moradia, com predominância deste, e comércio ou serviço vicinal, e cuja atividade econômica seja desempenhada pelo beneficiário ou por qualquer dos membros da entidade familiar;

X - imóvel de uso comercial: aquele utilizado exclusivamente para fins comerciais no âmbito deste programa.

Capítulo II **DA REGULARIZAÇÃO**

Art. 4º - A regularização autorizada nos termos desta Lei dar-se-á exclusivamente aos atuais ocupantes dos imóveis urbanos de propriedade do Município de Davinópolis.

Parágrafo único. A regularização ocorrerá em imóveis utilizados para finalidade residencial, mista ou comercial de âmbito local.

Art. 5º - A regularização exclusivamente se efetivará com a comprovação, pelo beneficiário, de possuir, diretamente ou por aquisição, ou a posse mansa, pacífica e de boa fé do imóvel a ser regularizado.

Art. 6º - A comprovação da condição de beneficiário ocorrerá por meio de um dos seguintes documentos, expedidos em nome do mesmo ou de qualquer membro de sua entidade familiar:

I - contrato de compra e venda, recibo, termo de cessão, autorização ou documento similar de assentamento ou ocupação;

II - autorização para lavratura de escritura pública;

III - título definitivo de domínio emitido pelo município;

IV - contrato para concessão de benefícios provenientes de programas habitacionais realizados pelo poder público.

V - talão de água, energia, telefone ou IPTU, em nome do beneficiário ou de qualquer de seu grupo familiar;

Parágrafo único. No caso de falecimento do titular do benefício, a comprovação da condição de beneficiário será efetuada mediante a apresentação, pelo sucessor que estiver residindo no imóvel, de um dos documentos previstos neste artigo.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS
CNPJ: 01.616.269/0001-60

Art. 7º - A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:

- I – pedido instruído com cópia da matrícula da área onde está ocorrendo a intervenção visando à regularização, se houver;
- II – cópia da capa do carnê de IPTU se houver, bem como cópia dos Títulos, ou outro documento de aquisição;
- III – cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;
- IV – comprovantes de endereço, na forma da lei;
- V – Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;
- VI – plantas topográficas, com ART ou RRT, e memorial descritivo.
- VII – Declaração dos Confrontantes se houver.

Art. 8º - Para atender ao disposto nesta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer procedimentos específicos, inclusive desafetando áreas, promovendo retificações, se for o caso, e consolidando, alterando e aprovando parcelamentos nas modalidades de remembramentos, desmembramentos e loteamentos, podendo alterar perímetro, vias, quadras e lotes para viabilização da regularização fundiária aqui prevista.

§ 1º - A emissão dos títulos pelo Poder Público, será realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana no contexto do procedimento de regularização fundiária sustentável municipal, observada a característica de cada ocupação, das áreas ocupadas, seus beneficiários, tempo da ocupação e natureza da posse.

§ 2º - Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local.

§ 3º - Embora a presente lei trate em especial de regularização fundiária sustentável das áreas ocupadas predominantemente para fins de moradia, poderão ser regularizados outros usos, privados, não residenciais, que serão enquadrados na modalidade de Reurb-E, bem como outros usos que prestem serviços relevantes ao Município, cujos critérios serão previstos por Decreto regulamentador, caso necessário.

§ 4º Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local, podendo também ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, formalmente constituídas, e outros usos não residenciais que prestem serviços relevantes ao Município.

§ 5º - Fica dispensado o procedimento de desafetação das áreas públicas destinadas para fins institucionais.

Art. 9º - O processo administrativo será instaurado, conduzido e acompanhado por uma Comissão, composto por três membros, tecnicamente capacitados, por Ato do Executivo Municipal, a qual identificará individualmente, o tamanho, as confrontações, a localização, o nome do atual ocupante, bem como a análise dos documentos que comprovem a ocupação.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS
CNPJ: 01.616.269/0001-60

§ 1º. A Comissão tem autonomia para solicitar documentação complementar não constante na presente lei, desde que tenha o claro objetivo de trazer maior transparência e segurança jurídica ao projeto de regularização fundiária.

