



CÂMARA DE VEREADORES DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ/PA
CNPJ nº: 05.564.711/0001-02
"LEGISLANDO POR SÃO MIGUEL DO GUAMÁ"



INDICAÇÃO DE PROJETO DE LEI nº 014/2023

Senhor Presidente,
Senhora Vereadora,
Senhores Vereadores,

O Excelentíssimo Vereador **Daniel Borges Pinto**, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo Regimento Interno desta Egrégia Casa Legislativa, solicita as Vossas Excelências que após deliberação do Soberano Plenário, envie ofício ao Senhor **Eduardo Sampaio Gomes Leite** digníssimo Prefeito Municipal;

INDICANDO-LHE:

Que o Poder Executivo Municipal encaminhe **Projeto de Lei Complementar** a esta Casa de Leis que "**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB – NA FORMA DA LEI FEDERAL N. 13.465/2017 NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ E CONTÉM OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**"



CÂMARA DE VEREADORES DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ/PA
CNPJ nº: 05.564.711/0001-02
“LEGISLANDO POR SÃO MIGUEL DO GUAMÁ”

JUSTIFICATIVA



Senhor Presidente,
 Senhora Vereadora,
 Senhores Vereadores,

Nobres edis, tal indicação de Projeto de Lei **“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB – NA FORMA DA LEI FEDERAL N. 13.465/2017 NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ E CONTÉM OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

Excelências, a Lei Federal nº 13.465/2017 veio trazer diversas inovações ao dispor sobre a **regularização fundiária rural e urbana**, alterando diversas outras legislações, mas, sobretudo, **reformou profundamente o sistema de regularização fundiária urbana (Reurb)**, configurando verdadeira mudança de paradigma.

A lei trouxe implicações práticas para a regularização de imóveis e empreendimentos urbanos, como assentamentos, loteamentos e condomínios até então irregulares perante o Município.

Foram inseridas **novas formas de regularização fundiária urbana**, a fim de se garantir o direito de moradia à população, sobretudo de baixa renda, e o cumprimento da função social da propriedade, por meio de diversos instrumentos da lei.

Com esses novos dispositivos, imóveis e estruturas habitacionais antes não consideradas regulares e/ou urbanas poderão ser regularizadas e,



CÂMARA DE VEREADORES DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ/PA
CNPJ nº: 05.564.711/0001-02
"LEGISLANDO POR SÃO MIGUEL DO GUAMÁ"



consequentemente, ter o status de imóveis urbanos **individualizados e registrados**, atraindo investimentos privados, bem como a atenção do Poder Público, no sentido da prestação de serviços públicos urbanos básicos.

Não obstante, **encaminhamos, em anexo**, como parte integrante desta Indicação, **a minuta do Projeto de Lei** que cremos irá atender a sociedade Guamaense.

Desta feita, em anexo, encaminhamos a minuta da presente proposição de indicação de Projeto de Lei ao Poder Executivo Municipal e, por considerar ser de extrema relevância, o que ora propomos, solicitamos de Vossas Excelências, Nobres Edis, a aprovação desta Indicação, e para tanto, contamos com o apoio de todos.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de São Miguel do Guamá/PA,
em 15 de maio de 2023.


Daniel Borges Pinto
Vereador

ANEXO ÚNICO- MODELO DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº ____/2023 De, 15 de maio de 2023.

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA URBANA – REURB – NA FORMA
DA LEI FEDERAL N. 13.465/2017 NO ÂMBITO
DO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ E
CONTÉM OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito do Município de São Miguel do Guamá, Estado do Pará, Senhor **EDUARDO SAMPAIO GOMES LEITE**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de São Miguel do Guamá aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**Capítulo I
DISPOSIÇÕES
GERAIS**

**Seção I
Dos conceitos e definições aplicáveis**

Art. 1º. Ficam instituídas no Município de São Miguel do Guamá as normas e procedimentos aplicáveis locais para a Regularização Urbana (REURB), sendo para este efeito o conjunto de medidas jurídicas, ambientais, urbanísticas e sociais, coordenadas pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, destinada a promoção da regularização dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes com base nas premissas da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018 e no Plano Diretor do Município de São Miguel do Guamá.

§1º. O Município desenvolverá no espaço urbano políticas de sua competência baseando-se no princípio do direito social a moradia e no desenvolvimento pleno de sua função social, e no direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, buscando a ocupação do solo dentro dos princípios da sustentabilidade econômica, social e ambiental.

Art. 2º. São os objetivos da REURB a serem observados pelo Município de São Miguel do Guamá alémdos elencados no art. 10 da Lei nº 13.465/2017:

I. Priorizar o acesso a terra urbanizada para a população de baixa renda, de modo a estimular a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais a serem regularizados;

II. Estabelecer diretrizes e as condições para viabilizar e regularizar o parcelamento do solo urbano ocupado em Áreas de Interesse Social (REURB-S), Áreas em Processo de Ocupação (APO) ou Áreas de Interesse Específico (REURB-E);

III. Viabilizar a eficácia do princípio da função social da propriedade associado ao equilíbrio ambiental, ao projeto urbanístico municipal e a implantação de políticas públicas de ocupação do espaço urbano;

Art. 3º. Para fins desta Lei ficam estabelecidas as seguintes definições:

I. Núcleo urbano: assentamento humano, com características urbanas e uso para a mesma finalidade, constituído por unidade imobiliária com a área não inferior a fração mínima de parcelamento do solo prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente se a área está qualificada ou inscrita como rural, independente da propriedade do solo e desde que seja situada em perímetro urbano definido por lei ou no Plano Diretor do Município de São Miguel do Guamá.

II. Núcleo urbano informal: irregular, clandestino, é aquele que não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente a época de sua implantação ou regularização.

III. Núcleo urbano informal consolidado: considerado o tempo de ocupação e a natureza das edificações é aquele de difícil reversão, com presença de vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outros requisitos que podem ser avaliados pelo Município;

IV. Núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento humano caracterizado pelo parcelamento clandestino e irregular, onde predominantemente ocorre a destinação das unidades para fins não residenciais, tais como estabelecimentos industriais, comerciais, institucionais, centros comunitários, de serviço e templos de qualquer culto;

V. Demarcação urbanística: procedimento destinado a identificação de imóveis públicos e privados dentro do núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupado, culminando na averbação da matrícula destes imóveis a viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

VI. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): título expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituindo-se do projeto de regularização



fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhe foram conferidos;

VII. Legitimação de posse: ato do poder público voltado para conferir por meio do título, no qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, convertendo-se em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a inequívoca identificação de seus ocupantes, da natureza da posse e tempo da ocupação.

