



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 345 DE 16 DE JULHO DE 2014.

AUTOR: EXECUTIVO MUNICIPAL

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO TCE Nº 422 DE 18 DE JULHO DE 2014.

**INSTITUI A POLÍTICA MUNICIPAL DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
SUSTENTÁVEL E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Cuiabá-MT: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPITULO I
DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Fica instituída, no âmbito do Município de Cuiabá, a Política Municipal de Regularização Fundiária Sustentável – PMRFS, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Cidades.

Parágrafo único. A Política Municipal de Regularização Fundiária Sustentável – PMRFS – visa a coordenação, o monitoramento, o controle e a execução da Regularização Fundiária Sustentável no Município de Cuiabá.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, entende-se por Regularização Fundiária Sustentável o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem a regularização dos assentamentos irregulares no Município e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social a moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 1º A PMRFS promoverá a integração entre os entes federados e demais setores da sociedade no processo de regularização, em atendimento ao interesse social.

§ 2º A PMRFS deve integrar-se ao Plano Local de Habitação de Interesse Social, às políticas de ordenamento territorial, desenvolvimento urbano, saúde, meio ambiente, gestão de recursos hídricos, geologia, infraestrutura, educação, ciência e tecnologia e às demais políticas setoriais, tendo em vista a promoção do bem-estar da coletividade direta ou indiretamente atendida pela Política.

Art. 3º Os assentamentos irregulares para fins urbanos, existentes no Município até a data de publicação da presente Lei Complementar, poderão ser objeto da política de Regularização Fundiária de Interesse Social, específica ou inominada, desde que obedecidas as diretrizes fixadas nesta Lei Complementar, na Lei Complementar nº 150, de 2007, e nas legislações estadual e federal, no que for pertinente.





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 4º A PMRFS também estabelece os casos de transferência de áreas públicas para fins de regularização fundiária de interesse social, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei Complementar.

Art. 5º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se ainda:

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

II – alienação: a transferência do domínio pleno das áreas ocupadas, mediante doação ou venda;

III – área de preservação permanente: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 2012;

IV – área de risco: são áreas consideradas impróprias ao assentamento humano por estarem sujeitas a riscos [naturais](#) ou decorrentes da [ação antrópica](#);

V – área urbana: parcela do território do município, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por plano diretor ou Lei municipal específica;

VI – área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare, com malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 02 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

VII – permissão de uso: transferência gratuita e/ou onerosa da posse de um bem público para outro órgão, entidade ou particular, a fim de que o permissionário o utilize nas condições estabelecidas no respectivo Termo, por tempo certo, podendo ser renovado mediante parecer técnico físico social e autorização do poder executivo, também admitida nos casos de urgência decorrente de situação de risco ou de calamidade pública;





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

VIII – comissão de moradores ou representante legal: aquela que for eleita pela maioria efetiva dos moradores ou afins e tenha representatividade;

IX – concessão de direito real de uso: instrumento pelo qual o poder público confere ao ocupante o direito real resolúvel de uso de terreno municipal, a título oneroso ou gratuito, por tempo determinado ou indeterminado, com a finalidade específica de promover regularização fundiária de interesse social, nos termos do Decreto-Lei Federal nº 271, de 28 de Fevereiro de 1967;

X – concessão de uso especial para fins de moradia: instrumento de regularização fundiária criado pelo art. 183 da Constituição Federal e disciplinado pela Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001;

XI - grupo familiar: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou tem suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal;

XII – imóvel objeto de atividade empresarial de âmbito local: aquele explorado comercialmente em ocupação irregular ou no âmbito de programa ou projeto habitacional iniciado pelo Poder Público;

XIII – imóvel de uso residencial: aquele utilizado exclusivamente para moradia pelo requerente ou qualquer dos membros do grupo familiar;

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

XV – imóvel novo: unidade habitacional com até 180 (cento e oitenta) dias de “habite-se”, ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada;

XVI – legitimação de posse: ato pelo qual o município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, confere título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com identificação do ocupante, bem como do tempo e natureza da posse;

XVII - loteamento irregular: aquele que possui algum tipo de registro no Município, ou o loteamento que tem projeto aprovado, mas o loteador deixou de atender as outras etapas previstas na Lei Federal nº 6.766/79, como a realização das obras de infraestrutura ou registro do loteamento no cartório de imóveis;

