



**GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO**

LEI COMPLEMENTAR Nº 089, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2015.

**INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
SUSTENTÁVEL DE CONSELHEIRO
LAFAIETE, VOLTADO PARA O INTERESSE
SOCIOECONÔMICO, DESENVOLVIMENTO
URBANO E RURAL E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou e eu, Prefeito Municipal em seu nome, sanciono a seguinte lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

Art. 1º - Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Interesse Socioeconômico, do Desenvolvimento urbano e rural que dispõe sobre a Política de Regularização Fundiária para os imóveis em ocupações irregulares consolidadas com fins de moradias, exercício de atividade econômica e imóveis construídos em desacordo com as normas, em áreas públicas e privadas, urbanas e rurais, no Município de Conselheiro Lafaiete.

Parágrafo único - Compete à Secretaria Municipal de Planejamento implantar o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Conselheiro Lafaiete, voltado para o interesse social com a cooperação e participação da Procuradoria e das Secretarias Municipais de Governo, Fazenda, Obras e Meio Ambiente, Administração, Defesa Social, Desenvolvimento Social e dos Conselhos Municipais de Habitação e de Meio Ambiente.

Art. 2º - Aplicam-se à matéria objeto desta Lei Complementar, subsidiariamente e onde couberem, as disposições da legislação municipal constantes do Plano do Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, de Parcelamento do Solo e Plano Municipal de Saneamento Básico.

Parágrafo único - Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se:

I – área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos e de expansão urbana, pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II – regularização fundiária Sustentável e de Interesse Social: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público, que visem a adequar assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, às conformações legais, de modo a



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO

garantir o direito social à moradia, ajustar as ocupações irregulares de pessoas que exercem as atividades econômicas formais, visando o apoio e desenvolvimento socioeconômico e possibilitar de forma abrangente aos munícipes a buscarem a regularização e adequação de seus imóveis em consonância com as leis vigentes, proporcionando a legalidade e legitimidade o bem estar dos sucessores quanto aos inventários, e compra e venda de imóveis.

III – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes de preservação permanente e logradouros públicos;

IV – equipamentos urbanos/comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

V – infraestrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais;

VI – demarcação de terrenos para fins de regularização fundiária sustentável de interesse social: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária sustentável de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

VII – assentamentos informais: assentamentos urbanos, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e/ou atividades econômicas, implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem projetos e/ou projetos alterados sem o respectivo registro imobiliário.

Art. 3º - O Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Interesse Social tem por finalidade orientar as ações do Poder Público e do Setor Privado, de modo a assegurar o acesso à moradia de forma regular, estimular o desenvolvimento sócioeconômico e possibilitar a regularização de imóveis em desacordo com as normas vigentes no Município de Conselheiro Lafaiete.

Art. 4º - Para os fins deste Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social são consideradas áreas de interesse social todas aquelas ocupadas de forma irregular até 31 de março de 2015, públicas e privadas com fins de moradias, exercício de atividade econômica formal, constituídas por imóveis irregulares perante a Administração Pública do Município de Conselheiro Lafaiete.

Parágrafo único - Excluem-se dessa condição as ocupações de áreas verdes, de preservação permanente e de uso público e privado, não consideradas como ocupação antrópica consolidada de acordo com a Legislação Estadual, situadas ou não nos assentamentos citados, cuja declaração de área de interesse social deverá ser analisada caso a caso pelo Poder Executivo em consonância com os órgãos competentes.

Seção I

PLC 016-E/2015 – LC nº 089/2015 2/1

Avenida Prefeito Mário Rodrigues Pereira, 10 – Centro – Conselheiro Lafaiete/MG – CEP 36.400-000



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO

Do Inventário dos Imóveis do Município

Art. 5º - Compete ao Município de Conselheiro Lafaiete organizar e manter o sistema de informações e fiscalização sobre os seus respectivos bens, que conterà levantamento atualizado do patrimônio municipal com os seguintes registros relativo a cada imóvel:

I – a localização, com a identificação de número do imóvel, tipo, lote, quadra, bairro e área e outros dados julgados úteis se livres ou ocupados;

II – a respectiva matrícula no registro de imóveis competente, bem como situação do imóvel quanto ao projeto de construção e registro junto à Administração Pública;

III – o tipo de uso: livre e ocupado e em uso regular, ocupado e uso irregular para moradia ou para atividade econômica formal ou informal;

IV – a indicação da pessoa física e/ou pessoa jurídica, à qual, por qualquer instrumento, utiliza o imóvel regularmente conforme o objeto que tenha sido destinado e/ou utilizado em desacordo com objeto e por fim ocupado à revelia do poder público;

V – valor de mercado.

Parágrafo único - As informações de que tratam os incisos II e V serão levantadas gradativamente pelo Poder Executivo após planejamento em conjunto das Secretarias de Planejamento, Obras e Meio Ambiente e de Administração.

Seção II

Da Demarcação de Terrenos para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 6º - O Município de Conselheiro Lafaiete responsável pela regularização fundiária sustentável e de interesse social, com base no objeto do programa, identificará a situação das áreas a serem regularizadas, com cadastro dos ocupantes irregulares de terrenos públicos urbanos e rurais, para moradias e/ou atividades econômicas, visando lavrar os autos de demarcação nos seus imóveis, bem como, atenderá a demanda da população proprietária de imóveis privados e de uso para moradia ou atividade econômica, objetivando proporcionar a abertura para regularização e atualização de projetos pertinentes junto à Administração Pública.

§1º - O Município poderá apoiar, havendo disponibilidade financeira e orçamentária, a obtenção dos documentos necessários para a realização da regularização, sem afastar a responsabilidade do interessado.

§2º - O auto de demarcação deverá ser instruído com:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e o nome do pretense proprietário, quando houver;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis, quando identificada transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização fundiária;

III – certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser



GOVERNO DO MUNICIPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO

regularizada, emitida pelo registro de imóveis competente e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver;

IV – cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores, se for o caso, nos termos de relatório emitido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;

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

VI – os proprietários de imóveis particulares de moradia ou comerciais em desacordo com as normas vigentes terão a oportunidade de adequarem seus projetos de iniciativa e com custo próprio, mas serão beneficiados com o programa durante sua vigência, conforme lei específica.

§3º - As plantas e memoriais mencionados nos incisos I e II do §2º deste artigo devem ser assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA.