VIII. Legitimação fundiária: reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre a unidade imobiliária objeto da REURB;

IX. Ocupante: detentor de fato do lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Art. 4º. Para fins de aplicação do disposto nesta Lei, o Município de São Miguel do Guamá poderá dispensar as exigências relativas as áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho mínimo dos lotes regularizados, assim como parâmetros urbanísticos e edifícios, se a situação preexistente e estudos técnicos que compõe o projeto de regularização assim indicar.

Art. 5º São princípios do Plano de Regularização Fundiária e ocupação e uso da propriedade urbana no município de São Miguel do Guamá:

- I. A adequação da propriedade urbana a sua função social;
- II. A garantia da segurança jurídica da posse;
- III. A priorização do direito a moradia;
- IV. O controle efetivo da utilização do solo urbano;
- V. A preservação do meio ambiente natural e construído;
- VI. A implementação de políticas públicas de ocupação do solo urbano;
- VII. A garantia do direito a propriedade.

Seção II Das Modalidades da REURB

Art. 6º. A Regularização Fundiária Urbana - REURB compreende nas três modalidades:

- I. Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal; e

II. Regularização Fundiária Urbana 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.

III. Regularização Fundiária Inominada (REURB-I): regularização fundiária aplicável as glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro e que estejam implantadas e integradas a cidade, poderão ter a sua situação jurídica regularizada pelo órgão responsável pela REURB.

§ 1º. A classificação poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária, sendo que deverá ser feita dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias ou ainda ser indeferida e fundamentada baseada no requerimento.

§ 2º. A definição da modalidade de regularização fundiária pertinente ao imóvel ocupado pelo beneficiário, se de interesse social ou de interesse específico, será definido por equipe técnica multidisciplinar do Núcleo Municipal de Regularização Fundiária, incumbido de administrar os bens incorporados a Léngua Patrimonial Municipal.

§ 3º. Será considerado de baixa renda para fins de regularização fundiária do município de São Miguel do Guamá, o beneficiário que detiver como renda familiar até 03 (três) salários-mínimos e não possua imóveis titulados em sua propriedade, extensivo ao seu companheiro(a) ou já possua imóvel regularizado na modalidade REUB-S, de modo a ser ratificado por estudo e cadastramento social mediante Laudo de profissional vinculado a servidor/empregado público associado a Secretaria Municipal de Assistência Social. As conclusões do Laudo de assistência Social prevalecerão para fins de enquadramento do interessado na REURB-S ou REURB-E.

§ 4º. As unidades imobiliárias beneficiadas no processo da REURB-S deverão cumprir prazo de 5 (cinco) anos de manutenção obrigatória na titularidade do imóvel ora requerido, após o respectivo prazo o beneficiário poderá transferir, alienar, doar, locar, dação em pagamento, novação, comodato, penhora, hipoteca ou outro negócio jurídico.

§ 5º. A REURB de núcleos urbanos de uso não residencial deve atender aos objetivos do Plano Diretor do Município de São Miguel do Guamá.

§ 6º. O Município de São Miguel do Guamá dará prioridade aos núcleos urbanos informais a espécie de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S).

Art. 7º. Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto as isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registraes relacionados a REURB-S e a REURB-E.

Art. 8º. Para a REURB admite-se a finalidade mista do imóvel, como forma de promover a integração social e geração de emprego e renda no núcleo informal alvo de regularização, desde que seja observado a legislação municipal vigente e os parâmetros ambientais para uso não residencial.



Art. 9º. Durante a execução da regularização fundiária, existindo equipamentos públicos de abastecimento de água, distribuição de energia, coleta de esgoto e serviços públicos como a coleta de resíduos sólidos e outros e infraestrutura como pavimentação, é obrigatório aos beneficiários do REURB a conexão da edificação a rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as medidas necessárias para a utilização do serviço.



Art. 10º. O Município de São Miguel do Guamá dará prioridade a regularização dos imóveis provenientes dos projetos habitacionais criados pelo município ou na execução de convenio com outros entes federativos em áreas municipais.

Seção III **Dos Legitimados e do requerimento da REURB**

Art. 11º. Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

I. A União e o Estado, diretamente ou por meio de entidades da Administração Pública Indireta;

II. Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III. Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV. A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V. O Ministério Público.

§ 1º. O processo de REURB sempre será iniciado por provocação dos legitimados ou de ofício pelo Município.

§ 2º. Os legitimados previstos neste artigo poderão, para os casos de REURB-S:

I. Apresentar mediante requerimento, ou informar que apresenta todos os elementos técnicos necessários a realização da REURB-S;

II. Mediante requerimento próprio solicitar que o Município elabore parte ou todos as peças técnicas necessários a REURB-S;

§ 3º. O Município atuará como legitimado proponente na REURB-E, somente no caso de interesse público justificado.

§ 4º. Os legitimados requerentes deverão aguardar a inclusão do seu núcleo urbano informal, classificado como REURB-S, no planejamento estratégico e orçamentário do Núcleo Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 12. No requerimento de instauração da REURB deverá constar a qualificação completa dos seus beneficiários, acompanhado de todos os elementos necessários a identificação do núcleo urbano, com a sua indicação temporal e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, bem como da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

§1º. O requerente sendo pessoa jurídica, deve apresentar a documentação probatória da regularidade dos seus atos constituídos e demais documentos dando legitimidade ao requerente.

Art. 13. O requerente que protocolar o seu pedido de REURB-S ou REURB-E que se responsabilizar por apresentar os elementos técnicos necessários, terá seu pedido analisado pelo Núcleo Municipal de Regularização Fundiária, devendo ser comunicado formalmente sobre a garantia de comprovação do recebimento de seu pleito, por meio de ato formal ou correspondência eletrônica, inclusive quanto a decisão da necessidade de eventuais ajustes ou complementação da documentação apresentada.