XVIII – loteamento clandestino: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo Poder Público Municipal, ou que tenha o responsável procedido o requerimento junto à Administração Pública Municipal, mas não chegou a aprovar o projeto;





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

XIX – plano de Regularização Fundiária: urbanização de assentamentos irregulares, promovendo o projeto urbanístico para adequação de estrutura urbana existente, considerando as áreas destinadas para a habitação, as áreas de uso público para fins de lazer, institucional e áreas verdes, as vias de circulação existente ou projetadas e as mediadas previstas para adequação da infraestrutura básica, entre outros, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente;

XX – população de baixa renda: conjunto constituído por famílias com renda mensal de 0 (zero) a 03 (três) salários mínimos vigentes;

XXI – regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

XXII - regularização fundiária de interesse específico: a Regularização Fundiária Sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

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

- a) de área ocupada, de forma mansa e pacífica há, pelo menos, 05 (cinco) anos;
- b) de imóveis situados em ZEIS;
- c) de áreas de interesse do Município para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;
- d) outras situações que Lei federal venha a regulamentar.

XXIV – regularização Fundiária Inominada: regularização fundiária das glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade;

XXV – uso misto: aquele utilizado, simultaneamente, para fins de moradia, com predominância deste, e comércio ou serviço vicinal, e cuja atividade econômica seja desempenhada pelo requerente ou por qualquer dos membros do grupo familiar;

XXVI - zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico ou pela Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

XXVII – zonas Especiais de Regularização Específica – ZERE: são áreas ocupadas predominantemente por população de renda média ou alta, e se caracterizam por terem parcelamentos irregulares perante o município ou Cartório de Registro de Imóveis;

XXVIII – zona de Regularização Inominada – ZORI: são as áreas/glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que se caracterizam por não possuírem registro imobiliário que poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade;

XXIX – parecer Técnico Físico Social: estudo técnico realizado “in loco” por profissional devidamente habilitado contendo descrição das formas de uso e ocupação da área, dimensão, área edificada, aspectos ambientais, bem como o levantamento socioeconômico e condições de habitabilidade e outras avaliações necessárias para o projeto de Regularização Fundiária;

XXX – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, 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.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS

Art. 6º São objetivos específicos da Política Municipal de Regularização Fundiária Sustentável:

I - compatibilizar e integrar a política de regularização fundiária às políticas regionais, estaduais e federais e as demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambiental e de inclusão social;

II – priorizar políticas de ocupação do território urbano de forma harmônica, com áreas diversificadas e integradas ao ambiente natural e cultural;

III – ampliar o acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para a sua permanência na área ocupada, assegurado o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

IV – atender ao cumprimento da função social da terra urbana, em consonância com a Constituição Federal de 1988, Lei Federal nº 10.257, de 2001, o Estatuto da Cidade, a Medida Provisória nº 2.220 de 2001, Lei Complementar Municipal nº 150, de 2007 - Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico de Cuiabá, Lei Federal nº 11.977, de 2009 - Programa Federal “Minha Casa Minha Vida” ou outro que venha a substituir-lhe;

V – viabilizar produção de novas unidades habitacionais na mesma área de intervenção ou nas proximidades, nos casos de remoção ou reassentamento, com vistas à





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

redução do *déficit* habitacional e ao atendimento à demanda gerada pelo incremento populacional;

VI – garantir a participação dos interessados em todas as etapas do processo de Regularização Fundiária;

VII – estimular a participação da iniciativa privada no processo de regularização fundiária e na produção de moradias, em especial as de interesse social;

VIII – adequar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, quando necessário, desde que não haja prejuízo às condições de habitabilidade e ao meio ambiente;

IX – regularizar assentamentos implantados irregularmente;

X – promover a PMRFS nos programas habitacionais de interesse social sob a responsabilidade da Administração Pública;

XI – promover a regularização de áreas públicas com ocupação habitacional consolidada, não situada em áreas de risco, onde possam ser aplicadas as concessões de direito real de uso, a concessão especial de uso para fins de moradia ou a outorga do título de domínio;

Parágrafo único. Nenhuma medida de regularização fundiária que implique danos permanentes e gravosos à vida das pessoas e ao meio ambiente natural, cultural e artificial será realizada ou autorizada pela Administração Pública Municipal.

