

MENSAGEM Nº 070/2022.

Tauá-Ce, 08 de dezembro de 2022.

Protocolo Sob o nº 709/2022
as folhas 92 no livro de Protocolo nº 02

Tauá, 09/12/2022

Servidor Responsável [assinatura]

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Encaminhamos à esta Augusta Casa Legislativa para apreciação, o Projeto de Lei anexo, que **“Dispõe sobre a Política de Regularização Fundiária Urbana do Município de Tauá e adota outras providências.”** Solicitando, aos Senhores Parlamentares, em razão da proximidade do término do Período Legislativo de 2022 e da necessidade de priorizar as ações que envolvem a relevante questão social voltada à regularização de ocupações irregulares em imóveis de titularidade do Município e de viabilizar a fundamental função social da propriedade, que seja a presente a proposição, **tramitada em regime de urgência.**

Como toda cidade em pleno desenvolvimento estrutural, a nossa “TAUÁ”, mesmo já tendo sido efetivadas muitas ações e medidas de interesse social e avançado, durante nossa gestão, restam questões que ainda precisam ser resolvidos, e uma delas é a regularização fundiária. Sendo, que, para tanto, faz-se necessária a normatização local para cumprimento dos procedimentos cabíveis, a fim validar este processo e executá-lo com mesma transparência que vem sendo concretizadas.

Merecendo destacar que as normas gerais sobre regularização fundiária regulamentadas através da Lei Federal n.º 13.465/2017.

Como especificado no texto, a regularização consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem à regularização de ocupações irregulares em imóveis urbanos de domínio ou posse do Município de Tauá 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, conforme art. 2º.

No arcabouço da propositura contam os conceitos, definições, instrumentos, que norteiam a aplicação do processo de regularização fundiária de imóveis urbanos de Tauá.



Merecendo destacar, em especial, ser uma das prioridades da atual administração, fazer valer o direito constitucional à moradia, viabilizando ao munícipe a garantia de ter o imóvel em que reside devidamente regularizado; de possibilitar a regularização fundiária por meio de concessão de uso especial para fins de moradia, a título gratuito, ao ocupante de imóvel urbano de domínio do Município, atendidos os requisitos previstos no art. 183 da Constituição Federal e na legislação federal pertinente.

Temos a convicção de poder contar com a salutar parceria dos Senhores *Edis* - ante o manifesto benefício social a ser concretizado com a regularização fundiária imobiliária em discussão, mediante integrar aprovação de salutar Projeto de Lei, com regime de urgência, ao tempo em que apresentando nossos votos de consideração e apreço.


Patrícia Pequeno Costa Gomes de Aguiar
Prefeita Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
Genival Coutinho Sobrinho
Presidente da Câmara Municipal de Tauá
Nesta.



PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 105/2022

Dispõe sobre a Política de Regularização Fundiária Urbana do Município de Tauá e adota outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE TAUÁ, estado do Ceará, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal decretou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DA POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO DE TAUÁ**

**Seção I
Disposições Gerais**

Art. 1º. A Política de Regularização Fundiária Urbana do Município de Tauá, será regulada pelos princípios, fundamentos, objetivos e instrumentos normativos disciplinados nesta Lei.

Art. 2º. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem à regularização de ocupações irregulares em imóveis urbanos de domínio ou posse do Município de Tauá 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. É vedado beneficiar, nos termos desta Lei, pessoa natural ou jurídica com a regularização de mais de uma área ocupada.

**Seção II
Da Regularização Fundiária Urbana**

Art. 3º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar a regularização fundiária das ocupações do perímetro urbano, de expansão urbana e de imóveis urbanos de domínio ou posse do Poder Público Municipal, observadas as regras estabelecidas nesta Lei.

§ 1º. A implementação e a execução das ações de regularização fundiária serão realizadas sob a coordenação da Secretaria Municipal de Proteção Social, Cidadania e Direitos Humanos tendo o acompanhamento da Procuradoria Geral do Município.

§ 2º. Caberá ao órgão municipal de que trata o § 1º deste art. 3º, proceder com os levantamentos de localizações de áreas e imóveis urbanos sujeitos à regularização fundiária, dados e informações sociais das pessoas que os ocupam, para que a Prefeita Municipal possa decidir acerca da conveniência, oportunidade e prioridade de realização da regularização fundiária.

§ 3º. Os títulos e instrumentos translativos ou declaratórios de domínio ou posse de bens imóveis do Município de Tauá objeto de regularização fundiária, serão outorgados pela Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 4º. Para consecução dos objetivos desta Lei, poderão ser celebradas parcerias públicas sociais com entidades não governamentais qualificadas pelo Município como Organizações Sociais, na forma prevista na Lei Municipal nº 2.579, de 10 de março de 2021.