CAPÍTULO II

Seção I

Da Regularização Jurídica da Situação Dominial

Subseção I

Dos Pressupostos

Art. 7º - O Município de Conselheiro Lafaiete poderá proceder à regularização jurídica da situação dominial de seus respectivos bens imóveis, quando ocupados por população carente, utilizando, segundo o perfil socioeconômico dos ocupantes e as características da área, dentre outros, os instrumentos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 8º - É vedada a regularização sem ônus de ocupações:

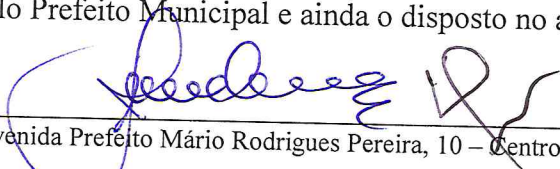
I – que ocorreram após 31 de março de 2015;

II – cujos beneficiários sejam possuidores, concessionários, superficiários ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural, salvo nos casos em que for verificada a não acumulação de finalidades de utilização de imóvel objeto de regularização desta Lei Complementar;

III – que estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de segurança pública, de preservação ambiental ou necessária à preservação dos ecossistemas naturais, ressalvados os casos especiais autorizados na forma da lei.

IV – com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§1º - O Município poderá regularizar com ônus do interessado a ocupação que não se enquadre nos requisitos dos incisos I ao IV do caput deste artigo, entretanto, observando o valor de mercado definido pela comissão interna do Município nomeada pelo Prefeito Municipal e ainda o disposto no art. 9º desta Lei Complementar.


PLC 016-E/2015 – LC nº 089/2015 4/1
Avenida Prefeito Mário Rodrigues Pereira, 10 – Centro – Conselheiro Lafaiete/MG – CEP 36.400-000



**GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO**

§2º - Quando houver ocupação de área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), cujo ocupante enquadra-se no inciso I do art. 9º desta Lei Complementar, este poderá optar pela desocupação da área que ultrapassar a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ou optar pela compra de acordo com o critério do inciso II, do art. 9º desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III

Seção I

Do Procedimento de Regularização Fundiária Sustentável de Interesse Social

Art. 9º - Para subsidiar a definição das ações de regularização fundiária, as parcelas da população a serem atendidas pelo Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Interesse Social, deverão ser classificadas em 03 (três) grupos sócioeconômicos para fins de enquadramento nos critérios de regularização de moradias com a finalidade de doação e/ou venda.

I - Grupo 1: Regularização sem ônus:

a) famílias com renda bruta mensal per capita de até ½ (meio) salário mínimo, com cadastro no CadÚnico do Município;

b) famílias com renda bruta mensal de até 03 (três) salários mínimos, com cadastro no CadÚnico do Município.

II – Grupo 2: Venda por 50% (cinquenta por cento) do valor de mercado, para famílias com renda bruta mensal acima de 03 (três) a 04 (quatro) salários mínimos.

III – Grupo 3: Venda por 60% (sessenta por cento) do valor de mercado para famílias com renda bruta mensal acima de 04 (quatro) a 05 (cinco) salários mínimos.

IV – Grupo 4: Venda por 80% (oitenta por cento) do valor de mercado para famílias com renda bruta mensal acima de 05 (cinco) salários mínimos.

§1º - A avaliação da renda familiar será feita através de Cadastro Socioeconômico por profissional com registro no CRESS – Conselho Regional de Serviço Social, por meio da análise do comprovante de renda familiar por demonstrativos de pagamento, documento comprobatório de renda emitido por profissional registrado no Conselho Regional de Contabilidade ou por cópia de Declaração de Imposto de Renda junto à Receita Federal, visando subsidiar o enquadramento nas modalidades de doação ou venda dos imóveis a serem regularizados.

§2º - O critério para regularização de áreas ocupadas irregularmente para moradia com construção acima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) em terrenos de até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), bem como os ocupados a partir de 100,00 m² (cem metros quadrados) de terreno para exercício de atividades econômicas estará sujeito à avaliação do imóvel pelo valor de mercado e sujeitos a análise da condição socioeconômica do ocupante e capacidade de aquisição.

Seção II

Das Diretrizes e das Ações Específicas

Art. 10 - São diretrizes e ações específicas do Programa Municipal de
PLC 016-E/2015 – LC nº 089/2015 5/1
Avenida Prefeito Mário Rodrigues Pereira, 103 Centro – Conselheiro Lafaiete/MG – CEP 36.400-000



GOVERNO DO MUNICIPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO

Regularização Fundiária de Conselheiro Lafaiete:

I - para efeito exclusivo desta regularização fundiária poderão ser estabelecidas diretrizes e parâmetros específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo para as Zonas Especiais de Interesse Social e para as demais áreas identificadas e indicadas no decorrer do programa;

II - promover, junto aos órgãos do Poder Judiciário, instalados no Município, a sensibilização para agilizar a conclusão das ações de inventários, principalmente quando fizerem parte da ação as famílias classificadas no art.11 desta Lei Complementar;

III - priorizar a situação que seja mais benéfica aos munícipes atendidos por este Programa de Regularização Fundiária nas regularizações de moradias, imóveis de uso econômico e adequações de projetos, obedecendo aos critérios pertinentes a cada situação;

IV - realizar levantamento planialtimétrico das áreas incluídas no Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Conselheiro Lafaiete, bem como realizar a atualização cartográfica planialtimétrica de todo o território municipal;

V - nas ocupações e parcelamentos objeto do presente Programa, a partir do levantamento planialtimétrico realizado, deverá ser delimitado o sistema viário e identificado os lotes e áreas condominiais, não sendo óbice para prosseguimento do programa em áreas tais requisitos já definidos;

VI - o sistema viário deverá contemplar os becos, alamedas e escadarias existentes nas ocupações clandestinas;

VII - somente serão aprovados lotes com acesso direto ao sistema viário;

VIII - deverão ser asseguradas as servidões de passagem;

IX - no caso das ocupações ocorridas que não atendam ao previsto no inciso VII do caput deste artigo buscar-se-á a regularização na forma condominial;

X - as ações de regularização fundiária deverão identificar áreas objeto de requalificação urbana, cujas ações serão condicionantes à regularização fundiária das mesmas;

XI - as ações de requalificação urbana compreendem a implantação ou correção de sistema viário, melhorias habitacionais e ambientais, saneamento, implantação de áreas verdes, institucionais e de uso público;

XII - nos casos de ocupações de áreas públicas será calculada a média dos lotes para cada área analisada, estabelecendo-se que a área mínima equivale a 70,00m² (setenta metros quadrados) e a área titulável máxima equivale a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

XIII - para efeitos deste Programa de Regularização Fundiária serão diferenciados os lotes das frações ideais;

XIV - a regularização de estabelecimentos comerciais e de serviços, principalmente aqueles de apoio à moradia, localizados em área pública, depende da aplicação do instrumento de concessão de direito real de uso, conforme disposto nesta Lei Complementar;

XV - a regularização fundiária em ocupações clandestinas, definidas nesta Lei Complementar somente poderá ser feita em um único imóvel de uso residencial ou misto;