§1º. O não atendimento pelo proponente do comunicado para ajuste ou complementação da documentação pelo prazo de 45 dias, acarretará no indeferimento e arquivamento do pedido.

§2º. Após sanada todas as exigências, o Núcleo Municipal de Regularização Fundiária, deliberará a classificação do núcleo ou indeferirá o pedido, determinando o seu arquivamento.

Seção IV Classificação da REURB

Art. 14. A classificação da REURB será efetuada pelo Núcleo Municipal de Regularização Fundiária de acordo com as seguintes modalidades:

I. Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S): aplicável aos núcleos urbanos informal de vinculação ou os núcleos urbanos informais para fins de moradia ocupados ou a unidade imobiliária, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) De áreas públicas ou particulares, nos termos do Plano Diretor do Município de São Miguel do Guamá e os diplomas legais referentes ao uso e ocupação do solo; ou

b) De áreas públicas ou particulares, declaradas de interesse social para fins de regularização fundiária.

II. Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E): aplicável aos núcleos urbanos para fins de moradia ocupados por população não qualificada na modalidade caracterizada no inciso I deste artigo, ou aos núcleos urbanos informais de uso não residencial.



III. A declaração de interesse social prevista será firmada pelo Núcleo Municipal de Regularização Fundiária, após fundamentação da equipe técnica, para núcleos urbanos de vinculação e para núcleos urbanos ocupados predominantemente por população de baixa renda.

Art. 15. A classificação do núcleo urbano como REURB-S não implica na sua inclusão automática no planejamento estratégico e orçamentário do Núcleo Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 16. A conclusão da REURB, não importando a classificação do núcleo urbano, confere o direito de regresso dos seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, assim como o direito de reembolso aos beneficiados pela regularização, desde que não tenham compartilhado os seus custos.

Art. 17. No mesmo núcleo urbano pode coexistir unidades imobiliárias classificadas como REURB-S ou REURB-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

Capítulo II DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I Disposições gerais

Art. 18. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I. A legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da lei federal;

II. A usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III. A desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV. A arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V. O consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI. A desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII. O direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII. A transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº



10.257, de 10 de julho de 2001;

IX. A requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X. A intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI. A alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 76 da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021;

XII. A concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII. A concessão de direito real de uso;

XIV. A doação; e

XV. A compra e venda.

Art. 19 Na REURB-E, promovida sob bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular fica condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, com o valor sendo apurado e avaliado pelo Núcleo Municipal de Regularização Fundiária, sem considerar o valor das benfeitorias comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 2º. A emissão e entrega do título aos beneficiários pela REURB-E serão efetuadas apenas após a quitação dos valores devidos pela aquisição, regularização, impostos e taxas.

§ 3º. Na REURB-S sobre bem público de domínio do Município, em ato único pode ser registrado o projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real de uso em nome dos beneficiários.

§ 4º. Nos casos previstos no parágrafo anterior, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente a qualificação de cada beneficiário.

Seção II Da Demarcação Urbanística

Art. 19. O Poder Público Municipal por intermédio do Núcleo Municipal de Regularização Fundiária utilizará o procedimento de demarcação urbanística para os casos de REURB-S e REURB-E de interesse público e o legitimado pelo seu respectivo beneficiário nos casos de REURB-E, a demarcação deve conter o



levantamento da situação da área a ser regularizada e na localização do núcleo urbano informal a ser regularizado

§ 1º O auto de demarcação urbanística deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I. Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, onde devem constar as medidas perimetrais, área total, confrontantes e a declaração de reconhecimento de limites, coordenadas georreferenciadas dos vértices limitantes, número da matrícula ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situação de domínio privado no caso de proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores.

II. Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis.

§ 2º. O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

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

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

III. Domínio público.

§ 3º A demarcação urbanística não constitui condição para o processamento e a efetivação da REURB.

§ 4º Os custos referentes a elaboração de elementos técnicos quando do interesse público será ao seu Poder Executivo Municipal e quando o interesse for privado os custos será do respectivo interessado/beneficiário.

Seção III Da Legitimação Fundiária

Art. 20. A Legitimação Fundiária é a constituição de origem do direito real de propriedade, sendo conferido por ato formal do Poder Público, nos termos da REURB, para aquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sendo de sua propriedade, unidade imobiliária com destinação urbana, sendo parte integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º A legitimação fundiária aplicar-se-á:

I. Ao beneficiário não concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II. Ao beneficiário não 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 O beneficiário 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 disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º As transcrições deverão ser transportadas, os gravames e as indisponibilidades 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, o Município quando titular do domínio, fica autorizado a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Para os casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária - CRF para registro imediato da aquisição da propriedade, fica dispensado a apresentação de título individualizado, onde deve constar as cópias da documentação referente a qualificação do beneficiário, o projeto de regularização

fundiária aprovado, a lista de registros dos ocupantes e sua qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º O Poder Público poderá atribuir o domínio por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial do núcleo urbano informal, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

§ 7º A legitimação fundiária se aplica a REURB-E, desde que respeitada os requisitos para a legitimação fundiária da REURB-S.

§ 8º A Legitimação Fundiária é o instrumento prioritário a ser utilizado pelo Município aqueles que, no âmbito da REURB de núcleos urbanos atenderem aos requisitos do §1º do artigo 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 9º Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, pelo não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos no §1º do artigo 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderá o Município utilizar os demais instrumentos previstos na Lei Federal de regência.

§10 Entende-se como interesse público, para a aplicação da legitimação fundiária aos beneficiários da REURB de núcleo urbano de uso não residencial, as unidades imobiliárias:

I. Destinadas as organizações da sociedade civil, nos termos da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014, reconhecidas como de utilidade pública pelo Poder Público;



II. Reconhecidas pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária como imprescindíveis para alcançar os objetivos do desenvolvimento econômico sustentável.



§ 11 Poderá ser outorgada a legitimação fundiária em núcleos constituídos, em área do Estado, União ou área de empresa com controle acionário majoritário pelo Poder Público, desde que os órgãos sejam notificados do processo de REURB e estejam de acordo com a execução da política urbana.

Art. 21. Nos casos de regularização urbana abrangidos na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, o Poder Público pode utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir o direito real de propriedade aos ocupantes.