Seção III Das Definições e Conceitos

Art. 4º. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, serão consideradas as seguintes definições e conceitos:

I. assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

II. regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

b) de conjuntos habitacionais ou assentamentos de famílias carentes implementados pelo Município de Tauá, sem que tenha havido o respectivo registro no competente ofício imobiliário;

c) de áreas declaradas de interesse público para a implantação de projetos de regularização;

d) de áreas declaradas de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação;

e) de áreas definidas em plano diretor como zona especial interesse social;

f) ocupação clandestina realizada à revelia do Poder Público Municipal;



III. regularização fundiária de interesse específico: aplicável a loteamento ou parcelamentos irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia, nos quais não se caracteriza o interesse social para aplicação do procedimento do inciso II, do art. 4º desta Lei, constituindo ação discricionária do Poder Público Municipal;

IV. área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica;

V. demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público Municipal, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

VI. legitimação de posse: ato do Poder Público Municipal destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, do tempo e da natureza da posse;

VII. população de baixa renda: aquela com renda mensal *per capita* inferior ou igual a 1 (um) salário-mínimo ou com renda mensal familiar não superior a 4 (quatro) salários-mínimos;

VIII. população na linha de pobreza: aquela com renda mensal *per capita* de até $\frac{1}{4}$ (um quarto) do salário-mínimo, nos termos previstos no Programa Tauá Solidário, regulado pela Lei Municipal nº 2.608, de 30 de setembro de 2021;

IX. entidade familiar: núcleo composto por um ou mais indivíduos em que um, alguns ou todos, contribuam para o seu sustento ou tenham suas despesas por ela suportadas;

X. imóvel de uso residencial: aquele utilizado exclusivamente para moradia pelos membros da entidade familiar;

XI. uso misto: aquele utilizado, simultaneamente, para fins de moradia, com predominância deste, e para fins de comércio ou serviços, cuja atividade econômica seja desempenhada por qualquer dos membros da entidade familiar;

XII. imóvel comercial de âmbito local: aquele explorado exclusivamente para fins comerciais ou de serviços no âmbito de programa ou projeto habitacional implementado pelo Poder Público Municipal.

§1º. A regularização fundiária de interesse específico a que se refere o inciso III deste art. 4º desta Lei, dependerá da elaboração de um projeto de regularização na forma do art. 51 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, devendo ser aprovado pela Prefeita Municipal.

§2º. Para aprovação do projeto de que trata o § 1º, serão necessárias as licenças urbanística e ambiental.



§3º. O projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanentes.

Seção IV

Dos Princípios Fundamentais da Política de Regularização Fundiária

Art. 5º. A política municipal de regularização fundiária, observadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), tem como princípios fundamentais:

I. ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, especialmente as atendidas pelo Programa Tauá Solidário, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II. articulação com as políticas setoriais de habitação, meio ambiente, saneamento básico e mobilidade urbana, nas diferentes esferas de poder e com as iniciativas públicas e privadas destinadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III. respeito às legislações urbanísticas e ambientais de regência;

IV. participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

V. estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

VI. concessão do título preferencialmente à mulher, nos termos do art. 48, inciso V, da Lei Federal nº 11.977/2009 e suas alterações posteriores.

CAPÍTULO II DA BASE LEGAL

Seção I

Dos Instrumentos Jurídicos

Art. 6º. A regularização fundiária de que trata esta Lei dar-se-á por meio dos seguintes instrumentos:

I. alienação;

II. demarcação urbanística;

III. legitimação de posse;

IV. concessão de uso especial para fins de moradia;



V. concessão de direito real de uso para fins de moradia;

VI. doação de bem imóvel para construção de moradias destinadas à população de baixa renda, garantindo a isenção do Imposto *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCMD, de acordo com a alínea "a", do inciso II, do art. 8º da Lei Estadual nº 15. 812, de 20 de julho de 2015.

§ 1º. Para fins de registro de imóvel em Cartório, é facultativa a apresentação de documento comprobatório emitido pela Secretaria da Fazenda Estadual sobre pagamento de Imposto *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCMD.

§ 2º. A regularização fundiária urbana independe de averbação de cancelamento de cadastro do imóvel rural, cabendo ao registrador, após a conclusão dos procedimentos de inscrição, enviar comunicação ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) para os devidos fins.