XVI - será permitida a regularização de um segundo imóvel quando este for destinado ao uso não residencial e se constituir, comprovadamente, na fonte principal

PLC 016-E/2015 – LC nº 089/2015 6/1



**GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO**

da renda familiar;

XVII - deverá ser realizado o cadastro socioeconômico de todas as famílias atendidas por este Programa de Regularização Fundiária, que servirá para definir a classificação dos grupos dispostos no art. 9º desta Lei Complementar;

XVIII - no cadastro socioeconômico também deverá constar todas as informações necessárias para o registro da propriedade ou do título de domínio;

XIX - o reassentamento, quando necessário, deverá ser feito preferencialmente em áreas públicas ou áreas desapropriadas para o mesmo fim, de preferência próximas à atual moradia, sendo tal dispositivo permitido apenas para ocupantes enquadrados no inciso I do art. 9º desta Lei Complementar;

XX - as ações de regularização fundiária poderão ser feitas individual ou coletivamente;

XXI - no caso de loteamentos com irregularidades ambientais associadas a irregularidades fundiárias, o empreendedor deverá, às suas expensas, recuperar a área, providenciar o reassentamento da população ou destinar outra área para preservação ambiental a ser aprovada pelo órgão ambiental competente;

XXII - as associações de moradores e organizações não governamentais ligadas ao tema poderão ser parceiras do Poder Público nas ações que envolvem a regularização fundiária;

XXIII - deverá ser buscada a gratuidade do primeiro registro dos imóveis situados nas áreas objeto deste Programa de Regularização Fundiária, conforme disposto no art. 213, § 15, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

XXIV - o Município poderá recorrer aos entes públicos federativos do Estado e da União, bem como da sociedade civil organizada, pleiteando apoio técnico e financeiro para execução do programa quando não dispuser de recursos próprios;

XXV - não havendo disponibilidade de recursos próprios, o Município poderá postergar a regularização fundiária prevista nesta Lei Complementar até a efetiva possibilidade financeira de arcar com os custos necessários à regularização.

XXVI - os beneficiários do Programa instituído por esta Lei Complementar manterão em dia o pagamento do IPTU sobre os imóveis regularizados, sob pena de sua reversão em relação aos regularizados sem ônus e sob pena de antecipação das parcelas do financiamento para os imóveis regularizados com ônus, sem prejuízo da aplicação da legislação vigente.

Parágrafo único - Em caso de ocorrência do previsto no inciso XXV deste artigo, o requerimento do benefício previsto no art. 25 desta Lei Complementar não será prejudicado.

Seção III

Das Situações de Irregularidades Identificadas

Art.11 - O Programa Municipal de Regularização Fundiária de Interesse Social identifica as seguintes situações de irregularidade no Município:

I - lotes sem registro em loteamentos regulares;

II - desdobros irregulares de lotes em loteamentos regulares;

III - loteamentos com irregularidades jurídicas em função de inventário não aberto ou não concluído;

IV - loteamentos com irregularidades urbanísticas;

PLC 016-E/2015 – LC nº 089/2015 7/1



GOVERNO DO MUNICIPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO

- a) aprovados e executados em desconformidade com o projeto;
 - b) aprovados, não comercializados e ocupados irregularmente;
 - c) aprovados, parcialmente implantados e ocupados irregularmente;
 - d) superposição de projeto de parcelamento.
- V - loteamento clandestino:
- a) cuja origem do assentamento é anterior aos processos de aprovação municipal;
 - b) executado à revelia do poder público;
 - c) com características de condomínio fechado;
 - d) com irregularidade jurídica;
- VI - desdobros de lotes em loteamentos irregulares ou clandestinos;
- VII - ocupação de áreas remanescentes em propriedade pública;
- VIII - ocupação em Área de Preservação Permanente de fundo de vale localizada em propriedade particular;
- IX - ocupação em Área de Preservação Permanente de fundo de vale localizada em propriedade pública;
- X - ocupação de área verde ou de área de uso público;
- XI - ocupação de área reservada para área verde ou de área de uso público em loteamento irregular ou clandestino;
- XII - ocupação de logradouro público;
- XIII - ocupação com construções em área de risco.
- XIV - construções sem projetos e/ou com projetos originais alterados;
- XV - ocupações de terrenos públicos para atividades econômicas;
- XVI - ocupações irregulares de imóveis pertencentes aos demais entes federativos;
- XVII - ocupações irregulares em imóveis aforados.
- XVIII - lotes caucionados em favor do Município, cuja urbanização de vias públicas, objeto da garantia não foi adimplida pelo Empreendedor Imobiliário e tenham sido alienados a terceiros através de contrato particular de compra e venda.

CAPITULO IV

Seção I

Do Procedimento de Regularização Fundiária Sustentável de Interesse Social

Art. 12 - 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 necessidade, 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;

V - a necessidade de adequação da infraestrutura básica;



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO

VI – a forma de participação popular e controle social.

§1º - A regularização fundiária sustentável de interesse social que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensará o plano mencionado no caput deste artigo.

§2º - A regularização fundiária sustentável de interesse social poderá ser implementada em etapas, sendo que, serão priorizadas as etapas que se enquadrarem no programa e em conformidade com a disponibilidade de recursos e as demais serão avaliadas para a regularização periódica em etapas específicas em conformidade com o estudo de situação que dará suporte ao desenvolvimento do programa.

§3º - O conteúdo do plano de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos e ao memorial descritivo, deverá assegurar sempre a indicação e o detalhamento das informações necessárias para o devido registro imobiliário.

CAPÍTULO V

Seção I

Dos Instrumentos de Regularização

Art. 13 - Para fins do Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Interesse Social serão utilizados os seguintes institutos jurídicos e políticos:

- I - adjudicação compulsória;
- II - apoio à abertura de inventário;
- III - concessão de direito real de uso;
- IV - concessão de Uso Especial para fins de moradia;
- V - venda.

Art. 14 - Adjudicação compulsória se aplica aos casos em que o adquirente de um imóvel, após quitar todas as parcelas previstas em contrato, não recebe o registro em seu nome por parte daquele que vendeu o imóvel.

Parágrafo único - O registro deverá ser obtido por sentença, através da transferência, pela via judicial, do patrimônio adjudicado do vendedor para o adquirente.

Art. 15 - Apoio à abertura de inventário se dará no caso de irregularidade jurídica e fundiária constituída por inventário não aberto ou não concluído, poderá o poder público apoiar as partes envolvidas no sentido de agilizar o processo, inclusive com apoio financeiro, mediante disponibilidade financeira e previsão orçamentária, bem como a isenção de taxas incidentes em certidões municipais necessárias à solução das ações judiciais.

Parágrafo único - O apoio somente poderá ser realizado aos beneficiários que possuam renda familiar mensal prevista no inciso I do art. 9º desta Lei Complementar.

