



Ofício Gabinete nº 056/2022

Planura/MG, 07 de abril de 2022.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PLANURA

Assunto: Envia mensagem ao projeto de lei que “Dispõe sobre a titulação dos ocupantes do Núcleo Consolidado Jardim Orlando Peres, no âmbito da Regularização Fundiária Municipal e dá outras providências”. – **SOLICITA URGÊNCIA, URGENTÍSSIMA - REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DIA 11/04/2022.**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
DE PLANURA/MG,**

ILUSTRES SENHORES VEREADORES,

Dirijo-me a Vossa Excelência e insignes vereadores para encaminhar o Projeto de Lei Complementar de caráter urgente, que “*Dispõe sobre a titulação dos ocupantes do Núcleo Consolidado Jardim Orlando Peres, no âmbito da Regularização Fundiária Municipal e dá outras providências*”.

Conforme é de conhecimento dos n. Edis, encontra-se em fase de registro junto a Serventia de Registro de Imóveis – CRI de Frutal/MG, o Projeto de Regularização Fundiária – PRF do núcleo informal consolidado Jardim Orlando Peres, trabalho iniciado pela Prefeitura Municipal no ano de 2015, em parceria com o Programa de Planejamento Urbano do Governo Federal (Papel Passado), por meio do contrato de repasse firmado entre Prefeitura de Planura MG e a Caixa Econômica Federal.

A área da referida ocupação foi adquirida/desapropriada pelo Município de Planura – MG, por meio dos Decretos de nº 534, de 19 de setembro de 1995; Decreto nº 541, de 22 novembro de 1995; e Decreto nº 615, 09 de abril de 1996; sendo destinada à implantação de um **conjunto habitacional de interesse social**, tendo sido feito o cadastramento de 596





(quinhentos e noventa e seis) famílias carentes no ano de 1996, cuja renda total mensal não ultrapassava três salários mínimos, com o posterior sorteio e concessão do direito real de uso para fins de moradia.

Iniciado o programa, além dos levantamentos técnicos necessários, nos anos de 2015 e 2016 procedeu-se ao cadastramento de todas as famílias, levantando-se a renda familiar das mesmas, constatando-se se trataram de famílias de baixa renda.

No curso do processo, considerando a publicação e vigência da Lei Federal nº 13.465/2017; e Decreto Federal nº 9.310/2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB; e tendo em vista o lapso temporal entre o cadastramento inicial, foi realizada uma atualização dos cadastros sociais realizados, ratificando-se o cumprimento dos critérios pelos ocupantes e o enquadramento à regularização fundiária de interesse social.

De tal modo, foi classificada a Regularização Fundiária do assentamento Jardim Orlando Peres como de Interesse Social: REURB-S, considerando que, predominantemente, a renda total das famílias ocupantes do núcleo supera 05 (cinco) salários não supera 05 (cinco) salários mínimos.

Feitos os recadastramentos e atualizações das famílias ocupantes dos imóveis, analisou-se a situação peculiar de cada ocupante, para fins de definição dos títulos a serem outorgados para cada família no âmbito da REURB-S, optando a municipalidade pela legitimação fundiária e doação, instrumentos hábeis à regularização de todo o núcleo consolidado.

Assim, no âmbito da Reurb-S, podem receber a titulação sob a forma de legitimação fundiária, na forma do art. 23, §1º da Lei 13.465/2017 e art. 16, §1º do Decreto nº 9.310/2018: a) o beneficiário que não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; b) o beneficiário que não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, situado em núcleo distinto; e c) em



caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, e seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

De tal modo, considerando que a Certidão de Regularização Fundiária - CRF pode ser acompanhada de vários instrumentos de titulação final, os ocupantes em REURB-S que não se enquadraram nos requisitos citados poderão registrar qualquer outra titulação prevista no art. 15 da Lei Federal 13.465/2017; na forma do art. 16, §8º do Decreto Federal 9.310/2018, tendo o Município de Planura optado, em segundo momento, pela doação.

Diante disso, foi apresentado para registro em cartório o projeto de regularização fundiária – PRF do núcleo informal consolidado Jardim Orlando Peres, acompanhado de outorga de títulos de legitimação fundiária e doações, de acordo com os requisitos de enquadramento de cada beneficiário; para que fossem abertas por etapas as matrículas já regularizadas em nome dos seus beneficiários e as demais em nome da municipalidade.

Importante destacar que o núcleo urbano consolidado em questão possui algumas peculiaridades comuns à regularização fundiária de núcleos antigos, dentre elas, a possibilidade de uma mesma pessoa ocupar mais de um imóvel no local. Tais circunstâncias decorrem das negociações que foram feitas desde a sua implantação, em meados de 1996, sendo que naquela época os valores de comercializações entre os posseiros que receberam a concessão de direito real eram baixos, ocorrendo até mesmo permutas por valores irrisórios; porém, tal circunstância não afasta a classificação da modalidade adotada, uma vez que as famílias cadastradas se enquadram nos critérios sociais, na forma da legislação.

Ademais, há casos de ocupantes que contraíram matrimônio ou união estável com outro ocupante, sendo que ambos já detinham as posses anteriormente ao matrimônio e/ou antes de iniciar-se a regularização fundiária no núcleo, ocorrida no ano de 2015.