Seção IV

Da Legitimação de Posse

Art. 22. A legitimação de posse é o instrumento utilizado de forma exclusiva para fins de regularização fundiária, onde o Poder Público em ato formal confere o título e por

intermédio deste fica reconhecida a posse do imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo de ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017.

Parágrafo Único - A legitimação de posse também se aplicará aos ocupantes que já possuem imóveis urbanos com títulos concedidos pelo Poder Público e por ele legalmente reconhecido, desde que se encontrem não matriculados e registrados no cartório de registro de imóveis competente.

Art. 23. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público Municipal sempre que constatado que a lei aplicável a matéria e suas condições estipuladas deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização a aquele que comprovadamente utilizou-se de meios irregulares e fraudulentos para se beneficiar do instrumento.

§ 1º A legitimação de posse pode ser transferida por ato inter vivos ou por causa mortis.

§ 2º O beneficiário titular da legitimação de posse poderá transferir seus direitos possessórios a terceiros, devendo na matrícula do imóvel o instrumento ser registrado, todavia, o adquirente somente poderá receber a conversão da legitimação de posse em direito real de propriedade se atender aos requisitos da usucapião do art. 183 da Constituição Federal.

Art. 24. Sem prejuízo dos direitos adquiridos do titular de imóvel urbano com posse mansa e pacífica no tempo, onde foi expedido título de legitimação de posse, decorrido



o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que se atendidos os termos legais e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º. O título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, desde que estejam presentes os requisitos necessários para a usucapião, estabelecido na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º. A legitimação de posse após convertida em propriedade, é convertida em forma originária de aquisição de direito real de propriedade, de tal modo que a unidade imobiliária com destinação urbana, ficará desembaraçada e livre de qualquer ônus,

gravames, direitos reais e inscrições, que existam eventualmente na matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

Seção V Da Remição do Foro

Art. 25. O Município, por intermédio do Núcleo Municipal de Regularização Fundiária, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, poderá utilizar o procedimento da remição do foro.

§ 1º O auto de remição do foro deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes e declaração de concordância de limites e coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II - Certidão do registro do imóvel atualizada.

Art. 26. Constituído o auto com os documentos necessários, o Núcleo Municipal de Regularização Fundiária, notificará os confrontantes pessoalmente, via postal ou por correio eletrônico com aviso de recebimento, no endereço que constar na matrícula ou da transcrição, para que estes querendo, apresentem impugnação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação.

§ 1º. Os confrontantes que recusar o recebimento ou os confrontantes não encontrados e/ou identificados, serão notificados por edital, para que apresentem impugnação no prazo máximo de 30 (trinta) dias;

§ 2º. O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de remição de foro, com a descrição que permita a identificação da área a ser requerida e sua planta simplificada;

§ 3º. O edital será publicado preferencialmente, no Diário Oficial dos Municípios e no Diário da Sede da Prefeitura Municipal;

§ 4º. A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com o auto de remição do foro;

§ 5º. A notificação deve conter de forma clara e inequívoca que a ausência de impugnação dentro do prazo legal, implicará na perda de eventual direito de titulação sobre o imóvel objeto da REURB;

§ 6º. Será expedida a CRF no final do procedimento, para fins de registro junto ao Cartório de Registro de Imóvel competente.

Capítulo III DO NÚCLEO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 27. Fica instituído no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Urbana, o Núcleo Municipal de Regularização Fundiária - NMRF no município de São Miguel do Guamá-PA, o qual tem por objetivos:

I - Executar, organizar, supervisionar, fiscalizar, cumprir e fazer cumprir os dispositivos legais impostos nesta lei relativos a regularização fundiária urbana, nos procedimentos que dizem respeito a Lei Federal nº 13.465/2017 e nos processos de regularização fundiária delegados por cooperação técnica e/ou convênio;

II - Promover e Ampliar o processo regularização fundiária, conjuntamente os entes federativos do Estado e União, quando a competência para tal é delegada via termo de cooperação técnica e convênios, para a titulação e regularização fundiária de glebas estaduais e titulação nos projetos de reforma agrária do Instituto Nacional de Reforma Agrária - INCRA ou terras públicas federais passíveis de regularização fundiária;

III - Expandir a capacidade operacional da política pública de regularização fundiária e de titulação;

IV - Agilizar processos, garantir segurança jurídica, reduzir custos operacionais e, ainda, gerar maior eficiência e celeridade aos procedimentos de regularização fundiária e titulação do município;

V - Reduzir o acervo de processos de regularização fundiária e titulação pendentes de análise do município;

VI - Potencializar a supervisão ocupacional na formação de núcleos urbanos informais



e projetos de assentamento;

VII - Fomentar boas práticas no federalismo cooperativo.



Art. 28. O Núcleo Municipal de Regularização Fundiária - NMRF, será administrado por uma Comissão Municipal, a ser regulamentada por ato do Chefe do Poder Executivo, constituída por profissionais especializados em regularização fundiária, preferencialmente, por servidores efetivos sob a coordenação do Departamento de Regulação Urbana da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

Parágrafo primeiro: Os membros da Comissão do Núcleo Municipal de Regularização Fundiária serão nomeados pelo chefe do poder executivo através de portaria.

Parágrafo segundo: A Comissão do Núcleo Municipal de Regularização Fundiária - NMRF, desempenhará suas funções subordinada a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

Art. 29. Competem a Comissão do Núcleo Municipal de Regularização Fundiária as seguintes atribuições:

I - Atender os beneficiários da REURB, beneficiários da reforma agrária e da regularização fundiária em glebas estaduais e federais objeto de cooperação técnica e/ou convênio;

II - Apoiar os entes federativos na organização de ações de regularização fundiária e titulação no município;

III - Coletar requerimentos, declarações, documentos afetos aos procedimentos de regularização fundiária urbana;

IV - Coletar requerimentos, declarações, documentos afetos aos procedimentos de regularização fundiária e titulação referente ao cumprimento de termo de cooperação técnica e convênio de terras públicas estaduais e federais, e inseri-los nas plataformas digitais conforme especifica cada acordo de cooperação técnica e convênio celebrado;

V - Instruir administrativamente os processos de regularização fundiária urbana;

VI - Instruir os processos de regularização fundiária e titulação relativos ao cumprimento de termo de cooperação técnica e convênios celebrados com os poderes do Estado e União;

VII - Realizar vistorias, levantamento da situação do núcleo informal a ser regularizado, diligências necessárias ao ato de demarcação urbanística e complementação do projeto de regularização fundiária, bem como produzir todas as peças técnicas de acordo com o Art. 19 e seus respectivos incisos;



VIII - Realizar vistorias nas áreas indicadas pelos entes federativos quanto do cumprimento de termo de cooperação técnica e convênio celebrado, nas áreas passíveis de regularização por meio de profissionais habilitados;

Parágrafo único. O NMRF poderá realizar o georreferenciamento de glebas estaduais e federais de ocupações incidentes em áreas rurais, e dos projetos de Assentamento criados pelos respectivos entes federativos.