Art. 16 - Os imóveis do Município de Conselheiro Lafaiete poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, como direito real resolúvel, gratuitamente ou em condições especiais, por tempo certo ou indeterminado, a ser firmada com seus próprios ocupantes, quando naqueles for constatada a existência de estabelecimentos de uso não-

PLC 016-E/2015 – LC nº 089/2015 9/1



GOVERNO DO MUNICIPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO

residencial.

§1º - A concessão de direito real de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, e será registrada e cancelada no Registro de Imóveis.

§2º - Desde o registro da concessão de direito real de uso, o beneficiário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§3º - Resolve-se a concessão com ou sem termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§4º - A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, poderá transferir-se por ato *inter vivos*, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

Art. 17 – A Concessão de Uso Especial para fins de moradia será instituída para aqueles que até a data do dia 31 de março de 2015, possuam como seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público, situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, podendo o possuidor, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 1º - Tem direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, aquele que não for proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, salvo nos casos de um segundo imóvel quando este for destinado ao uso não residencial e se constituir, comprovadamente, na fonte principal da renda familiar.

§ 2º - A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida sem ônus preferencialmente à mulher, independentemente do estado civil, cujos beneficiários possuam renda familiar mensal conforme previsto no inciso I do art. 9º desta Lei Complementar.

§3º - O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§4º - Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

§5º - Para terrenos com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e com mais de um possuidor, há a possibilidade de concessão coletiva a partir do estabelecimento de frações ideais, desde que os possuidores do imóvel público não sejam proprietários ou concessionários de outro imóvel urbano ou rural, salvo nos casos de um segundo imóvel quando este for destinado ao uso não residencial e se constituir, comprovadamente, na fonte principal da renda familiar:

I - na concessão de uso especial de que trata este parágrafo, 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;

II - a fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a

PLC 016-E/2015 – LC nº 089/2015 10/1



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO

0,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§6º - No caso das áreas de risco poderá o Poder Público realizar o reassentamento em outro local na forma de concessão, sendo objeto de implementação pelo Município após avaliação de viabilidade de recursos e disponibilidade de áreas, podendo optar, conforme a demanda, pela inclusão dos ocupantes em programas oficiais de habitação.

§7º - O Poder Público poderá na medida de suas condições, conceder o uso especial em outro local para os casos de ocupações em imóveis:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização;

III - de preservação ambiental, no caso de não reconhecimento de ocupação antrópica consolidada.

§8º - O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública.

§ 9º - A Administração Pública terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo, prorrogável por igual período por ato do Chefe do Poder Executivo, mediante necessidade justificada.

§ 10 - Na hipótese de bem imóvel da União ou dos Estados, o interessado deverá instruir o requerimento de concessão de uso especial para fins de moradia com certidão expedida pelo Poder Público municipal, que ateste a localização do imóvel em área urbana e a sua destinação para moradia do ocupante ou de sua família.

§ 11 - O título conferido por via administrativa servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 18 - Os imóveis do Município de Conselheiro Lafaiete cuja área seja em metragem superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) poderão ser alienados aos próprios ocupantes, nas hipóteses desta Lei Complementar, podendo o pagamento ser efetuado em até 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas, observando-se, como valor mínimo da prestação de R\$ 50,00 (cinquenta reais), considerada sua avaliação nos termos da comissão instituída pelo Município especificamente para este fim.

§ 1º - A transferência de propriedade dos imóveis somente poderá ser registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis, após o pagamento de todas as parcelas.

§ 2º - As vendas a prazo serão formalizadas mediante escritura pública de compra e venda ou promessa de compra e venda em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I – valor da prestação de amortização, juros e atualização monetária, sendo esta nos termos aplicáveis ao financiamento habitacional da Caixa Econômica Federal;

II – na amortização ou quitação antecipada da dívida, o saldo devedor será atualizado, *pro rata die*, com base no último índice de atualização aplicado ao contrato, no período compreendido entre a data do último reajuste do saldo devedor e o dia do evento;

III – ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente

PLC 016-E/2015 – LC nº 089/2015 11/1



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO

nacional, atualizado pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com aniversário no primeiro dia de cada mês, desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, acrescido de multa de mora de 2% (dois por cento) bem como de juros de 1% (um por cento) ao mês de atraso ou fração;

IV – a falta de pagamento de um número de 6 (seis) prestações importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato;

V – obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.

VI – o compromisso de pontualidade do pagamento do IPTU durante a vigência do financiamento sob pena de antecipação das parcelas financiadas e imediata execução do contrato.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19 - Ficam convertidos os aforamentos existentes no Município para o instituto da concessão de uso especial para fins de moradia previsto no art. 17 desta Lei Complementar, de acordo com análise realizada pela Procuradoria Geral do Município, cujos beneficiários possuam renda familiar mensal igual à prevista no inciso I do art. 9º desta Lei Complementar.

Art. 20 - Poderão ser outorgados de forma coletiva os instrumentos previstos nesta Lei Complementar sempre que os imóveis públicos estejam ocupados por mais de uma família sem que se possa identificar os terrenos ocupados por cada uma delas, atribuindo-se, em tal hipótese, igual fração ideal a cada qual, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

Art. 21 - Fica o Poder Público Municipal autorizado a utilizar do enquadramento previsto nos instrumentos constantes nesta Lei Complementar para deliberar quanto à forma de regularização dos imóveis.

Art. 22 - Os parcelamentos de solo urbano, na modalidade de desmembramento que se fizerem necessários para atingir os objetivos desta Lei, poderão mediante análise conjunta da Secretaria de Planejamento e da Procuradoria Geral ter metragens inferiores aquelas previstas na Lei Complementar nº 33, de 27 de outubro de 2011.

Art. 23 - O Município promoverá a atualização do seu cadastro imobiliário podendo a partir da vigência desta Lei Complementar proceder com o lançamento nos registros do IPTU das áreas de terreno e edificações cujo levantamento preliminar já esteja comprovado em procedimentos administrativos.

Art. 24 - Os imóveis objetos da regularização prevista nos incisos III e IV do artigo 13 desta Lei Complementar, serão gravados com a cláusula da inalienabilidade e impenhorabilidade, ficando o responsável pelo descumprimento sujeito a reversão automática do imóvel para o Município, sem direito a quaisquer ônus ou indenização.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO

Art. 25 - Os interessados terão prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da vigência desta Lei Complementar para utilizar-se dos benefícios propostos neste programa sob pena de desocupação do imóvel público, sem direito à indenização das benfeitorias realizadas.

Art. 26 - O Município poderá conceder certidão de número para fins de ligação de água e luz para os imóveis privados, urbano e rural, situados em loteamentos ou chacreamentos irregulares, clandestinos e em área de preservação permanente com ocupação antrópica consolidada reconhecida pelo CODEMA, desde que exista no local a infraestrutura básica de água e luz.