CAPÍTULO III

Seção I

Dos instrumentos de regularização fundiária da PMRFS

Art. 7º A PMRFS prevê os seguintes instrumentos de regularização fundiária:

I – concessão de direito real de uso gratuita - CDRUG;

II – concessão de direito real de uso onerosa - CDRUO;

III - concessão de uso especial para fins de moradia - CUEM;

IV – permissão de uso;

V - legitimação da posse;

VI – título definitivo e

VII – venda direta.





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Parágrafo único. Os instrumentos previstos nos incisos VI e VII só devem ser aplicados em casos excepcionais, mediante parecer técnico da Secretaria competente, que justifique a impossibilidade ou inviabilidade de aplicação dos outros instrumentos.

Seção II

Da concessão de direito real de uso gratuita – CDRUG

Art. 8º A Concessão de Direito Real de Uso (CDRUG) será contratada, de forma gratuita, com aqueles que possuem imóvel urbano com área de até 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), para fins de moradia, em área de propriedade do Município que esteja localizada em ZEIS, ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º É vedada a CDRUG a quem for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou tenha sido beneficiado por outro programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária no município.

§ 2º A CDRUG será contratada ainda que exista atividade econômica de pequeno porte conjugada com utilização predominante do imóvel para fins de moradia.

§ 3º A CDRUG poderá ser contratada nos programas habitacionais do município.

Art. 9º O contrato de CDRUG conterà as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de sua utilização como garantia real para fins de financiamento no Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 10. A CDRUG poderá ser contratada coletivamente, obedecidos aos mesmos critérios previstos no art. 8º, quando será verificado, na média, o limite de posse de até 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) por família, área individualizada na forma de fração ideal, excluídas deste cômputo as áreas de uso comum.

Parágrafo único. No caso da concessão em forma de fração ideal de terreno, caberá aos moradores a administração do espaço comum.

Art. 11. A CDRUG será concedida pelo prazo de até de 05 (cinco) anos, e renovável de acordo com interesse público.

Parágrafo único. A CDRUG, atendidas as exigências do contrato, transmitir-se-á *causa mortis* ou por ato *inter vivos*, caso em que deverá estar prevista condição de observância de lapso temporal mínimo desde a assinatura do contrato, não superior a 5 (cinco) anos.





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 12. O contrato de CDRUG será cancelado, no caso do concessionário:

I – dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II – adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural;

III – transmitir o uso do imóvel sem anuência do órgão competente antes do prazo previsto no art. 11 desta Lei Complementar.

§ 1º Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público 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.

§ 2º Cancelada a CDRUG, o Município recuperará o domínio pleno do lote ou da área contratada coletivamente em forma de fração.

Seção III

Da concessão de direito real de uso onerosa – CDRUO

Art. 13. A CDRUO será contratada, de forma onerosa, pelo prazo de 5 (cinco) anos, com aqueles que possuem imóvel urbano com área superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), para fins de moradia e realização de atividade econômica, que não preencham os demais critérios para a CDRU gratuita, em área de propriedade do Município que esteja localizada em ZEIS, ZERE ou ZORI que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social e/ou de projetos de regularização fundiária de interesse específico e ou inominado.

Art. 14. O contrato de CDRU onerosa conterá as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção quando modificadas as condições que deram origem a sua outorga, em especial quanto ao adimplemento das obrigações pelo concessionário.

Art. 15. A CDRU onerosa será remunerada pelos mutuários, mediante contribuição mensal obrigatória, à Carteira Imobiliária do Município.

§ 1º O inadimplemento injustificado, por mais de 180 (cento e oitenta) dias, da contribuição prevista no *caput* deste artigo acarretará no cancelamento da concessão.

§ 2º O valor arrecadado será recolhido ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária, que será revertido para a elaboração e implantação de planos de regularização fundiária, preferencialmente de interesse social.

§ 3º Os procedimentos para definição dos valores, uso, finalidade e ocupação dos imóveis serão regulamentados por meio de Decreto, inseridos no Plano de Regularização Fundiária.





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 16. O contrato de CDRU onerosa será cancelado nos casos de:

I – inadimplência, nos termos do § 1º do art. 15;

II – destinação diversa daquela prevista no contrato pelo concessionário; ou

III – advento do termo contratual.

§ 1º Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público 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.

§ 2º Cancelada a CDRU onerosa, o Município recuperará domínio pleno do lote.