Art. 30. A prestação dos serviços da Comissão instituída por esta Lei será prioritária, de relevante interesse público.

CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Disposições Gerais

Art. 31. O processamento da REURB fica atribuído ao NMRF, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, obedecerá as seguintes etapas e valendo-se supletivamente da Legislação Federal e Municipal vigente:

I. Requerimento dos legitimados;

II. Instauração de processo administrativo, no qual será conferido o prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel dos confrontantes;

III. Análise preliminar e social para a classificação em REURB-S ou REURB-E;

IV. Análise de mérito, diligências para o ato de demarcação urbanística e elaboração dos elementos técnicos;

V. Elaboração do projeto de regularização fundiária da unidade imobiliária ou núcleo urbano informal, quando for o caso;

VI. Elaboração do estudo técnico ambiental com emissão de parecer técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente sobre a viabilidade da regularização, nos casos de núcleos urbanos informais com incidência ambiental;

VII. Saneamento do processo administrativo;

VIII. Despacho do órgão competente pela REURB, autorizando a emissão da CRF, nos termos do §1º deste artigo;

IX. Expedição da CRF pelo órgão competente pela REURB;

X. Conferir ampla publicidade a decisão da autoridade competente, mediante ato formal;

XI. Encaminhar para registro a CRF e o projeto de regularização fundiária aprovado da unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, perante o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O NMRF é o competente para coordenar, analisar, deferir ou indeferir os requerimentos de REURB, instruir o processo de REURB, executar e emitir o Certidão de Regularização Fundiária.

Art. 32. Nos casos de dominialidade da União, do Estado ou de particulares, o Município poderá celebrar termo de cooperação, convênio, acordo extrajudicial ou outros instrumentos congêneres com vistas a autorizar a instauração do procedimento semórbice para a unidade imobiliária ou núcleo urbano informal que atenda o objeto destalei.

Art. 33. Compete ao Município, representado pelo NMRF, em relação aos núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I. De acordo com o caso concreto, classificar o núcleo urbano como REURB-S ou REURB-E ou indeferir o requerimento nos termos do §2º do artigo 30 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, aos núcleos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, dando publicidade a classificação ou ao indeferimento;

II - Executar diligências, vistorias, procedimentos referentes ao ato de demarcação urbanística e coleta de dados para elementos técnicos;

III. Analisar, avaliar e elaborar os projetos de regularização fundiária;

IV. Promover campanhas de cadastramento, quando necessário, dos beneficiários do núcleo urbano a serem atendidos pela regularização com elaboração da respectiva listagem;

V. Emitir a CRF;

VI. Consultar, quando necessário, outros órgãos do Município;

VII. Dar publicidade aos atos que envolvam a tomada de decisão no âmbito da REURB;

§1º. Os beneficiários dos núcleos urbanos informais objeto da REURB deverão ter sua participação assegurada por meio de diferentes formas de representação social, inclusive pela indicação de representantes referentes a associações e congêneres.

Art. 34. Instaurada a REURB, o Município, por intermédio do NMRF deverá proceder as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.





§ 1º No caso de REURB-S, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;

§ 2º Tratando-se de imóveis e áreas públicas na competência de outros entes da Federação, o Poder Público Municipal responsável pelo processamento da REURB procurará instituir convênios, termos de cooperação, ou outros instrumentos necessários para atingir o fim previsto nesta Lei;

§ 3º Tratando-se de imóveis públicos municipais, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;

§ 4º Na hipótese de apresentação de impugnação, dentro do prazo estipulado no caput deste artigo, caberá ao NMRF analisar e apreciar os motivos da impugnação, decidindo sobre o prosseguimento da REURB e, caso haja necessidade, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição dos conflitos de que trata a Legislação Federal vigente;

§ 5º Caberá ao NMRF instituir uma comissão especial de reconciliação de conflitos, com a finalidade de administrar o conflito, buscando a composição extrajudicial da contenda, levando em consideração aspectos jurídicos dos pleitos das partes envolvidas;

§ 6º A notificação dos envolvidos e interessados no processo da REURB, será feita preferencialmente via postal, com aviso de recebimento ou por correio eletrônico com meios que assegurem o seu recebimento;

§ 7º No caso de não localização do interessado ou envolvido, recusa da notificação por qualquer motivo ou não validação da segurança do recebimento da notificação por via eletrônica, a notificação será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada;

§ 8º Após ampla publicidade do edital de notificação, o município poderá valer-se do extrato resumido do edital para fixar nos órgãos públicos municipais, jornais de grande circulação ou de outros meios que permita a difusão da informação;

§ 9º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos § 1º e § 4º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

Art. 35. A impugnação só será processada se devidamente fundamentada, subscrita pelo legítimo interessado com sua completa identificação, qualificação e comprovação de domicílio e serão consideradas infundadas as impugnações que:

I. Não contenham exposição fundamentada com elemento probatório e dos motivos da discordância manifestada;



II. Apresente matéria absolutamente estranha ao procedimento de REURB;

§1º. Rejeitada a impugnação e transcorrido o prazo de quinze dias da notificação do impugnante, sem que este apresente recurso, o NMRF prosseguirá com a regularização pretendida.

§2º. Em caso de apresentação de recurso, o respectivo legitimado será intimado a apresentar contrarrazões no prazo de trinta (30) dias.