§ 1º - Para os imóveis privados rurais não será exigido que no local haja infraestrutura básica de água e luz.

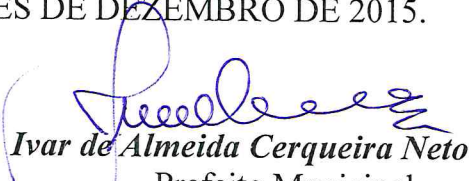
§ 2º - O interessado deverá apresentar documentos que demonstrem que o imóvel foi adquirido de boa-fé.


Art. 27 - Fica isento do ITBI as concessões de uso especial para fins de moradia bem como das taxas municipais necessárias a consolidação da referida concessão.

Art. 28 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 29 - Fica revogada a Lei Municipal nº 4.657, de 14 de dezembro de 2004.

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS VINTE E UM DIAS DO MÊS DE DEZEMBRO DE 2015.


Ivar de Almeida Cerqueira Neto
Prefeito Municipal


Luiz Antonio Teixeira Andrade
Procurador Geral

LEI COMPLEMENTAR Nº 089, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2015
INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, VOLTADO PARA O INTERESSE SOCIOECONÔMICO, DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL E DAS OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou e eu, Prefeito Municipal em seu nome, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º - Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Interesse Socioeconômico, do Desenvolvimento Urbano e Rural que dispõe sobre a Política de Regularização Fundiária para os imóveis em ocupações irregulares consolidadas com fins de moradias, exercício de atividade econômica e imóveis construídos em desacordo com as normas, em áreas públicas e privadas, urbanas e rurais, no Município de Conselheiro Lafaiete.

Parágrafo único - Compete à Secretaria Municipal de Planejamento e o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Conselheiro Lafaiete, voltado para o interesse social com a cooperação e participação da Procuradoria e das Secretarias Municipais de Governo, Fazenda, Obras e Meio Ambiente, Administração, Defesa Social, Desenvolvimento Social e dos Conselhos Municipais de Habitação e de Meio Ambiente.

Art. 2º - Aplicam-se à matéria objeto desta Lei Complementar, subsidiariamente e onde couberem, as disposições da legislação municipal constantes do Plano do Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, de Parcelamento do Solo e Plano Municipal de Saneamento Básico.

Parágrafo único - Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se: I - área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos e de expansão urbana, pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II - regularização fundiária Sustentável e de Interesse Social: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público, que visem a adequar assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, ajustar as ocupações irregulares de pessoas que exercem as atividades econômicas formais, visando o apoio e desenvolvimento socioeconômico e possibilitar de forma abrangente aos municípios a buscarem a regularização e adequação de seus imóveis em consonância com as leis vigentes, proporcionando a legalidade e legitimidade do bem estar dos sucessores quanto aos inventários, e compra e venda de imóveis.

III - áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes de preservação permanente e logradouros públicos;

IV - equipamentos urbanos/comunitários: os equipamentos de educação, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

V - estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais;

VI - demarcação de terrenos para fins de regularização fundiária sustentável de interesse social: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária sustentável de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

VII - assentamentos informais: assentamentos urbanos, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e/ou atividades econômicas, implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem projetos e/ou projetos alterados sem o respectivo registro imobiliário.

Art. 3º - O Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Interesse Social tem por finalidade orientar as ações do Poder Público e do Setor Privado, de modo a assegurar o acesso à moradia de forma regular, estimular o desenvolvimento socioeconômico e possibilitar a regularização de imóveis em desacordo com as normas vigentes no Município de Conselheiro Lafaiete.

Art. 4º - Para os fins deste Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social são consideradas áreas de interesse social todas aquelas ocupadas de forma irregular até 31 de março de 2015, públicas e privadas com fins de moradias, exercício de atividade econômica formal, constituídas por imóveis irregulares perante a Administração Pública do Município de Conselheiro Lafaiete.

Parágrafo único - Excluem-se dessa condição as ocupações de áreas verdes, de preservação permanente e de uso público e privado, não consideradas como ocupação antrópica consolidada de acordo com a Legislação Estadual, situadas ou não nos assentamentos citados, cuja declaração de área de interesse social deverá ser analisada caso a caso pelo Poder Executivo em consonância com os órgãos competentes.

Seção I

Do Inventário dos Imóveis do Município

Art. 5º - Compete ao Município de Conselheiro Lafaiete organizar e manter o sistema de informações e fiscalização sobre os seus respectivos bens, que conterá levantamento atualizado do patrimônio municipal com os seguintes registros relativo a cada imóvel:

I - a localização, com a identificação de número do imóvel, tipo, lote, quadra, bairro e área e outros dados julgados úteis se livres ou ocupados;

II - a respectiva matrícula no registro de imóveis competente, bem como situação do imóvel quanto ao projeto de construção e registro junto à Administração Pública;

III - o tipo de uso: livre e ocupado e em uso regular, ocupado e uso irregular para moradia ou para atividade econômica formal ou informal;

IV - a indicação da pessoa física e/ou pessoa jurídica, a qual, por qualquer instrumento, utiliza o imóvel regularmente conforme o objeto que tenha sido destinado e/ou utilizado em desacordo com objeto e por fim ocupado à revelia do poder público;

V - valor de mercado.

Parágrafo único - As informações de que tratam os incisos II e V serão levantadas gradativamente pelo Poder Executivo após planejamento em conjunto das Secretarias de Planejamento, Obras e Meio Ambiente e de Administração.

Seção II

Da Demarcação de Terrenos para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 6º - O Município de Conselheiro Lafaiete responsável pela regularização fundiária sustentável e de interesse social, com base no objeto do programa, identificará a situação das áreas a serem regularizadas, com cadastro dos ocupantes irregulares de terrenos públicos urbanos e rurais, para moradias e/ou atividades econômicas, visando lavar os autos de demarcação nos seus imóveis, bem como, atenderá a demanda da população proprietária de imóveis privados e de uso para moradia ou atividade econômica, objetivando proporcionar a abertura para regularização e atualização de projetos pertinentes junto à Administração Pública.

§1º - O Município poderá apoiar, havendo disponibilidade financeira e orçamentária, a obtenção dos documentos necessários para a realização da regularização, sem afastar a responsabilidade do interessado.

§2º - O auto de demarcação deverá ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e o nome do pretense proprietário, quando houver;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis, quando identificada transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização fundiária;

III - certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis competente e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver;

IV - cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores, se for o caso, nos termos de relatório emitido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;

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

VI - os proprietários de imóveis particulares de moradia ou comerciais em desacordo com as normas vigentes terão a oportunidade de adequarem seus projetos de iniciativa e com custo próprio, mas serão beneficiados com o programa durante sua vigência, conforme lei específica.

