



DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

EXECUTIVO

SATUBINHA, QUINTA * 09 DE JUNHO DE 2022 * ANO VI * Nº 186

Índice

PREFEITURA MUNICIPAL DE SATUBINHA	2
LEI MUNICIPAL 375/2021 DO EXECUTIVO	2



PREFEITURA MUNICIPAL DE SATUBINHA

LEI MUNICIPAL 375/2021 DO EXECUTIVO

LEI MUNICIPAL 375/2021 do Executivo

“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE SATUBINHA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana REURB

Art. 1º A regularização fundiária urbana no Município de Satubinha consiste no conjunto de medidas 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 à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo único. A regularização fundiária urbana promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para núcleos urbanos informais comprovadamente existentes e consolidados há mais de 5 (cinco) anos, na data da publicação desta Lei.

Art. 2º Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

- I. - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da sua localização;
- I. - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- I. - núcleo urbano informal consolidado: aquele já existente há mais de 5 (cinco) anos, na data da publicação desta Lei, de difícil reversão, considerado o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre

outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

- I. - Certidão de Regularização Fundiária CRF: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;
- I. - legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da legislação vigente, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
- I. - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;
- I. - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Art. 3º Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar as exigências em normas municipais já existentes, relativas aos parâmetros urbanísticos e edifícios.

Art. 4ºA Reurb compreende duas modalidades:

- I. - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 2 (dois) salários mínimos, máximos vigentes no país, declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

- I. - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não qualificados na hipótese de que trata o inciso I deste artigo. Parágrafo único. A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

Art. 5º Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrais relacionados à Reurb-S.

Art. 6º Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover

a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado, desde que atendida a legislação municipal quanto a implantação de usos não residenciais.

Art. 7º A classificação do interesse definido no art. 4º, visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 8º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Seção II

Dos Legitimados para Requerer a Reurb Art. 9º Poderão requerer a Reurb:

- I. - O Município diretamente ou por meio de entidade da Administração Pública Indireta;
- I. - Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- I. - Os proprietários, loteadores ou incorporadores;
- I. - A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- I. - O Ministério Público.

§ 1º Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 2º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários, loteadores e incorporadores que

tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 10 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, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo, sem considerar o valor das aceções e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do Poder Público registradas no 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 desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 11 Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do Poder Público Municipal. Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 12. O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita às regras específicas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

CAPÍTULO II -DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Da Legitimação Fundiária

Art. 13 A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do Poder Público, nos termos da legislação federal vigente.

Seção II

Da Legitimação de Posse

Art. 14. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da legislação federal vigente.

Art. 15 O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Disposições Gerais

Art. 16 A Reurb obedecerá às seguintes fases, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se supletivamente da legislação municipal vigente:

- I. - requerimento dos legitimados;
- I. - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- I. - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- I. - plantas de situação e de regularização em 3 (três) vias;
- I. - memorial descritivo em 3 (três) vias;
- I. - Anotação de Responsabilidade Técnica ART ou Registro de Responsabilidade Técnica RRT;
- I. - saneamento do processo administrativo;
- I. - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- I. - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município;
- I. - e o registro da CRF pelos promotores da regularização perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 17 A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 18 Compete ao Município:

- I. - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

- I. - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, e;

- I. - emitir a CRF.

Art. 19 Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município 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 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de (30) trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a legislação federal vigente.

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes 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.

§ 5º 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;

- I. - e quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º O Requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 20 Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

- I. - na Reurb-S:
 - a. operada sobre área de titularidade do Município ou órgão da administração indireta, caberá a esta a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da

infraestrutura essencial, quando necessária, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária; e

- a. operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária;
- I. - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;
- I. - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Art. 21. O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça do Estado, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo Municipal.

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 3º O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar as câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça.

Art. 22. Concluída a Reurb, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária Art. 23. O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

- 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 caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

- I. - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- I. - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- I. - projeto urbanístico;
- I. - memoriais descritivos;
- I. - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- I. - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- I. - estudo técnico ambiental, para os fins previstos na legislação federal vigente, quando for o caso;

I. - 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

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

Parágrafo único. 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.