Seção IV

Da concessão de uso especial para fins de moradia – CUEM

Art. 17. Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuir imóvel com *animus* de seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptos e sem oposição de terceiros, com até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) localizado em área pública municipal, utilizando-o para sua moradia ou moradia de sua família, tem o direito à Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), em relação ao bem objeto da sua posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 2º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro ou herdeiros legítimos continuam, de pleno direito, a posse de seu antecessor.

Art. 18. Nos imóveis de que trata o art. 17 desta Lei Complementar, com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por 05 (cinco) anos, ininterruptos e sem oposição de terceiros, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a CUEM será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para contagem do prazo exigido neste artigo, somar sua posse com a de seu antecessor, desde que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na CUEM coletiva 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.





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), excluídas do cômputo as áreas de uso comum.

§ 4º Nos casos em que a área exceder os 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) aplica-se a CDRUG ou CDRUO.

Art. 19. O título de CUEM poderá ser obtido mediante solicitação individual ou coletiva, ao setor responsável pela regularização fundiária ou por reconhecimento de ofício em projeto de regularização fundiária realizado pela administração municipal, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 20. A CUEM é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

Art. 21. O direito à CUEM extinguir-se-á nos casos de:

I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II - o concessionário adquirir a propriedade ou concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público 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.

§ 2º Cancelada a CUEM, o Município recuperará domínio pleno do lote.

Seção V
Da permissão de uso

Art. 22. Nos casos em que houver impedimento à contratação da Concessão de Direito Real de Uso ou da Concessão de Uso Especial de Fins de Moradia, o Município poderá emitir, em caráter transitório, Termo de Permissão de Uso, mediante parecer técnico físico social àquele que ocupar imóvel público municipal, atendendo o interesse coletivo, constante em área objeto de regularização fundiária de interesse social inserida no respectivo plano, de forma gratuita e/ou onerosa.

§ 1º Só será emitida a Permissão de Uso àquele que ocupa com *animus* de possuidor, por 05 (cinco) anos, ininterruptos e sem oposição de terceiros, imóvel público situado em área urbana, respeitadas as condições estabelecidas para o uso, as legislações urbanísticas e ambientais em vigência.

§ 2º A Permissão de Uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita ou onerosa, de acordo com os critérios exigidos para a Concessão de Direito Real de Uso Gratuita ou Onerosa, previstos nesta Lei Complementar.

§ 3º O prazo máximo para a permissão de uso será de até 05 (cinco) anos.





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 4º A Permissão de Uso é pessoal e intransferível, sendo aplicada apenas para resolver situações provisórias devidamente identificadas no parecer técnico social e inseridas no respectivo plano da área objeto da regularização fundiária de interesse social.

Seção VI
Da legitimação de posse

Art. 23. Entende-se por Legitimação de Posse o ato pelo qual o Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, confere título de reconhecimento de posse de imóvel, objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, do tempo e da natureza da posse.

Parágrafo único. O título de que trata o *caput* será concedido, preferencialmente, em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

Art. 24. 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 pelo Município, 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;

III – os lotes ou fração ideal não tenham área superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

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

§ 3º O órgão responsável pela regularização fundiária de interesse social lavrará auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, que deverá 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 e indicação dos proprietários identificados;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis;





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

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.

Seção VII
Do título definitivo

Art. 25. Mediante ato do Poder Executivo, poderá ser autorizada a entrega do título definitivo de bens imóveis do Município, observado os seguintes critérios:

I – que o imóvel público esteja inserido no respectivo plano de regularização fundiária para fins de interesse social ou interesse específico, além de outras situações previstas na Lei Orgânica do Município;

II – a condição econômica do beneficiário;

III – dimensão do imóvel;

IV – a natureza do bem imóvel, prioritariamente para uso residencial;

V – o título será concedido preferencialmente em nome da mulher e que esteja na posse do imóvel.

§ 1º Nas áreas urbanas, em imóveis possuídos coletivamente por população de baixa renda para sua moradia, onde não for possível individualizar as posses, poderá ser feita a demarcação da área a ser regularizada, cadastrando-se o assentamento, para posterior outorga de título de forma individual ou coletiva.

§ 2º Ocorrendo a morte do beneficiário no curso do procedimento de regularização e antes da emissão do título definitivo, seus sucessores deverão comprovar junto ao Município a qualidade de herdeiros devidamente legitimados para habilitação no respectivo procedimento.