Seção II Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 7º. O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I. as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II. as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III. as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV. as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica

V. as condições para promover a segurança da população em situações de risco, na forma prevista em lei.

Art. 8º. Para fins de regularização das áreas ocupadas, a Secretaria Municipal de Proteção Social, Cidadania e Direitos Humanos, constituirá cadastro social detalhado dos ocupantes de áreas passíveis de regularização fundiária, atendendo, prioritariamente, as famílias atendidas pelo Programa Tauá Solidário e as registradas na base do Cadastro Único do Governo Federal.



CAPÍTULO III DA ALIENAÇÃO

Seção I Do Interesse Público

Art. 9º. A alienação de bens imóveis do Município de Tauá para fins de regularização fundiária urbana, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e de lei autorizativa específica, dispensada a licitação nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, desde que realizada exclusivamente para o uso de bens imóveis residenciais ou de uso comercial de âmbito local com área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou comerciais de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública municipal.

§ 1º. Os imóveis doados, cessadas as razões que justificaram a sua doação ou descumpridos os encargos previstos no instrumento ou termo administrativo translativo ou declaratório de domínio ou de posse, reverterão ao patrimônio da pessoa jurídica municipal doadora, podendo ser alienados, desde que o adquirente se encaixe no perfil do beneficiário da regularização fundiária.

§ 2º. Considerar-se-ão cessadas as razões que justificaram a doação, entre outras estabelecidas em Regulamento, quando:

- I. o imóvel permanecer injustificadamente abandonado por mais de 60 (sessenta) dias contínuos;
- II. o donatário ou qualquer membro de sua entidade familiar der ao imóvel destinação diversa daquela que justificou a doação.

Seção II Dos Requisitos da Alienação

Art. 10. A regularização fundiária far-se-á, por alienação, somente quando preenchidos, cumulativamente, os requisitos a seguir:

I. o imóvel, com área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), for objeto de regularização fundiária de interesse social, promovida pelo Poder Público Municipal, isoladamente ou em parceria com outros entes federados ou entidades públicas;

II. tratar-se de imóvel utilizado para finalidade residencial, mista ou comercial de âmbito local;

III. o ocupante atual comprovar:

✓



a) a condição de beneficiário de programa habitacional por meio do qual se deu a ocupação, independentemente de comprovação de renda; ou

b) a ocupação irregular ter ocorrido há mais de 5 (cinco) anos, devendo o ocupante enquadrar-se na condição de baixa renda.

IV. o beneficiário ou qualquer membro de sua entidade familiar não for proprietário ou, a qualquer título, possuidor, detentor ou ocupante de outro imóvel urbano ou rural, nem houver sido beneficiário deste ou de outro programa habitacional de qualquer ente federativo.

Parágrafo único. Os documentos aptos a comprovar a condição de beneficiário de programa habitacional apresentados serão avaliados pela Procuradoria Geral do Município de Tauá quanto a regularidade e legitimidade para aquisição dos direitos previsto nesta lei.

CAPÍTULO IV DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Seção I Do Auto de Demarcação Urbanística

Art. 11. O Poder Público Municipal 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 e no cadastro dos ocupantes.

§ 1º. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I. planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 6º deste art. 11;

II. planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 6º deste art. 11;

III. certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes;

IV. cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza, a qualidade e o tempo da posse exercida, acrescida da posse dos antecessores, se for o caso;

V. declaração dos ocupantes de não serem possuidores ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

✓



§ 2º. As plantas e memoriais mencionados nos incisos I e II do § 1º deste art. 11, devem ser assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA.

§ 3º. O Poder Público Municipal deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias, quanto a imóvel público pertencer a União ou ao Estado:

I. à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada;

II. aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

III. à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

§ 4º. Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 3º deste art. 11, o Poder Público Municipal dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 5º. No que se refere as áreas de domínio da União e do Estado, aplicar-se-á o disposto na legislação federal e estadual de regência.

§ 6º. O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I. domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II. domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III. domínio público.

Seção II Da Identificação de Propriedade

Art. 12. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.



§ 1º. Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias, podendo, neste tempo, requerer a dilação do prazo por igual período, desde que seja para levantamento de documentação.

§ 2º. O Município deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis na forma prevista no § 1º deste art. 12.

§ 3º. São requisitos para a notificação por edital:

I. resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II. publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pelo Diário Oficial do Município; e

III. determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística, bem como da possibilidade de, neste tempo, a parte interessada requerer a dilação do prazo por igual período.

§ 4º. Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 11.

§ 5º. Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o Município de Tauá, através de sua Procuradoria Geral, para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 6º. O Poder Público Municipal poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 7º. Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 8º. O oficial de registro de imóveis deverá, tanto quanto possível, deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o Município.