Art. 24. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, as indicações:

I. - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

I. - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações,

localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

I. - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

I. - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

I. - de eventuais áreas já usucapidas;

I. - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

I. - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

I. - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

I. - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I. - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

I. - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

I. - rede de energia elétrica domiciliar;

I. - soluções de drenagem, quando necessário; e

I. - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de

melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 4º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA ou de Registro de Responsabilidade Técnica RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo CAU, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 25. Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 26. Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I. - implantação dos sistemas viários;

I. - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

I. - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 27. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei,

estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º Na Reurb que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município, no caso da Reurb-S, ou os beneficiários, no caso da Reurb-E, deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.

Seção III

Da Conclusão da Reurb

Art. 28. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I. - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

I. - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária;

I. - e identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais, quando for o caso.

Art. 29. A Certidão de Regularização Fundiária CRF é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I. - o nome do núcleo urbano regularizado;

I. - a localização;

I. - a modalidade da regularização;

I. - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

I. - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

II. - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, 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. 30. Os procedimentos de registro da Certidão de Regularização Fundiária CRF e do Projeto de Regularização Fundiária deverão seguir a regulamentação prevista na legislação federal vigente.

Art. 31. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, se utilizar dos instrumentos previstos nesta Lei.

Art. 32. Na aplicação da REURB, além das normas previstas nesta Lei poderão ser utilizados os demais instrumentos e normas previstas na legislação federal específica vigente.

CAPÍTULO IV

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 33. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido pela legislação federal vigente.

CAPÍTULO V

REGULARIZAÇÃO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 34. Constatada a existência de área de preservação permanente, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64, 65 e seguintes da Lei Federal no 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese para a qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

CAPÍTULO VI

DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 35. Fica criado o Programa Municipal de Regularização Fundiária, objetivando fornecer título definitivo de propriedade aos detentores de posse em área de terras urbana registradas no Cartório de Registro de Imóveis em nome do Município de Satubinha, que preencham os requisitos mínimos estabelecidos por esta Lei.

Art. 36. Fica o Poder Executivo Municipal, autorizado a outorgar título definitivo de propriedade, aos detentores de posse em área de domínio do Município de Satubinha.

§ 1º Os interessados em obter o título definitivo de propriedade, deverão comprovar seu direito mediante apresentação de cadeia dominial de contratos ou recibos de compra e venda, ou, quando ocorrer quebra da cadeia, por perda, extravio, poderá ser suprida a comprovação apresentando juntamente com os contratos ou recibos, declaração de 04 (quatro) vizinhos que conheçam a situação de posse do interessado no imóvel a pelo menos 05 (cinco) anos.

§ 2º Para fins de complementação de comprovação do lapso de 05 (cinco) anos na posse do imóvel, poderá a administração considerar como documentos hábeis: Conta de Água, Energia ou Telefone, correspondências ou faturas de Cartão ou Boletos recebidos no endereço do imóvel em questão que comprovem o período exigido.

§ 3º objetivando a comprovação da posse, a critério da administração, será elaborado um laudo de vistoria e inspeção in-loco efetuada pelos fiscais ou técnicos da Diretoria de Planejamento Urbano para confirmação das Declarações de vizinhos e do endereço do imóvel, para subsidiar parecer da procuradoria e do Prefeito.

§ 4º Nos caso de quebra da cadeia dominial de contratos de compra e venda e ou recibos de quitação, serão submetidos a parecer da procuradoria geral do município, que opinará sobre o deferimento ou não da outorga do título, devendo o parecer ser homologado ou não pelo Prefeito, ou autoridade competente designada por ele;

§ 5º As despesas decorrentes do registro do título definitivo de propriedade no Serviço Registral de Imóveis correrão por conta do titular do direito.

§ 6º Os pedidos de títulos definitivos de propriedade serão dirigidos ao Prefeito do Município, acompanhados dos documentos mencionados nesta lei, que comprovem o período mínimo na posse do imóvel conforme os critérios desta Lei.