Art. 26. O título definitivo gratuito será concedido:

I – para imóvel com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), quando devidamente comprovado em parecer técnico social:

a) a ocupação há mais de 05 (cinco) anos, contados regressivamente da data de publicação do edital de abertura do respectivo processo de regularização, devendo o ocupante enquadrar-se na condição de baixa renda;

b) o uso do imóvel para fins de moradia;





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

c) que o imóvel está localizado em Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS, definidas pelo Município ou enquadrada em Planos e Programas de Habitação de Interesse Social do Município, Estado ou União;

d) atendimento às condicionantes previstas na Medida Provisória nº 2.220, de 2001.

II – para imóvel com área de até 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) quando devidamente comprovado em parecer técnico social:

a) a ocupação há mais de 05 (cinco) anos, contados regressivamente da data de publicação do edital de abertura do respectivo processo de regularização, devendo o ocupante enquadrar-se na condição de baixa renda;

b) tratar-se de imóvel preferencialmente utilizado para a finalidade de moradia, assegurado outro uso, desde que em fração não superior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), atendendo às diretrizes da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo;

c) que o imóvel se localiza preferencialmente em área definida pelo Município como Zona de Especial Interesse Social – ZEIS ou enquadrada em Planos e Programa de Habitação de Interesse Social ou Especifico, de iniciativa do Município, Estado ou União;

d) atendimento as condicionantes previstas no Decreto-Lei nº 271, de 1967 e alterações posteriores.

III – 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, devendo apresentar o seguinte:

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

b) declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

c) declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

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

IV – as certidões previstas acima serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público;

V – no caso de área urbana de mais de 250m² (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.

§ 1º Nos casos dos incisos I e II, o beneficiário, e qualquer membro do grupo familiar, não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nem ter sido beneficiário de outro programa habitacional.





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 2º Nos casos dos incisos II, o beneficiário deve proceder ao pagamento pela área que exceder ao quantitativo de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), devendo o valor ser calculado de acordo com a avaliação oficial efetuada pelo Poder Executivo inserido no Plano de Regularização Fundiária e em valor nunca superior ao da planta genérica de valores do Município.

§ 3º O beneficiário que por si ou por outro membro do grupo familiar possuir mais de um lote no âmbito do respectivo plano local de regularização e nas condições descritas nos incisos I e II deste artigo poderá, excepcionalmente, receber apenas mais um imóvel a título de concessão onerosa, mediante parecer técnico físico social.

Art. 27. O título definitivo oneroso poderá ser concedido ao ocupante que não se enquadrar no perfil de população de baixa renda, devidamente demonstrado em parecer social e desde que atendidos os seguintes requisitos:

I – a ocupação se der há mais de 05 (cinco) anos, contados regressivamente da data de publicação do edital de abertura do respectivo processo de regularização;

II – quando tratar-se de imóvel, preferencialmente, utilizado para a finalidade de moradia, assegurado outro uso, desde que em fração não superior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), atendendo às diretrizes da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo;

III - quando o imóvel estiver localizado preferencialmente em área definida pelo Município como Zona de Especial Interesse Social – ZEIS ou enquadrada em Planos e Programa de Habitação de Interesse Social ou Especifico, de iniciativa do Município, Estado ou União.

Art. 28. Finalizado o plano de regularização fundiária e havendo lotes vagos, estes serão geridos pela Carteira Imobiliária do Município para execução de política habitacional do Município ou, ainda, para utilizá-los para implantação de equipamentos públicos ou comunitários de interesse da coletividade, bem como, se for o caso, conceder para interessados, de forma onerosa.

Art. 29. O procedimento para entrega dos títulos definitivos será regulamentado por meio de Decreto.

Parágrafo único. Ficam isentos de ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – a aquisição de lotes realizada pelo Plano de Regularização Fundiária, que esteja localizado em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, por pessoa com renda familiar mensal de até 03 (três) salários mínimos, devendo o beneficiário estar inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais – CADÚNICO e apresentar o Número de Identificação Social – NIS atualizado.

Secção VIII
Da venda direta





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 30. A Regularização Fundiária poderá ser efetivada por venda direta ao ocupante de área pública municipal quando o interessado:

I – ocupar o imóvel há mais de 10 (dez) anos, contados regressivamente da data de publicação desta Lei Complementar;

II – não se enquadrar nos requisitos para outorga do título definitivo e manifestar interesse na compra do imóvel;

III – não seja, por si ou por qualquer outro membro do grupo familiar residente no mesmo imóvel, proprietário de imóvel urbano ou rural adquirido por doação de bem público, concessionário de bem na mesma condição nem tenha sido beneficiário de programa habitacional.

