



# GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº003/2022

## INSTITUI NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE ALTANEIRA - CE OS PROCEDIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS;

O Prefeito do Município de Altaneira- Ceará, no uso das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do Município e demais normas disciplinadoras da matéria, apresenta à judiciosa apreciação da Colenda Câmara de Vereadores o seguinte Projeto de Lei:

**Art.1º.** Ficam instituídos, no âmbito do Município de Altaneira - Ceará, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – REURB, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº9.310/2018.

Parágrafo único. A Reurb deverá ser realizada observando-se as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018, das demais normas Federais, Estaduais ou Municipais aplicáveis e dos Decretos Municipais regulamentadores.

**Art.2º.** O objetivo da REURB no âmbito do Município de Altaneira - Ceará é a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, bem como aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº



# GABINETE DO PREFEITO

5.868, de 12 de dezembro de 1972, concedendo o título registral ao respectivo titular, preferencialmente à mulher.

**Art. 3º** A Reurb compreende duas modalidades, a serem classificadas em ato do Poder Executivo Municipal para cada núcleo urbano informal a ser regularizado:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente pela população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

**§1º** A classificação da modalidade como Reurb de Interesse Social (Reurb-S) ficará condicionada a parecer técnico social favorável emitido por Assistente Social, após análise documental e estudo social no qual serão considerados aspectos como:

I-situação de vulnerabilidade social;

II- Estado de saúde que interfira na qualidade de vida da família;

III- situação da convivência familiar e comunitária;

IV- violação dos direitos da família;



## GABINETE DO PREFEITO

V- renda familiar, limitada a 5 (cinco) salários mínimos;

VI- número de pessoas que compõe o núcleo familiar;

VII- capacidade financeira da família em custear o pagamento das taxas e compromissos financeiros.

§2º É imprescindível para emissão do parecer social a apresentação dos documentos comprobatórios referentes às informações prestadas.

§3º O parecer técnico social levará em consideração ainda a situação da família que:

- I- residir em áreas de risco, insalubres, que tenha sido desabrigada ou que perdeu a moradia;
- II- possuir mulher como responsável pelo núcleo familiar;
- III- possuir pessoa com qualquer tipo de deficiência;
- IV- possuir idoso como responsável do núcleo familiar ou como cônjuge/companheiro ou como dependente;
- V- apresentar fragilidade ou rompimento dos vínculos familiares.

**Art. 4º.** Considera-se núcleo urbano informal os decorrentes de parcelamento clandestinos, irregulares, ou aqueles pelos quais a maioria dos ocupantes não possuem títulos de propriedade, por qualquer motivo, a ser superado pela Lei nº13.465/17.



## GABINETE DO PREFEITO

§1º. Para efeitos de aplicação da Reurb, considera-se parcelamento irregular aquelas onde houver divergência entre o projeto de loteamento aprovado e a situação atual do loteamento;

§2º. Aplica-se a Reurb em loteamentos registrados, pendentes apenas de titulação dos atuais ocupantes, independente das seguintes hipóteses:

- I. Os loteadores, pessoa jurídica, já tenha encerrado as suas atividades;
- II. Loteador pessoa física, já falecida, independente de existência de herdeiros;
- III. O atual ocupante adquiriu o imóvel de terceiro e não do loteador;
- IV. Houve alterações das dimensões da unidade imobiliária que constava no projeto de loteamento;
- V. O ocupante possui renda inferior ao teto da Reurb-S;
- VI. Outros motivos devidamente justificados que impedem o registro pelos meios ordinários.

§3º. Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos se edifícios previstas na legislação Federal, Estadual e Municipal.

§4º. Os núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais poderão ser objeto da REURB, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.



# GABINETE DO PREFEITO

Art.5º. O requerimento para instauração da Reurb pelos legitimados deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Descrição do imóvel a ser regularizado;
- II. Indicação da modalidade de Reurb;
- III. Documento de comprovação da posse;
- IV. RG, CPF, Registro civil (certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge;
- V. Termo de responsabilização pela veracidade das informações apresentadas e da regularidade dos documentos apresentados.
- VI. Foto aérea ou outro documento que comprove a data que o parcelamento e edificações estavam concluídos;
- VII. Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- VIII. Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental da área ocupada pelo empreendimento;
- IX. Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- X. Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- XI. estudo técnico ambiental, quando o empreendimento estiver situado total ou parcialmente em Área de Preservação Permanente - APP, ou em área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável, ou Área de Proteção de Mananciais;
- XII. levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e demais elementos