§3º - As plantas e memoriais mencionados nos incisos I e II do §2º deste artigo devem ser assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA.

CAPÍTULO II

Seção I
Da Regularização Jurídica da Situação Dominial
Subseção I

Dos Pressupostos

Art. 7º - O Município de Conselheiro Lafaiete poderá proceder à regularização jurídica da situação dominial de seus respectivos bens imóveis, quando ocupados por população carente, utilizando, segundo o perfil socioeconômico dos ocupantes e as características da área, dentre outros, os instrumentos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 8º - É vedada a regularização sem ônus de ocupações:

I - que ocorreram após 31 de março de 2015;

II - cujos beneficiários sejam possuidores, concessionários, superficiários ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural, salvo nos casos em que for verificada a não acumulação de finalidades de utilização de imóvel objeto de regularização desta Lei Complementar;

III - que estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de segurança pública, de preservação ambiental ou necessária à preservação dos ecossistemas naturais, ressalvados os casos especiais autorizados na forma da lei.

IV - com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§1º - O Município poderá regularizar com ônus do interessado a ocupação que não se enquadre nos requisitos dos incisos I ao IV do caput deste artigo, entretanto, observando o valor de mercado definido pela comissão interna do Município nomeada pelo Prefeito Municipal e ainda o disposto no art. 9º desta Lei Complementar.

§2º - Quando houver ocupação de área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), cujo ocupante enquadra-se no inciso I do art. 9º desta Lei Complementar, este poderá optar pela desocupação da área que ultrapassar a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ou optar pela compra de acordo com o critério do inciso II, do art. 9º desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III

Seção I
Do Procedimento de Regularização Fundiária
Sustentável de Interesse Social

Art. 9º - Para subsidiar a definição das ações de regularização fundiária, as parcelas da população a serem atendidas pelo Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Interesse Social, deverão ser classificadas em 03 (três) grupos socioeconômicos para fins de enquadramento nos critérios de regularização de moradias com a finalidade de doação e/ou venda:

I - Grupo I: Regularização sem ônus:
a) famílias com renda bruta mensal per capita de até ½ (meio) salário mínimo, com cadastro no CadÚnico do Município;
b) famílias com renda bruta mensal de até 03 (três) salários mínimos, com cadastro no CadÚnico do Município.

II - Grupo 2: Venda por 50% (cinquenta por cento) do valor de mercado, para famílias com renda bruta mensal acima de 03 (três) a 04 (quatro) salários mínimos.

III - Grupo 3: Venda por 60% (sessenta por cento) do valor de mercado para famílias com renda bruta mensal acima de 04 (quatro) a 05 (cinco) salários mínimos.

IV - Grupo 4: Venda por 80% (oitenta por cento) do valor de mercado para famílias com renda bruta mensal acima de 05 (cinco) salários mínimos.

§1º - A avaliação da renda familiar será feita através de Cadastro Socioeconômico por profissional com registro no CRESS - Conselho Regional de Serviço Social, por meio da análise do comprovante de renda familiar por demonstrativos de pagamento, documento comprobatório de renda emitido por profissional registrado no Conselho Regional de Contabilidade ou por cópia de Declaração de Imposto de Renda junto à Receita Federal, visando subsidiar o enquadramento nas modalidades de doação ou venda dos imóveis a serem regularizados.

§2º - O critério para regularização de áreas ocupadas irregularmente para moradia com construção acima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) em terrenos de até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), bem como os ocupados a partir de 100,00 m² (cem metros quadrados) de terreno para exercício de atividades econômicas estará sujeito à avaliação do imóvel pelo valor de mercado e sujeitos a análise da condição socioeconômica do ocupante e capacidade de aquisição.

Seção II

Das Diretrizes e das Ações Específicas

Art. 10 - São diretrizes e ações específicas do Programa Municipal de Regularização Fundiária de Conselheiro Lafaiete:

I - para efeito exclusivo desta regularização fundiária poderão ser estabelecidas diretrizes e parâmetros específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo para as Zonas Especiais de Interesse Social e para as demais áreas identificadas e indicadas no decorrer do programa;

II - promover, junto aos órgãos do Poder Judiciário, instalados no Município, a sensibilização para agilizar a conclusão das ações de inventários, principalmente quando fizerem parte da ação as famílias classificadas no art. 11 desta Lei Complementar;

III - priorizar a situação que seja mais benéfica aos munícipes atendidos por este Programa de Regularização Fundiária nas regularizações de moradias, imóveis de uso econômico e adequações de projetos, obedecendo aos critérios pertinentes a cada situação;

IV - realizar levantamento planialtimétrico das áreas incluídas no Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Conselheiro Lafaiete, bem como realizar a atualização cartográfica planialtimétrica de todo o território municipal;

V - nas ocupações e parcelamentos objeto do presente Programa, a partir do levantamento planialtimétrico realizado, deverá ser delimitado o sistema viário e identificado os lotes e áreas condominiais, não sendo óbice para prosseguimento do programa em áreas tais requisitos já definidos;

VI - o sistema viário deverá contemplar os becos, alamedas e escadarias existentes nas ocupações clandestinas;

VII - serão aprovados lotes com acesso direto ao sistema viário;

VIII - serão asseguradas as servidões de passagem;

IX - no caso das ocupações ocorridas que não atendam ao previsto no inciso VII do caput deste artigo buscar-se-á a regularização na forma condominial;

X - as ações de regularização fundiária deverão identificar áreas objeto de requalificação urbana, cujas ações serão condicionantes à regularização fundiária das mesmas;

XI - as ações de requalificação urbana compreendem a implantação ou correção de sistema viário, melhorias habitacionais e ambientais, saneamento, implantação de áreas verdes, institucionais e de uso público;

XII - nos casos de ocupações de áreas públicas será calculada a média dos lotes para cada área analisada, estabelecendo-se que a área mínima equivale a 70,00m² (setenta metros quadrados) e a área titulável máxima equivale a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

XIII - para efeitos deste Programa de Regularização Fundiária serão diferenciados os lotes das frações ideais;

XIV - a regularização de estabelecimentos comerciais e de serviços, principalmente aqueles de apoio à moradia, localizados em área pública, depende da aplicação do instrumento de concessão de direito real de uso, conforme disposto nesta Lei Complementar;

XV - a regularização fundiária em ocupações clandestinas, definidas nesta Lei Complementar somente poderá ser feita em um único imóvel de uso residencial ou misto;

XVI - será permitida a regularização de um segundo imóvel quando este for destinado ao uso não residencial e se constituir, comprovadamente, na fonte principal da renda familiar;

XVII - deverá ser realizado o cadastro socioeconômico de todas as famílias atendidas por este Programa de Regularização Fundiária, que servirá para definir a classificação dos grupos dispostos no art. 9º desta Lei Complementar;