Parágrafo único. O requerimento do interessado será processado e decidido pela Secretaria Municipal de Cidades, após análise técnica prévia da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano quanto ao interesse público na referida área.

Art. 31. A venda será formalizada mediante contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda, em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I – garantia, mediante hipoteca do domínio pleno ou útil do próprio imóvel, em primeiro grau e sem concorrência, quando o Município conceder prazo para pagamento;

II – obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referente à venda, não havendo possibilidade de isenção de nenhum dos tributos, salvo previsão de Lei específica.

III – o valor a ser pago definido em avaliação oficial do Município, em valor nunca inferior ao previsto na planta genérica de valores.

Art. 32. O pagamento do imóvel será à vista ou parcelado e deverá ser arrecadado mediante boleto bancário e/ou Documento de Arrecadação Municipal - DAM, devendo o valor ser revertido ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária.

§ 1º Na compra e venda a prazo o parcelamento máximo não poderá exceder 60 (sessenta) meses, devendo o ocupante pagar, no ato de assinatura do documento de promessa, um sinal mínimo a ser definido por Decreto, e a primeira prestação nos 30 (trinta) dias subseqüentes.

§ 2º Só após a quitação total do valor da avaliação ocorrerá a transferência do título.

§ 3º O valor das parcelas será atualizado monetariamente por índice oficial e o atraso acarretará a incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 4º O inadimplemento por mais de 180 (cento e oitenta) dias acarretará a rescisão do contrato.

§ 5º Decreto Municipal poderá prever abatimento de, no máximo, 5% (cinco por cento) para o caso de pagamento antecipado do débito parcelado.

Art. 33. É vedada a venda direta de logradouros públicos, de áreas verdes e de equipamentos comunitários, salvo casos em que estudos técnicos afirmem a viabilidade e desde que não haja prejuízos ao meio ambiente, ao desenvolvimento ordenado da cidade e ao bem estar da coletividade, devidamente aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico ou Conselho Municipal de Meio Ambiente, conforme o caso.

Parágrafo único. Na hipótese de estudo técnico de reconhecimento da viabilidade da venda direta mencionada no *caput*, o Poder Público Municipal deverá proceder à desafetação da área, bem como atender aos demais procedimentos administrativos necessários, incluindo os atos registrais para alterar a classificação do bem.

CAPÍTULO IV

Seção I

Dos procedimentos específicos

Art. 34. Compete à Secretaria Municipal de Cidades a elaboração do Plano de Regularização para as Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS, atendidos aos critérios elencados nos art. 37 a 41 e demais diretrizes da Lei Complementar Municipal nº 150, de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico de Cuiabá, da Lei Complementar nº 231, de 2011, ou da que a suceder, que disciplina o Uso, Ocupação e Urbanização do Solo, bem como observadas as diretrizes já estabelecidas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. O plano de regularização a que se refere o *caput* poderá ser elaborado por particulares e submetido à aprovação das Secretarias responsáveis pelos encaminhamentos necessários.

Art. 35. Compete à Secretaria Municipal de Cidades, em conjunto com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a coordenação do processo de regularização das Zonas Especiais de Regularização Específica – ZERE, em conformidades com as legislações vigentes, que tratem do uso, ocupação e urbanização do solo.

§ 1º O plano de regularização fundiária de parcelamentos em ZERE ou ZORI poderá ser elaborada e custeada pelos empreendedores ou pelos próprios moradores.

§ 2º O Plano de Regularização é o documento elaborado para cada assentamento definido como ZEIS, ZERE ou ZORI e que contém os estudos, os elementos gráficos e descritivos, as definições urbanísticas de cada assentamento, sendo elaborado com a participação dos moradores, aprovado pelo Conselho Municipal de Regularização Fundiária





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

e pelo Chefe do Poder Executivo, que editará Decreto, após parecer fundamentado dos órgãos responsáveis pela aprovação de projetos no Município.