§ 2º – A Comissão poderá fazer vistorias, medições no local do imóvel e confirmar com os confrontantes as informações prestadas pelo beneficiário, lavrando certidão a respeito das constatações.

Art. 10 - Caberá à Comissão manifestar-se acerca da conveniência e oportunidade para a promoção da regularização das ocupações por interesse social e por interesse específico.

Art. 11 - A titulação dos imóveis será decidida por Ato do Poder Executivo com parecer final da Comissão de Regularização Fundiária.

Capítulo III
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 - Os instrumentos translativos de domínio de bens imóveis do Município de Davinópolis, objeto de regularização fundiária, serão outorgados pelo Poder Executivo.

Art. 13 - A regularização fundiária prevista nesta lei poderá ser efetivada de ofício pelo Poder Público ou a requerimento do atual ocupante.

Parágrafo único. O município poderá notificar os interessados ou fazer publicar editais dirigidos àqueles que, a qualquer título, utilizem imóveis urbanos de domínio do Município de Davinópolis, no prazo que for definido, para regularizar a ocupação na forma desta Lei.

Art. 14 - Excluem-se da abrangência desta Lei os bens imóveis de uso comum do povo e os de uso especial, pertencentes ao patrimônio indisponível do Município, enquanto permanecerem afetados.

Art. 15 - Os casos omissos previstos nesta lei serão resolvidos através da aplicação da legislação pertinente, especialmente as Constituições Federal e Estadual, Lei Orgânica do Município, Leis Federais 13.465/2007, 10.257/2001, e Decreto 9.310/2018 e demais Leis Municipais aplicáveis ao assunto.

Parágrafo único. Caso haja conflito entre a redação das demais leis municipais com esta, prevalecem as normas aqui estabelecidas.

Art. 16 - Para fins de regularização fundiária urbana, o Poder Público Municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos permitidos pelas legislações correlatas, bem como outros previstos na lei federal de regularização fundiária, que atendam aos interesses da Administração Pública no uso e ocupação do solo urbano, assim especificados, dentre outros:

- I - Concessão de Direito Real de Uso;
- II - Concessão de uso especial para fins de moradia;
- III - Doação onerosa ou gratuita;
- IV - Compra e venda;
- V - Permuta;
- VI - Direito Real de Laje;
- VII - Legitimação Fundiária;
- VIII - Legitimação de Posse.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS
CNPJ: 01.616.269/0001-60

Art. 17 - O Poder Executivo regulamentará por Decreto a aplicação desta Lei no que couber.

Art. 18 - Para cobertura das despesas porventura existentes na aplicação desta Lei, poderão ser abertos créditos adicionais, especiais ou suplementares nos valores e classificações necessários.

Art. 19 – Fica Instituída a Taxa de Expedição de Título Definitivo (TETD)

§ 1º - A taxa será correspondente a 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor venal do imóvel, e será recolhida por meio de documento próprio, através da Secretaria Municipal de Fazenda, Tributação e Regularização Fundiária.

§ 2º - O recolhimento da taxa só será exigido na fase final do procedimento administrativo de regularização fundiária, ficando a expedição do Título Definitivo condicionado à comprovação do seu pagamento.

§ 3º - Não será exigido o pagamento da presente taxa para a regularização fundiária de interesse social, bem como, para os imóveis cuja área total for menor ou igual trezentos metros quadrado e cuja renda familiar não exceda a dois salários mínimos.

Art. 20 – Os títulos definitivos emitidos antes da vigência da presente Lei serão convalidados, desde que tenha sido comprovado no procedimento administrativo, a posse mansa, pacífica e de boa fé do imóvel regularizado.

Art. 21 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS, ESTADO DO MARANHÃO, aos 14 de abril de 2021.


Raimundo Nonato de Almeida dos Santos
Prefeito Municipal


Ires Pereira Carvalho
Secretário Chefe de Gabinete Civil


Danúbio Ferreira dos Santos
Secretário Municipal de Fazenda, Tributação e Regularização Fundiária