XVIII - no cadastro socioeconômico também deverá constar todas as informações necessárias para o registro da propriedade ou do título de domínio;

XIX - o reassentamento, quando necessário, deverá ser feito preferencialmente em áreas públicas ou áreas desapropriadas para o mesmo fim, de preferência próximas à atual moradia, sendo tal dispositivo permitido apenas para ocupantes enquadrados no inciso I do art. 9º desta Lei Complementar;

XX - as ações de regularização fundiária poderão ser feitas individual ou coletivamente;

XXI - no caso de loteamentos com irregularidades ambientais associadas a irregularidades fundiárias, o empreendedor deverá, às suas expensas, recuperar a área, providenciar o reassentamento da população ou destinar outra área para preservação ambiental a ser aprovada pelo órgão ambiental competente;

XXII - as associações de moradores e organizações não governamentais ligadas ao tema poderão ser parceiras do Poder Público nas ações que envolvem a regularização fundiária;

XXIII - deverá ser buscada a gratuidade do primeiro registro dos imóveis situados nas áreas objeto deste Programa de Regularização Fundiária, conforme disposto no art. 213, § 15, da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

XXIV - o Município poderá recorrer aos entes públicos federativos do Estado e da União, bem como da sociedade civil organizada, pleiteando apoio técnico e financeiro para execução do programa quando não dispuser de recursos próprios;

XXV - não havendo disponibilidade de recursos próprios, o Município poderá postergar a regularização fundiária prevista nesta Lei Complementar até a efetiva possibilidade financeira de arcar com os custos necessários à regularização.

XXVI - os beneficiários do Programa instituído por esta Lei Complementar manterão em dia o pagamento do IPTU sobre os imóveis regularizados, sob pena de sua reversão em relação aos regularizados sem ônus e sob pena de antecipação das parcelas do financiamento para os imóveis regularizados com ônus, sem prejuízo da aplicação da legislação vigente.

Parágrafo único - Em caso de ocorrência do previsto no inciso XXV deste artigo, o requerimento do benefício previsto no art. 25 desta Lei Complementar não será prejudicado.

Seção III

Das Situações de Irregularidades Identificadas

Art. 11 - O Programa Municipal de Regularização Fundiária de Interesse Social identifica as seguintes situações de irregularidade no Município:

I - lotes sem registro em loteamentos regulares;

II - desdobros irregulares de lotes em loteamentos regulares;

III - loteamentos com irregularidades jurídicas em função de inventário não aberto ou não concluído;

IV - loteamentos com irregularidades urbanísticas;

a) aprovados e executados em desconformidade com o projeto;

b) aprovados, não comercializados e ocupados irregularmente;

c) aprovados, parcialmente implantados e ocupados irregularmente;

d) superposição de projeto de parcelamento.

V - loteamento clandestino:

a) cuja origem do assentamento é anterior aos processos de aprovação municipal;

b) executado à revelia do poder público;

c) com características de condomínio fechado;

d) com irregularidade jurídica;

X - desdobros de lotes em loteamentos irregulares ou clandestinos;

VII - ocupação de áreas remanescentes em propriedade pública;

VIII - ocupação em Área de Preservação Permanente de fundo de vale localizada em propriedade particular;

IX - ocupação em Área de Preservação Permanente de fundo de vale localizada em propriedade pública;

X - ocupação de área verde ou de área de uso público;

XI - ocupação de área reservada para área verde ou de área de uso público em loteamento irregular ou clandestino;

XII - ocupação de logradouro público;

XIII - ocupação com construções em área de risco.

XIV - construções sem projetos e/ou com projetos originais alterados;

XV - ocupações de terrenos públicos para atividades econômicas;

XVI - ocupações irregulares de imóveis pertencentes aos demais entes federativos;

XVII - ocupações irregulares em imóveis aforados.

XVIII - lotes caucionados em favor do Município, cuja urbanização de vias públicas, objeto da garantia não foi adimplida pelo Empreendedor Imobiliário e tenham sido alienados a terceiros através de contrato particular de compra e venda.

CAPÍTULO IV

Seção I

Do Procedimento de Regularização Fundiária Sustentável de Interesse Social

Art. 12 - 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 necessidade, 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;

V - a necessidade de adequação da infraestrutura básica;

VI - a forma de participação popular e controle social.

§1º - A regularização fundiária sustentável de interesse social que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensará o plano mencionado no caput deste artigo.

§2º - A regularização fundiária sustentável de interesse social poderá ser implementada em etapas, sendo que, serão priorizadas as etapas que se enquadrarem no programa e em conformidade com a disponibilidade de recursos e as demais serão avaliadas para a regularização periódica em etapas específicas em conformidade com o estudo de situação que dará suporte ao desenvolvimento do programa.

§3º - O conteúdo do plano de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos e ao memorial descritivo, deverá assegurar sempre a indicação e o detalhamento das informações necessárias para o devido registro imobiliário.

CAPÍTULO V
Seção I

Dos Instrumentos de Regularização

Art. 13 - Para fins do Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Interesse Social serão utilizados os seguintes institutos jurídicos e políticos:

- adjudicação compulsória;
- I - apoio à abertura de inventário;
- II - concessão de direito real de uso;
- V - concessão de Uso Especial para fins de moradia;
- V - venda.

Art. 14 - Adjudicação compulsória se aplica aos casos em que o adquirente de um imóvel, após quitar todas as parcelas previstas em contrato, não recebe o registro em seu nome por parte daquele que vendeu o imóvel.

Parágrafo único - O registro deverá ser obtido por sentença, através da transferência, pela via judicial, do patrimônio adjudicado do vendedor para o adquirente.

Art. 15 - Apoio à abertura de inventário se dará no caso de irregularidade jurídica e fundiária constituída por inventário não aberto ou não concluído, poderá o poder público apoiar as partes envolvidas no sentido de agilizar o processo, inclusive com apoio financeiro, mediante disponibilidade financeira e previsão orçamentária, bem como a isenção de taxa. Jentes em certidões municipais necessárias à solução das ações judiciais.

Parágrafo único - O apoio somente poderá ser realizado aos beneficiários que possuam renda familiar mensal prevista no inciso I do art. 9º desta Lei Complementar.

Art. 16 - Os imóveis do Município de Conselheiro Lafaiete poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, como direito real resolúvel, gratuitamente ou em condições especiais, por tempo certo ou indeterminado, a ser firmada com seus próprios ocupantes, quando naqueles for constatada a existência de estabelecimentos de uso não-residencial.

§1º - A concessão de direito real de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, e será registrada e cancelada no Registro de Imóveis.