§ 3º O Plano de Regularização Inominada dar-se-á sobre a totalidade ou parte da área, devendo o interessado apresentar documentos comprobatórios de que a implantação ocorreu antes do dia 19 de dezembro de 1979, bem como os desenhos/traçados e/ou memoriais utilizados para o parcelamento. Caso comprovado, não haverá necessidade da sua aprovação pelo órgão responsável pela licença urbanística, expedindo-se a certidão de que o parcelamento está implantado e integrado à cidade, para fins de registro imobiliário.

Art. 36. A Secretaria Municipal de Cidades é a responsável pelo gerenciamento da Carteira Imobiliária.

§ 1º A Carteira Imobiliária consiste no cadastro, controle, gerenciamento e cobrança dos contratos firmados com os loteados/mutuários.

§ 2º Após o pagamento final dos contratos, a Secretaria emitirá a Certidão de Quitação ou outros instrumentos constantes nesta Lei Complementar.

Art. 37. O procedimento de análise do contrato da Carteira Imobiliária consistirá em:

- I – levantamento cadastral;
- II – situação jurídica e administrativa;
- III – visita técnica físico e social, com expedição de parecer;
- IV – comprovação por meio de certidões dos Cartórios de Registros de Imóveis;
- V – outros procedimentos que se fizerem necessários.

Art. 38. Os procedimentos de gerenciamento dos contratos da Carteira Imobiliária serão regulamentados por meio de Decreto.

Seção II
Do projeto de regularização fundiária de interesse social

Art. 39. A Regularização Fundiária de interesse social será promovida pelo Poder Público Municipal, Associações e por meio de Termos de Cooperação Técnica.

Art. 40. No projeto de Regularização Fundiária de interesse social deverão constar, no mínimo, os seguintes elementos:

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





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

II - as vias de circulação existentes ou projetadas às outras áreas destinadas a uso público;

III – as áreas destinadas a uso público;

IV - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em Lei;

V - as condições para promover a segurança da população em situação de risco, considerando o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei Federal nº 12.608 de 10 de abril de 2012;

VI – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

Art. 41. O projeto de Regularização Fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada pelo parcelamento para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e se possível áreas destinadas a uso público.

§ 1º O projeto de que trata o *caput* deste artigo deverá possuir parecer técnico da Secretaria Municipal de Cidades, antes da tramitação e aprovação pelo órgão licenciador urbanístico.

§ 2º A análise prévia do projeto de Regularização Fundiária de interesse social pelo órgão licenciador urbanístico deverá ocorrer no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a data do protocolo, devendo ser analisado, de forma definitiva, em até 30 (trinta) dias para encaminhamento ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico – CMDE, que inserirá na pauta da reunião seguinte.

§ 3º O Poder Público Municipal poderá, após estudo técnico e decisão devidamente fundamentada, admitir a Regularização Fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007, e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que essa intervenção implica na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior e não exponha a população a riscos.

Art. 42. O Poder Público Municipal, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização de fato da ocupação, poderá lavrar auto de demarcação urbanística, conforme Lei Federal nº 11.977, de 2009.

§ 1º O Poder Público 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:





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

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

III - a 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.

§ 2º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 1º, o Poder Público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 3º No que se refere a áreas de domínio do município, aplicar-se-á a respectiva legislação municipal pertinente.

Art. 43. O auto de demarcação urbanística deverá ser encaminhado ao Serviço de Registro de Imóveis para o fim do disposto no art. 57 da Lei Federal nº 11.977, de 2009.

Art. 44. Após a averbação do auto de demarcação urbanística, a Secretaria Municipal de Cidades elaborará o projeto previsto nos arts. 40 e 41 desta Lei Complementar, obterá a licença urbanística e submeterá o parcelamento dele decorrente a registro.

Art. 45. Após o registro do parcelamento de que trata o art. 44, o Poder Executivo concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados, conforme diretrizes estabelecidas no Capítulo III desta Lei Complementar, no instrumento da Legitimação de Posse.

§ 1º O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público Municipal quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

§ 2º Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público 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.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46. Caberá ao Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Cidades ou sua sucedânea, organizar e manter sistema unificado de informações sobre os bens sujeitos à Política Municipal de Regularização Fundiária Sustentável - PMRFS, o qual conterà, além de outras informações relativas a cada imóvel:

I – a localização e dimensão da área;

II – a respectiva matrícula no registro de imóveis competente;

III – o tipo de uso;





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

IV – a indicação da pessoa física ou jurídica a qual, por qualquer instrumento, o imóvel tenha sido destinado;

V – o valor atualizado do imóvel.