§ 9º. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada, na forma definida pelo Município.



CAPÍTULO V DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE

Seção I Do Título de Posse

Art. 13. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto previsto no art. 7º e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§ 1º. Após o registro do parcelamento de que trata o *caput* deste art. 13, o Poder Público Municipal concederá o título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 2º. O título de que trata o § 1º, será concedido, por ato da Prefeita Municipal, preferencialmente, em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º. Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público Municipal assegurar-lhes o direito à moradia.

Art. 14. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pela Secretaria Municipal de Proteção Social, Cidadania e Direitos Humanos, desde que:

I. não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II. não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

§ 2º. A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

Seção II Do Registro de Propriedade

Art. 15. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.



§ 1º. Para requerer a conversão prevista no *caput* deste art. 15, o adquirente deverá apresentar:

I. certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II. declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III. declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV. declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º. As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo Poder Público Municipal.

§ 3º. No caso de área urbana de mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

§ 4º. Se o legitimado obtiver do proprietário da área título hábil para aquisição do domínio, o registro será feito independentemente do prazo previsto no *caput* deste art. 15.

Art. 16. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público Municipal emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o Município solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterada pela Lei Federal nº 6.216, de 30 de junho de 1975.

CAPÍTULO VI DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 17. A regularização fundiária poderá ser realizada por meio de concessão de uso especial para fins de moradia, a título gratuito, ao ocupante de imóvel urbano de domínio do Município, atendidos os requisitos previstos no art. 183 da Constituição Federal e na legislação federal pertinente.

Parágrafo único. O direito de que trata o *caput* deste art. 17 não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

Art. 18. Para a outorga de concessão de uso especial para fins de moradia deverão ser atendidos os seguintes requisitos:



I. a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II. o imóvel somente poderá ser utilizado para fins de moradia do beneficiário ou de sua família, sendo admitido o uso misto quando necessário para a subsistência da família;

III. a área deverá estar ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição;

IV. o ocupante ou qualquer outro membro de sua entidade familiar não pode ser proprietário ou, a qualquer título, possuidor, detentor ou ocupante de outro imóvel, urbano ou rural.

Parágrafo único. Atendidos os requisitos dos incisos II, III e IV, poderá ser concedido uso especial para fins de moradia em imóveis com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que indivisíveis.

Art. 19. Em imóveis com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por um período igual ou superior a 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados individualmente por cada possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou, a qualquer título, possuidores, detentores ou ocupantes de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º. Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas, não podendo a fração ideal atribuída individualmente a cada possuidor ser superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 20. São obrigações do concessionário:

I. respeitar e dar cumprimento à finalidade de interesse social para a qual foi estabelecida a concessão especial para fins de moradia;

II. conservar o bem cujo uso lhe foi concedido;

III. responder pelas tarifas dos serviços públicos e tributos incidentes sobre o imóvel.

Parágrafo único. No caso de concessão coletiva, cabe aos concessionários a resolução das questões relativas à convivência pacífica dentro da área de concessão, sem prejuízo da intervenção do Poder Público Municipal quando houver necessidade ou conveniência.

Art. 21. Havendo prévia e expressa anuência do Poder Público Municipal, o direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível:

- I. por ato *inter vivos*;
- II. por *causa mortis*, desde que o herdeiro legítimo já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 22. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de o concessionário:

- I. dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para a sua família;
- II. adquirir a propriedade ou concessão de uso sobre outro imóvel urbano ou rural;
- III. deixar de atender aos requisitos legais para a concessão de uso especial para fins de moradia.

CAPÍTULO VII DO DIREITO REAL DE USO

Seção I Da Concessão para Fins de Moradia

Art. 23. A regularização fundiária de interesse social poderá ser realizada por meio de concessão de direito real de uso resolúvel para fins de moradia, a título remunerado ou gratuito, ao ocupante de imóvel urbano de domínio do Município, atendidos os requisitos previstos na legislação federal de regência.

§ 1º. A concessão de direito real de uso para fins de moradia será outorgada de forma gratuita quando o beneficiário ou sua entidade familiar classificar-se como sendo de baixa renda, sendo a título remunerado nas demais hipóteses.

§ 2º. A concessão de direito real de uso para fins de moradia poderá ser contratada por instrumento público ou termo administrativo e será registrada na matrícula do imóvel.