Art. 37. Em casos de ter sido já emitido o Título Definitivo de um imóvel e não tendo sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis em nome do requisitante, e o mesmo ter vendido o referido imóvel para terceiros, o atual comprador poderá apresentar o Título emitido, juntamente com o contrato de compra e venda assinado e reconhecido assinaturas, e as documentações necessárias, requerendo que seja emitido novo Título em seu nome.

Parágrafo único. O caso que se refere o Artigo acima, somente será permitido uma única vez, e mediante pagamento de novo ITBI e obedecendo todos os critérios desta lei.

Art. 38. Do título definitivo de propriedade deverão constar obrigatoriamente além de outras informações:

- I. - numeração sequencial;
- I. - número e data da presente lei;
- I. - nome, qualificação, CPF, nº. da Carteira de Identidade do outorgado;
- I. - descrição pormenorizada da área titulada;
- I. - assinaturas do Prefeito Municipal ou pessoa por ele designada e do Outorgado.

Art. 39. Deverá integrar o Processo Administrativo para outorga do título definitivo de propriedade:

- I. - requerimento firmado pelo titular do direito, ou seu procurador, (procuração pública);
- I. - certidão negativa do IPTU do imóvel;
- I. - comprovante de pagamento de IMTBI, e de Alienação;
- I. - recibos de quitação e cessão de direitos sobre o imóvel objeto da titulação, ou comprovação de posse conforme os critérios permitidos por esta Lei;

Parágrafo único. Em casos da solicitação ser feita através de procurador, após a emissão do Título Definitivo pelo Órgão competente, o mesmo poderá assinar e retirar o Título do Órgão, desde que a procuração dê poderes para isso.

Art. 40. Fica autorizado ao Poder Executivo, parcelar o valor do ITBI em até 06 (seis) parcelas, sendo que o valor mínimo de cada parcela não poderá ser inferior a R\$ 30,00 (trinta reais), sendo o valor das parcelas que vencerem em exercício posterior, reajustadas no início do novo exercício financeiro, pelo índice do IPCA, cuja correção e juros serão calculados no ato do parcelamento.

§ 1º Para emissão do título definitivo de propriedade o recolhimento da primeira parcela do IMTBI, e integral das taxas administrativas, deverão estar comprovados no processo.

§ 2º No caso do Título Definitivo já ter sido emitido uma vez, conforme Art. 3º desta lei, o cálculo do ITBI deverá ser integral.

Art. 41. Para os fins da aplicação desta Lei, o valor do imóvel, destinado a Regularização Fundiária, por ser de interesse social, será considerado como valor máximo 30 (trinta) salários mínimos vigente no país, para efeitos meramente fiscais, em consonância com o previsto no art.

108. do Código Civil Brasileiro, não modificando em qualquer hipótese o valor aferido ao imóvel na planta de valores do município para fins de lançamento do IPTU.

Art. 42. Os casos omissos serão resolvidos mediante parecer técnico da DIPUR Diretoria de Planejamento Urbano, e se necessário da PGM Procuradoria Geral do Município.

Art. 43. Esta legislação também serve de parametro para a atuação do Grupo de Trabalho Municipal - GTM, instituído por decreto pelo chefe do executivo municipal, nos casos omissos o parametro será a legislação federal vigente.

Art. 44 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Satubinha/MA 15 de outubro de 2021.

ORLANDO PIRES FRAKLIN

Prefeito de Satubinha/MA

Publicado por: PABLO MATEUS DE ALMEIDA MORAIS
Código identificador: 1dac2c443c4e951526481abcf1a1c7ce



ORLANDO PIRES FRANKLIN

Prefeito

www.satubinha.ma.gov.br

Prefeitura Municipal de Satubinha

Av. Matos Carvalho, 310 , CEP: 65709000

Centro - Satubinha / MA

Contato: 9836831065

www.diariooficial.satubinha.ma.gov.br

Instituído pela Lei Municipal Nº 340/2016, de 14 de Dezembro de 2016