## GABINETE DO PREFEITO

caracterizadores do empreendimento a ser regularizado;

XIII. projeto urbanístico subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme legislação vigente à época da elaboração do projeto;

XIV. memoriais descritivos;

XV. cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

XVI. termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso XI deste artigo;

XVII. tabela contendo a listagem dos ocupantes de cada unidade imobiliária a serem beneficiados pela regularização, com respectiva relação de quitação

§1º. Caso o requerimento seja apresentado de forma coletiva, será admitida a apresentação de única via dos documentos previstos nos itens VI a XVII do *caput* deste artigo, desde que possibilite a identificação de cada um dos imóveis que se pretende regularizar.

§2º. Na Reurb-S, fica-se dispensada a apresentação dos itens VII a XVI do *caput* deste artigo, porém, se o legitimado apresentá-los, o Município deverá considerá-lo para fins de promoção da Reurb, desde que respeitado o conteúdo mínimo previsto nas normas reguladoras.

**Art. 6º.** O projeto de regularização fundiária não será exigido quando o núcleo já possuir projeto de loteamento aprovado pendente apenas de titulação dos ocupantes;

Parágrafo único. De acordo com o grau de irregularidade no núcleo urbano informal, poderão ser dispensados os seguintes documentos:



## GABINETE DO PREFEITO

- I. Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- II. Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes;
- III. Estudo técnico para situação de risco;
- IV. Estudo técnico ambiental;
- V. Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial;
- VI. Compensações urbanísticas, ambientais e outras;
- VII. Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

**Art. 7º.** Após o protocolo do requerimento dos legitimados, o Município dará prosseguimento aos procedimentos necessários, com a realização dos seguintes atos:

- I. Classificação da modalidade de Reurb;
- II. Notificação dos proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados ou aqueles discriminados em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da REURB, nos moldes previstos no artigo 31 da Lei nº13.465/2017;
- III. Intimação do requerente para, no prazo de 60 (sessenta) dias, complementar os documentos e informações legalmente previstos que não tenham sido apresentados ou exijam correção ou complementação, ficando o procedimento suspenso até a sua regularização pelo interessado;



## GABINETE DO PREFEITO

§1º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos no âmbito da Procuradoria Geral do Município.

**Art. 8º.** Após a aprovação da Reurb e emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, as áreas regularizadas deverão ser inseridas no cadastro imobiliário municipal, mesmo que localizadas em área rural, para fins de atualização do cadastro imobiliário municipal e lançamento dos tributos municipais.

**Art. 9º.** A fim de promover a efetiva implantação das medidas da Reurb, fica o chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a editar decretos, celebrar convênios, termos de cooperação ou outros instrumentos congêneres com os legitimados ou ocupantes do núcleo urbano e com entidades públicas ou privadas, com vistas a cooperar para o fiel cumprimento do disposto nesta Lei.

**Art. 10º.** A concretização da REURB, bem como a existência de termo de compromisso ou instrumento congênere para a implantação da infraestrutura essencial, não isentadas responsabilidades administrativa, civil ou criminal de quem tenha dado causa a formação da ocupação irregular.

**Art.11º.** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.





# GABINETE DO PREFEITO

§1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

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

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disser em respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.



# GABINETE DO PREFEITO

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

§7º A aquisição de propriedade por legitimação fundiária não implica na incidência de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

§8º No momento da expedição da CRF, se o Município tiver os documentos necessários para que o beneficiário promova a regularização da sua edificação, poderão ser expedidos o Alvará de Construção e Habite-se, isentando-se o pagamento das taxas devidas.

§9º Emissão de CRF extingue os débitos tributários municipais incidentes sobre o respectivo Imóvel.

**Art.12º.** O Poder Executivo Municipal está autorizado a regulamentar a presente Lei através de Decreto Municipal.

**Art. 13º.** Para aplicação da Lei 13.465/2017 no âmbito municipal, deverão ser observadas as regras previstas nesta lei, o que não impede a promoção de regularização fundiária através de outros instrumentos legais vigentes.



## GABINETE DO PREFEITO

**Art.14º.** As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta da dotação orçamentária constante de seu orçamento vigente.

**Art.15º.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço da Prefeitura municipal de Altaneira, Estado do Ceará, aos 08 de março de 2022.

  
FRANCISCO DARIOMAR RODRIGUES  
Prefeito Municipal