§3º. Admitida a impugnação ou no caso de apresentação de recurso, poderá ser encaminhado, procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

Art. 36. Fica dispensado o procedimento de notificação, em caso de serem adotados os procedimentos de demarcação urbanística.

Art. 37. Caso algum imóvel confinante ou atingido no processo da REURB não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 1º Em caso de não identificação da matrícula imobiliária correspondente aos imóveis afetados pela REURB, mediante requerimento do ente municipal, será aberta a matrícula em favor do Município após o decurso do prazo de manifestação dos confinantes;

§ 2º O Poder Público deve garantir aos legitimados e aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizadas, a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

Art. 38. Nos casos de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do Município deverá indicar as medidas necessárias a serem adotadas, com vistas a reformulação e adequação correta do requerimento, quando for o caso.

Art. 39. O Poder Público Municipal deverá criar a câmara de prevenção e resolução administrativas de conflitos fundiários, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados a REURB, mediante solução extrajudicial e consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo Municipal;

§ 2º Todo acordo será reduzido a termo e constituirá condição para conclusão da REURB, com consequente expedição da CRF;

§ 3º O Município poderá instaurar, mediante provocação ou de ofício, procedimento de mediação de conflitos relacionados a REURB.

Art. 40. Após a conclusão do processo da REURB, todos os prédios públicos, as vias públicas, os equipamentos urbanos e as áreas destinadas ao uso comum do povo serão automaticamente incorporados ao patrimônio público, na forma a ser indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.



Art. 41. A autoridade competente que decidir pelo processamento administrativo da REURB, deverá indicar para o núcleo urbano informal:

I. As intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II. Aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária;

III. Identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária.

Art. 42. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) que deverá acompanhar o projeto de regularização fundiária aprovado deverá conter, no mínimo os requisitos:

I. O nome do núcleo urbano regularizado;

II. A localização inequívoca;

III. A modalidade de regularização;

IV. As responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma, caso houver;

V. A indicação numérica de cada unidade ou lote regularizado, quando houver;

VI. A lista final com o nome dos beneficiários que houverem adquirido a respectiva unidade, com a descrição do título de legitimação fundiária ou mediante ato único de

registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de registro geral da cédula de identidade (RG), o número de inscrição no cadastro único de pessoas físicas e a filiação;

VII. O período de manutenção mínima de 5 (cinco) anos do beneficiário na unidade imobiliária para os casos da REURB-S.

Seção II

Do procedimento de Regularização Fundiária

Art. 43. Compete ao Município por intermédio do NMRF aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverá de forma clara e inequívoca constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. Os custos e a infraestrutura essencial para a elaboração do projeto de regularização fundiária, caso necessário, obedecerão aos seguintes procedimentos:

I. Na REURB-S:

a) Quando realizada em área de titularidade do Ente Público ou órgão da administração indireta, caberá a esta a responsabilidade de elaborar os elementos técnicos, o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

b) Quando realizada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial quando necessária.

II. Na REURB-E:

a) A elaboração será contratada e os custos do projeto de regularização fundiária sob responsabilidade de seus potenciais beneficiários ou requerentes privados independentes se em área pública ou privada;

b) Quando prevalecer o interesse público da regularização fundiária sobre áreas públicas, o Município poderá proceder a elaboração, arcar com o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, a qualquer tempo poderá exercer posterior cobrança aos seus beneficiários.

Art. 44. Mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça Estadual, a administração local poderá criar a câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, a qual deterá competência para dirimir conflitos relacionados a REURB, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal para regulação própria, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º No caso concreto de consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com consequente expedição da CRF.

§ 3º O procedimento poderá ser instaurado mediante provocação ou via ofício, inclusive em situações de interesse e representação coletiva de conflitos relacionados a REURB.

§ 4º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB suspende a análise do projeto de regularização fundiária até a decisão.

§ 5º O Município mediante termo de cooperação ou celebração de convênio, poderá utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.



Art. 45. A REURB não é aplicável em áreas de risco ambiental, suscetíveis a desastres naturais e contaminadas quando da não implementação e instalação de estruturas indicadas em estudos técnicos.



Parágrafo único. Em se tratando de REURB-S, o Município procederá a realocação dos ocupantes do local.

Seção III Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 46. O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

- I. Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, com demonstração das unidades, o sistema viário, os aparelhos públicos ou suas futuras áreas de construção quando definidas pelo Município, elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado e acidentes geográficos.
- II. Diagnóstico da situação jurídico-fundiária, dados cadastrais existentes, ações judiciais e legislações incidentes;
- III. Planta georreferenciada do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- IV. Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, social, urbanística e ambiental;
- V. Projeto urbanístico;
- VI. Memoriais descritivos;
- VII. Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VIII. Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- IX. Estudo técnico ambiental, para os fins previstos na legislação federal vigente, quando for o caso;
- X. Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial por etapas, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;
- XI. Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido por etapas no inciso IX deste artigo;
- XII. Proposta de execução do Projeto de Regularização Fundiária por etapas, quando for o caso.



§1º. O projeto de regularização fundiária deverá conter a área ocupada, suas características urbanísticas e ambientais específicas, a identificação clara e inequívoca dos lotes, áreas destinadas ao uso público e áreas de circulação quando houver.

§2º. O projeto de regularização fundiária que trata o caput desse artigo nos casos de REURB-E de unidades imobiliárias poderá ser feito de forma individual e simplificada, quando for o caso e na inexistência do respectivo projeto fundiário para o núcleo urbano informal.

§3º. A proposta de execução em etapas prevista no inciso XI deste artigo constitui-se na divisão esquemática e imaginária de partes do núcleo urbano em perímetros para a execução fracionada, de acordo com a disponibilidade de recursos e conveniente interesse público.

§4º Caso ocorra, os projetos de regularização fundiária elaborados e licenciados de acordo com a Lei nº 11.977/2009 deverão ser readequados e estruturados nos moldes da Lei nº 13.465/2017 e desta lei, para posterior envio aos setores competentes.