§ 3º. A regularização fundiária de interesse social exigirá a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável por sua iniciativa de um plano que, além de outros elementos, deverá indicar e definir:



I. as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidades, relocadas;

II. as vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III. as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

IV. as condições para garantia da segurança da população em casos de inundações, erosão e deslizamento de encostas, quando for o caso;

V. a necessidade de adequação da infraestrutura básica, e;

VI. a forma de participação popular e controle social.

Art. 24. Para a outorga de concessão de direito real de uso para fins de moradia deverão ser satisfeitas as seguintes exigências:

I. a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II. o imóvel somente poderá ser utilizado para fins de moradia do beneficiário ou de sua família;

III. a área deverá estar ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição;

IV. o ocupante ou qualquer outro membro de sua entidade familiar não pode ser proprietário ou, a qualquer título, possuidor, detentor ou ocupante de outro imóvel, urbano ou rural.

Art. 25. Em imóveis com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por um período igual ou superior a 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados individualmente por cada possuidor, a concessão de direito real de uso para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou, a qualquer título, possuidores, detentores ou ocupantes de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º. Na concessão de direito real de uso para fins de moradia de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas, não podendo a fração ideal atribuída individualmente a cada possuidor ser superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).



Seção II Das Obrigações do Concessionário

Art. 26. São obrigações do concessionário:

- I. respeitar e dar cumprimento à finalidade de interesse social para a qual foi estabelecida a concessão;
- II. conservar o bem cujo uso lhe foi concedido, e;
- III. responder pelas tarifas dos serviços públicos e encargos de qualquer natureza, inclusive tributários, incidentes sobre o imóvel ou originados da concessão.

Parágrafo único. No caso de concessão coletiva, cabe aos concessionários a resolução das questões relativas à convivência pacífica dentro da área de concessão, sem prejuízo da intervenção do Poder Público Municipal quando houver necessidade ou conveniência.

Art. 27. Havendo prévia e expressa anuência do Município, o direito real de uso para fins de moradia é transferível:

- I. por ato *inter vivos*, e;
- II. por *causa mortis*, desde que o herdeiro legítimo ou testamentário já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 28. O direito real de uso para fins de moradia extingue-se no caso de o concessionário ou qualquer membro de sua entidade familiar:

- I. dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para a sua família;
- II. tornar-se proprietário ou, a qualquer título, possuidor, detentor ou ocupante de outro imóvel, urbano ou rural;
- III. descumprir cláusula prevista no instrumento ou termo administrativo de concessão, e;
- IV. deixar de atender aos requisitos legais para a concessão de direito real de uso para fins de moradia.

Parágrafo único. A extinção de que trata este art. 28 implica o cancelamento do registro da concessão na matrícula do imóvel.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. É facultado ao Município assegurar o exercício do direito de que trata esta Lei em outro local, desde que a decisão conte com a participação da comunidade em todas as etapas do processo de regularização e reassentamento, na hipótese de ocupação de área:

- I. de bem de uso comum do povo;
- II. declarada de utilidade pública para fins de desapropriação;
- III. destinada à projeto de urbanização;
- IV. de interesse de preservação ambiental e da proteção aos ecossistemas naturais;
- V. em que estejam presentes condições topográficas, sanitárias e ecológicas que desaconselhem a edificação;
- VI. reservado à construção de obras públicas, e;
- VII. situada em via de comunicação.

§ 1º. O exercício da regularização fundiária, nos próprios locais abrangidos pelo inciso V, fica submetido ao atendimento das exigências das autoridades competentes no tocante às alterações necessárias para a garantia da segurança e da saúde dos ocupantes.

§ 2º. Se afetar população de baixa renda, a hipótese do inciso II fica vinculada à realização de projeto de reassentamento e inclusão social com participação da comunidade.

Art. 30. Excluem-se da abrangência desta Lei os bens imóveis de uso comum do povo, os de uso municipal especial, pertencentes ao patrimônio indisponível e os protegidos pelo patrimônio histórico do Município de Tauá, enquanto permanecerem afetados.

Art. 31. Os agentes públicos que cometerem desvios na aplicação desta Lei incorrerão nas sanções previstas na Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis.

Art. 32. Não são devidas custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da Administração Pública Municipal.



Art. 33. Não serão cobrados custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social, cujos procedimentos devem atender ao disposto na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 34. Inclui-se no art. 23 da Lei Municipal nº 2.608, de 30 de setembro de 2021 o item que indica, contemplando a implementação das ações de Regularização Fundiária Urbana no Município de Tauá, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 23.....:

7. Projeto Título da Casa: regularização fundiária urbana com o objetivo de garantir o direito de moradia aos beneficiários do Programa Tauá Solidário em situação de vulnerabilidade.”

Art. 35. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, por Decreto, naquilo que couber.

Art. 36. Fica revogada a Lei Municipal nº 2526, de 20 de dezembro de 2019.

Art. 37. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.