Parágrafo único. As informações do sistema de que trata o *caput* deste artigo serão disponibilizadas na internet, sem prejuízo de outras formas de divulgação.

Art. 47. Caberá à Secretaria Municipal de Cidades ou sua sucedânea realizar o levantamento das áreas sujeitas à regularização fundiária no município de Cuiabá, elencando, na Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo Urbano, as áreas a serem definidas como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS e as contempladas no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS.

Parágrafo único. Em casos excepcionais, devidamente caracterizados, o Poder Executivo poderá, através de Decreto, definir áreas estratégicas para implantação de projetos de Regularização Fundiária, considerando:

I – os Termos de Ajustamento de Conduta, firmados com o Ministério Público Estadual e Federal;

II – o Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico;

III – a Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo;

IV – os programas habitacionais de iniciativa dos Executivos Municipal, Estadual e Federal;

V – outras situações.

Art. 48. O Poder Público Municipal fica autorizado a expedir Título Definitivo e/ou CDRU onerosa aos requerentes de área pública que, tendo iniciado o procedimento administrativo objetivando o respectivo aforamento, foram impedidos de receber a carta pelo início da vigência do Código Civil de 2002.

§ 1º Os pedidos administrativos de Aforamento Perpétuo de Terra Urbana que foram protocolados até o último dia de vigência do Código Civil de 1916, ou seja, até o dia 09 de janeiro de 2003, deverão receber o mesmo tratamento administrativo e jurídico até então previstos e permitidos no Código Civil da época, desde que comprovado o cumprimento integral dos requisitos para o recebimento da Carta, inclusive o pagamento do valor avaliado, casos em que será emitido o título definitivo da área, após manifestação técnica da Secretaria Municipal de Cidades, haja vista impedimento para o aforamento.

§ 2º Nos casos em que o procedimento foi iniciado, mas não finalizado até o presente momento, inclusive pelo não recolhimento dos valores pré-determinados, serão objeto de enquadramento nos requisitos da presente Lei Complementar.





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 3º Aquele que recebeu Carta de Aforamento, mas efetuou o respectivo registro em Cartório, pode requerer ao Município, sob suas expensas, a substituição pelo título definitivo descrito nesta Lei Complementar, visando o posterior registro.

§ 4º No caso de perda ou extravio do procedimento administrativo, haverá a possibilidade da reconstituição dos autos pelo interessado, o qual deverá apresentar todos os documentos necessários para análise técnica da Administração Pública Municipal.

§ 5º Serão assegurados os direitos aos sucessores legítimos caso ocorra o falecimento do beneficiário da Carta de Aforamento não registrada.

Art. 49. Havendo transferência do imóvel para terceiro antes do registro da Carta de Aforamento, a emissão do documento que trata o § 1º do artigo anterior, não dispensará o interessado dos ônus correspondentes, inclusive o financeiro.

Parágrafo único. Nos casos em que houver custas e emolumentos para o registro do respectivo ato de Regularização Fundiária, estas serão de responsabilidade do interessado.

Art. 50. Todos os procedimentos administrativo-operacionais previstos nesta Lei Complementar são de responsabilidade da Secretaria Municipal de Cidades ou de sua sucedânea.

Parágrafo único. Os casos não previstos nos arts. 48 e 49 terão tratamento em regulamento específico.

Art. 51. A regularização fundiária de ocupações em áreas devolutas poderão ser realizadas quando houver Termo de Cooperação Técnica firmado com o Estado de Mato Grosso e com a União, quando for o caso, na forma que dispuser o regulamento.

Art. 52. As situações não previstas ou não enquadradas na Política Municipal de Regularização Fundiária Sustentável – PMRFS serão definidas pelo Poder Executivo por intermédio de Decreto, após análise da Secretaria Municipal de Cidades ou sucedânea, submetida à aprovação do Conselho Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 53. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 54. Ficam revogadas as disposições em contrário e, especificamente, a Lei n.º 1.674, de 04 de dezembro de 1979, a Lei n.º 1.994, de 14 de julho de 1982, a Lei n.º 2.219, de 27 de outubro de 1984 e a Lei n.º 5.286, de 30 de dezembro de 2009.

Palácio Alencastro, em Cuiabá-MT, 16 de julho de 2014.

MAURO MENDES FERREIRA
PREFEITO MUNICIPAL