Art. 47. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, as indicações:

- I. A divisão em quadras, lotes e sistema viário existentes ou projetados;
- II. A identificação das unidades imobiliárias a serem regularizadas, localização, suas confrontações, suas características, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- III. Áreas destinadas a equipamentos públicos essenciais, quando for o caso;
- IV. Espaços livres, logradouros, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V. De eventuais áreas já usucapidas;
- VI. As medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII. Aas medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII. As obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX. De outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

Art. 48. O padrão dos memoriais descritivos, georreferenciamento, das representações gráficas das plantas e outras minúcias técnicas, seguirão a normatização técnica do Núcleo Municipal de Regularização Fundiária - NMRF.

Art. 49. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I. Sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- II. Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- III. Soluções de drenagem pluvial e similares;
- IV. Rede de energia elétrica domiciliar;
- V. Limpeza urbana e coleta de resíduos sólidos;
- VI. Pavimentação, quando necessárias;
- VII. outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais;

§ 1º A REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial;

§ 2º As obras de implantação de infraestrutura essencial poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB;

§ 3º O Município, por intermédio do NMRF, definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso;

§ 4º Os memoriais descritivos e a plantas deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público ouvido a disponibilidade para tal nos respectivos conselhos;

§ 5º O oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, notificação, unificação, retificação ou apuração de disponibilidade remanescente.

Art. 50. No âmbito da REURB-S, caberá ao Poder Público competente, de forma direta ou por meio da Administração Pública Indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários essenciais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com o ônus de sua manutenção.





Art. 51. No âmbito da REURB-E, o Município deverá definir na aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I. Implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso;

II. Implantação dos sistemas viários;

III. Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E;

§ 2º. Para arcar com as responsabilidades elencadas no caput deste artigo, deverá ser celebrado termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 52. No caso da REURB em áreas passíveis a inundações, riscos geotécnicos ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetadas, constituindo essa a condição para a aprovação e regularização do núcleo urbano informal.

§ 1º É condição indispensável a aprovação da REURB a implantação das medidas necessárias indicadas nos estudos técnicos realizados;

§ 2º As áreas de risco que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município, no caso da REURB-S, ou os beneficiários, no caso da REURB-E, deverão proceder a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal, como garantia do seu direito a moradia.

§ 3º O núcleo urbano informal com riscos descritos no caput deste artigo, poderá ser regularizado por etapas, sendo priorizado a fração do núcleo onde não incida risco.

Art. 53. Para os núcleos urbanos situados, total ou parcialmente, em áreas ambientalmente sensíveis, em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estado ou Município de São Miguel do Guamá, em área de preservação permanente ou, a REURB observará o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal no 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos ambientais pelo Poder Público Municipal, que justifiquem as melhorias ambientais em relação a situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso, conforme o § 2º, § 3º e § 4º do art. 11, da Lei Federal no 13.465/2017.

§ 1º O projeto de regularização fundiária deverá compatibilizar-se com os estudos técnicos referidos no art. 60, tais estudos deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, e conter no mínimo os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei Federal no 12.651, de 25 de maio de 2012.

§2º Os estudos técnicos referidos no art. 60 aplica-se integralmente ou parcialmente, devendo ser referido somente a parcela ou o todo incidente nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

§3º O procedimento de aprovação do estudo faz referência a sua compatibilidade com o projeto de regularização fundiária, e não se confunde ou substitui o processo de licenciamento ambiental previsto em lei para a implantação de novos conjuntos habitacionais, condomínios, loteamentos, desdobros, conjuntos comerciais e entre outros.

Art. 54. O estudo ambiental de área de preservação permanente aplica-se somente aplica-se somente aos casos previsto na Lei Federal no 12.651, de 25 de maio de 2012, em legislação específica municipal e Plano Diretor.

§1º. A porção do núcleo urbano informal, não afetada pela incidência ambiental, não será objeto do estudo técnico.

§2º. No caso de núcleo urbano informal incidente em Área de Preservação Permanente - APP preservada conforma a legislação ambiental em vigor, ainda que confrontante de APP, é dispensado a elaboração do estudo técnico ambiental, desde que seja apresentado um parecer técnico elaborado pelo Poder Público Municipal atestando a preservação.

§3º. Se houver interesse público, a parte afetada pela ocupação da incidência ambiental, poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 55. Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, deverá ser consultado o órgão competente quanto a instalação de equipamentos públicos essenciais, poderá o projeto ser redefinido de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

Seção IV Da Aprovação Municipal da REURB

Art. 56. A aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária prevista no Artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, através da análise técnica e da concessão de Licenciamento ao projeto mencionado.

Art. 57. A aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária tratada no Artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA, através da concessão de Licenciamento Ambiental do projeto mencionado.

Parágrafo Único - As exigências apontadas no artigo 11, § 2º ao 4º da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, serão de responsabilidade da Secretaria Municipal responsável pelo meio ambiente.





Art. 58. A aprovação do sistema viário do projeto de regularização fundiária prevista no Artigo 35 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada pelo Departamento Municipal de Trânsito - Demutran, através da análise técnica e da concessão de Licenciamento ao projeto mencionado.

Seção V Da expedição da CRF

Art. 59. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o título que materializa a aprovação técnica, jurídica, urbanística e ambiental do Projeto de Regularização Fundiária, e deverá conter no mínimo:

- I. A modalidade da regularização;
- II. O nome e a localização do núcleo urbano
- III. O número de lotes do núcleo urbano;
- IV. A indicação da existência de infraestrutura essencial;
- V. A indicação de que a regularização é apenas urbanística ou se é urbanística e ambiental;
- VI. A indicação dos responsáveis pela execução das obras e serviços constantes no cronograma, se for o caso.

§1º. A CRF deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

- I. Projeto de Regularização Fundiária;
- II. Despacho final de aprovação do Projeto de Regularização Fundiária;
- III. Listagem dos beneficiários, quando for caso, a critério do Município.

§2º A listagem com os beneficiários será encaminhada ao cartório para registro e emissão de títulos de propriedade, preferencialmente será processado os títulos cujo beneficiário são as mulheres como representantes como chefias do lar.

Art. 60. A expedição da CRF dar-se-á de forma física com layout e modelo regularizado em ato oficial do Poder Público ou eletronicamente por meio de sistema de informação a ser implantado no NMRF.

Parágrafo Único. A CRF será assinada conjuntamente pelo Chefe do Executivo Municipal e pelo Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

Art. 61. A CRF e os documentos que a acompanham, serão levados a registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, no prazo de trinta dias de sua expedição.