§2º - Desde o registro da concessão de direito real de uso, o beneficiário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§3º - Resolve-se a concessão com ou sem termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§4º - A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, poderá transferir-se por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

Art. 17 - A Concessão de Uso Especial para fins de moradia será instituída para aqueles que até a data do dia 31 de março de 2015, possuam como seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público, situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, pelo possuidor, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 1º - Tem direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, aquele que não for proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, salvo nos casos de um segundo imóvel quando este for destinado ao uso não residencial e se constituir, comprovadamente, na fonte principal da renda familiar.

§ 2º - A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida sem ônus preferencialmente à mulher, independentemente do estado civil, cujos beneficiários possuam renda familiar mensal conforme previsto no inciso I do art. 9º desta Lei Complementar.

§3º - O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§4º - Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

§5º - Para terrenos com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e com mais de um possuidor, há a possibilidade de concessão coletiva a partir do estabelecimento de frações ideais,

desde que os possuidores do imóvel público não sejam proprietários ou concessionários de outro imóvel urbano ou rural, salvo nos casos de um segundo imóvel quando este for destinado ao uso não residencial e se constituir, comprovadamente, na fonte principal da renda familiar;

I - na concessão de uso especial de que trata este parágrafo, 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;

II - a fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§6º - No caso das áreas de risco poderá o Poder Público realizar o reassentamento em outro local na forma de concessão, sendo objeto de implementação pelo Município após avaliação de viabilidade de recursos e disponibilidade de áreas, podendo optar, conforme a demanda, pela inclusão dos ocupantes em programas oficiais de habitação.

§7º - O Poder Público poderá na medida de suas condições, conceder o uso especial em outro local para os casos de ocupações em imóveis:

- I - de uso comum do povo;
- II - destinado a projeto de urbanização;
- III - de preservação ambiental, no caso de não reconhecimento de ocupação antrópica consolidada.

§8º - O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública.

§ 9º - A Administração Pública terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo, prorrogável por igual período por ato do Chefe do Poder Executivo, mediante necessidade justificada.

§ 10 - Na hipótese de bem imóvel da União ou dos Estados, o interessado deverá instruir o requerimento de concessão de uso especial para fins de moradia com certidão expedida pelo Poder Público municipal, que ateste a localização do imóvel em área urbana e a sua destinação para moradia do ocupante ou de sua família.

§ 11 - O título conferido por via administrativa servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 18 - Os imóveis do Município de Conselheiro Lafaiete cuja área seja em metragem superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) poderão ser alienados aos próprios ocupantes, nas hipóteses desta Lei Complementar, podendo o pagamento ser efetuado em até 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas, observando-se, como valor mínimo da prestação de R\$ 50,00 (cinquenta reais), considerada sua avaliação nos termos da comissão instituída pelo Município especificamente para este fim.

§ 1º - A transferência de propriedade dos imóveis somente poderá ser registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis, após o pagamento de todas as parcelas.

§ 2º - As vendas a prazo serão formalizadas mediante escritura pública de compra e venda ou promessa de compra e venda em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I - valor da prestação de amortização, juros e atualização monetária, sendo esta nos termos aplicáveis ao financiamento habitacional da Caixa Econômica Federal;

II - na amortização ou quitação antecipada da dívida, o saldo devedor será atualizado, *pro rata die*, com base no último índice de atualização aplicado ao contrato, no período compreendido entre a data do último reajuste do saldo devedor e o dia do evento;

III - ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizado pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com aniversário no primeiro dia de cada mês, desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, acrescido de multa de mora de 2% (dois por cento) bem como de juros de 1% (um por cento) ao mês de atraso ou fração;

IV - a falta de pagamento de um número de 6 (seis) prestações importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato;

V - obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.

VI - o compromisso de pontualidade do pagamento do IPTU durante a vigência do financiamento sob pena de antecipação das parcelas financiadas e imediata execução do contrato.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19 - Ficam convertidos os aforamentos existentes no Município para o instituto da concessão de uso especial para fins de moradia previsto no art. 17 desta Lei Complementar, de acordo com análise realizada pela Procuradoria Geral do Município, cujos beneficiários possuam renda familiar mensal igual à prevista no inciso I do art. 9º desta Lei Complementar.

Art. 20 - Poderão ser outorgados de forma coletiva os instrumentos previstos nesta Lei Complementar sempre que os imóveis públicos estejam ocupados por mais de uma família sem que se possa identificar os terrenos ocupados por cada uma delas, atribuindo-se, em tal hipótese, igual fração ideal a cada qual, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

Art. 21 - Fica o Poder Público Municipal autorizado a utilizar do enquadramento previsto nos instrumentos constantes nesta Lei Complementar para deliberar quanto à forma de regularização dos imóveis.

Art.22 - Os parcelamentos de solo urbano, na modalidade de desmembramento que se fizerem necessários para atingir os objetivos desta Lei, poderão mediante análise conjunta da Secretaria de Planejamento e da Procuradoria Geral ter metragens inferiores aquelas previstas na Lei Complementar no 33, de 27 de outubro de 2011.

Art. 23 - O Município promoverá a atualização do seu cadastro imobiliário podendo a partir da vigência desta Lei Complementar proceder com o lançamento nos registros do IPTU das áreas de terreno e edificações cujo levantamento preliminar já esteja comprovado em procedimentos administrativos.

Art. 24 - Os imóveis objetos da regularização prevista nos incisos III e IV do artigo 13 desta Lei Complementar, serão gravados com a cláusula da inalienabilidade e impenhorabilidade, ficando o responsável pelo descumprimento sujeito a reversão automática do imóvel para o Município, sem direito a quaisquer ônus ou indenização.

Art. 25 - Os interessados terão prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da vigência desta Lei Complementar para utilizar-se dos benefícios propostos neste programa sob pena de desocupação do imóvel público, sem direito à indenização das benfeitorias realizadas.

Art. 26 - O Município poderá conceder certidão de número para fins de ligação de água e luz para os imóveis privados, urbano e rural, situados em loteamentos ou chacareamentos irregulares, clandestinos e em área de preservação permanente com ocupação antrópica consolidada reconhecida pelo CODEMA, desde que exista no local a infraestrutura básica de água e luz.

§ 1º - Para os imóveis privados rurais não será exigido que no local haja infraestrutura básica de água e luz.

§ 2º - O interessado deverá apresentar documentos que demonstrem que o imóvel foi adquirido de boa-fé.

Art. 27 - Fica isento do ITBI as concessões de uso especial para fins de moradia bem como das taxas municipais necessárias a consolidação da referida concessão.

Art. 28 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 29 - Fica revogada a Lei Municipal no 4.657, de 14 de dezembro de 2004.

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS VINTE E UM DIAS DO MÊS DE DEZEMBRO DE 2015.

Ivar de Almeida Cerqueira Neto
Prefeito Municipal
Luiz Antônio Teixeira Andrade
Procurador Geral