Tal digressão se faz necessária para esclarecer que juridicamente não é vedado conceder-se o instrumento da legitimação fundiária a tais famílias que possuam no local mais de um imóvel, uma vez que as mesmas se enquadram aos requisitos previstos na Lei Federal 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018, inclusive quanto ao requisito de não ser proprietário, foreiro



ou ter sido beneficiado com regularização fundiária anteriormente; sendo as ocupações consolidadas desde anteriormente a 2015 em um mesmo núcleo urbano (Jardim Orlando Peres).

Não é outro o entendimento externado pela Oficiala do Registro de Imóveis em Minas Gerais, doutrinadora e palestrante, Dra. Michely Freire Fonseca Cunha¹:

“Outro ponto que merece esclarecimento é a declaração do ocupante de “não ter sido beneficiário contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto”. **Na hipótese de o beneficiário ser contemplado em mais de uma unidade no mesmo núcleo objeto da REURB, entende-se não haver violação ao dispositivo supra citado. É o que pretende a lei: inibir a formação de novos núcleos informais, tendo como beneficiário alguém já titulado em outra regularização. Assim, o ocupante que já possuía mais de uma unidade imobiliária, no mesmo núcleo objeto da REURB, quando do início do procedimento da regularização fundiária pelo Município, poderá ser titulado por legitimação fundiária. E o que a lei proíbe é que um legitimado anterior, sabedor da ilegalidade de se adquirir lote sem registro imobiliário e sem aprovação municipal, adquira nova unidade imobiliária, contribuindo para a formação ou para a expansão de núcleo urbano informal”.**

Feitos tais esclarecimentos, importante destacar que o Município de Planura está em fase avançada do registro das titulações da REURB do Núcleo Consolidado Jardim Orlando Peres junto ao CRI de Frutal, já tendo sido registrado o Projeto de Regularização Fundiária (PRF) e abertas matrículas individualizadas de **594 (quinhentos e noventa e quatro) lotes, em 47 (quarenta e sete) quadras, sendo registradas 381 (trezentos e oitenta e uma) unidades em nome dos ocupantes titulados, pelo instituto da legitimação fundiária.**

Não obstante, apesar da Lei Federal 13.465/2017 dispor que **o único critério para se enquadrar no âmbito da REURB-S é o de renda familiar total**, a qual não poderá ultrapassar 05 (cinco) salários mínimos - análise feita pelo Município em todos os processos administrativos apresentados-, a Oficial responsável pelo CRI de Frutal externou o entendimento de que somente podem ser beneficiários da REURB-S e, conseqüentemente, receberam a isenção de emolumentos, os ocupantes titulados por meio da legitimação fundiária, não sendo possível conceder-se a isenção

¹ CUNHA, Michely Freire Fonseca. Manual de regularização fundiária urbana – REURB. Editora Juspodivm, 2019, p. 146.



para o registro dos demais institutos previstos no art. 15 da Lei Federal 13.465/2017, como por exemplo, a doação.

Assim, diante do evidente interesse público no procedimento de regularização fundiária do núcleo consolidado de interesse social Jardim Orlando Peres, para que não haja qualquer óbice à conclusão do procedimento registral, propõe-se o presente projeto de Lei, autorizando o Município de Planura – MG a utilizar-se de quaisquer dos institutos jurídicos previstos no art. 15 da Lei Federal 13.465/2015, visando a titulação dos ocupantes, bem como autorizado a realização do pagamento das custas, ainda que a Oficial de Registro de Imóveis entenda que será o caso de REURB-E (específica), o que já é previsto no art. 33, III, da mencionada Lei.

Além do interesse público evidente de conclusão registral do procedimento citado, o que sem dúvidas fomentará o crescimento econômico do Município de Planura e região, fomentando, por exemplo, a realização de financiamentos visando a construção de novas unidades habitacionais regularizadas; o recolhimento de impostos; dentre outros benefícios; importante ressaltar que o Convênio firmado com o Ministério do Desenvolvimento Regional visando a regularização do Núcleo Consolidado Jardim Orlando Peres é do ano de 2013 (SICONV nº 794851). Assim, em razão do grande lapso temporal entre o início dos trabalhos e os dias atuais, há risco de que o Município de Planura/MG fique bloqueado de receber novas verbas voluntárias (convênios, emendas, financiamentos), até que haja a conclusão definitiva dos registros relacionados a tal projeto.

Nesse sentido, atualmente, o Município de Planura-MG possui em andamento pleitos que somam aproximadamente sete milhões em recursos voluntários para as mais diversas áreas e serviços essenciais, sendo imperiosa a necessidade de manter-se em dia com a conclusão e envio das prestações de contas relacionadas à regularização fundiária do Núcleo Consolidado Jardim Orlando Peres junto ao Governo Federal.

Assim, têm-se como evidente o interesse público na aprovação do presente Projeto de Lei, em regime de urgência urgentíssima.

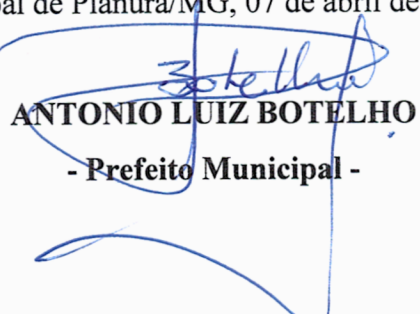
Nossa manifestação de estima e consideração para com V. Exa. e demais vereadores.



PREFEITURA DE
PLANURA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA - 2021/2024



Prefeitura Municipal de Planura/MG, 07 de abril de 2022.


ANTONIO LUIZ BOTELHO

- Prefeito Municipal -