Art. 62. Não será exigido o reconhecimento de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pelo Município ou entes da administração indireta.



Art. 63. O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

Seção VI Dos Conjuntos e Empreendimentos Habitacionais

Art. 64. Os conjuntos habitacionais equivalem-se aos núcleos urbanos informais, desde que tenham sido construídos para a alienação das unidades já edificadas pelo próprio empreendedor público ou privado.

§ 1º. Os conjuntos habitacionais que trata o caput deste artigo podem ser oriundos de parcelamento do solo com edificações em condomínio, com unidades edificadas de forma isolada, condomínios verticais ou horizontais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio;

§ 2º. A regularização será atribuída ao ocupante do condomínio habitacional, salvo a hipótese onde o empreendedor público promotor de programa habitacional ou empreendedor privado, comprovar a pendência de obrigações, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 65. Para o cumprimento do artigo 48, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a expedição da CRF para os empreendimentos habitacionais deverá conter os elementos técnicos necessários para a especificidade relativa ao condomínio, como a indicação das unidades imobiliárias autônomas e suas respectivas frações ideais no terreno correspondente a cada uma delas, sendo a fração ideal expressa em termos percentuais.

Art. 66. Não será exigido em qualquer fase da REURB, ou por qualquer dos órgãos da administração municipal:

I. Certidões de tributos municipais;

II. Contribuições previdenciárias;

Parágrafo único - As dispensas acima incluem a apresentação de certidões negativas ou de isenção.

Art. 67. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a doar, por meio de escritura pública, para qualquer órgão de esfera de governo da Administração Pública Direta ou Indireta, os imóveis públicos com ou sem benfeitorias, para a implantação de programas habitacionais de relevante interesse social, devendo constar na escritura de doação os encargos do donatário, o prazo para seu cumprimento, cláusula de reversão e avaliação.

§ 1º. O valor da avaliação será preferencialmente aquele previsto no Valor Venal de Referência - VVR.



§2º. Nos casos em que não for possível apurar o VVR, o valor do imóvel poderá ser calculado por meio de avaliação realizada por profissional técnico habilitado.

§3º. Fica atribuída ao Núcleo Municipal de Regularização Fundiária a competência para representar o Município nos atos de lavratura das escrituras de transferência dos imóveis tratados neste artigo e para providenciar as averbações e registros necessários junto a competente Serventia de Registro de Imóveis.

§4º. Os atos de averbação e registro poderão ser realizados pela donatária, desde que as suas expensas.

Seção VII Da Conclusão da REURB

Art. 68. A autoridade competente que decidir favoravelmente o processamento administrativo da REURB deverá:

I - Indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - Aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária;

III - Identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais, quando for o caso.

Art. 69. Toda unidade de imóvel desocupada, com benfeitorias ou não, comercializada ou não, será alcançada pela REURB e terá as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Art. 70. As unidades não edificadas e comprovadamente comercializadas a qualquer título de registro, terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 98 da Lei nº 13.465/17.

Art. 71. Quando o núcleo urbano informal objeto de regularização abranger mais de uma matrícula, o oficial de registro de imóveis deverá abrir nova matrícula para a área aqui tratada, devendo-se destacar a área abrangida na matrícula de origem, sendo dispensada a apuração de remanescentes.

Art. 72. Para a hipótese de casos de REURB de imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

Art. 73. Para os casos de REURB de imóveis situados na dívida das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do

oficial do cartório de registro de imóveis, cuja circunscrição incidir a maior fração da unidade imobiliária regularizada.

§1º. Para fins de regularização, o órgão responsável pela REURB deverá expedir parecer que ateste a implantação antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado a gleba urbana municipal.

§2º. Para a expedição da declaração que trata o §1º deste artigo, o interessado ou legitimado deverá apresentar ao Núcleo Municipal de Regularização Fundiária a planta de parcelamento do solo e os respectivos memoriais descritivos a serem levados a registro junto a Serventia de Registro de Imóveis competente.

Art. 81. Poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais envolvidos em demanda judicial que verse sobre direitos reais de propriedade ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidade, desde que não conste decisão judicial que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de regularização fundiária urbana, de acordo com o previsto no artigo 74, da Lei Federal nº 13.465, 11 de julho de 2017.

Art. 82. Os imóveis arrecadados pelo município serão destinados, preferencialmente, destinados ao fomento da REURB-S.

§1º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá a disposto nesta lei e observará, no mínimo:

I. Abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II. Comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III. Notificação ao titular ou legitimado do domínio, para apresentar impugnação no prazo de trinta dias, a contar da data de recebimento da notificação.

§ 1º. A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 2º. Finalizado o procedimento acima sem que haja oposição do titular de domínio, o imóvel será declarado adjudicado por decreto.

§ 3º. No transcorrer do triênio a partir da data da arrecadação que se refere o art. 126 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022 (Código Civil), caso o proprietário venha a reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado e arrecadado, fica assegurado ao Poder Executivo Municipal o direito ao ressarcimento, em valor

atualizado, das despesas incorridas, inclusive tributárias em razão do exercício da posse provisória.

§ 4º. Passado o triênio que trata o § 3º deste artigo, o Poder Público deverá por meio de Decreto com ampla transparência do ato, adjudicar o imóvel ao patrimônio municipal e proceder quanto ao registro do mesmo em seu nome junto a serventia imobiliária competente, com cópia de todo o processo administrativo e decreto de adjudicação.



Art. 83. Para os imóveis públicos cujo titularidade é do Município, a REURB deverá ser realizada prioritariamente por legitimação fundiária, com a expedição da CRF e o respectivo título, ou, a critério de interesse do Município mediante doação, concessão de direito real de uso, compra e venda, comprometendo-se o Município a outorgar tais direitos reais por meio de escritura pública, na forma da lei e com os custos revestidos ao interessado.

Art. 84. Na hipótese da REURB-S promovida pelo bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a expedição da CRF em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério e conveniência do Poder Público Municipal.

Parágrafo Único - Nos casos previstos no caput deste artigo, deverão ser encaminhados ao cartório a listagem dos ocupantes que serão beneficiados no processo da REURB-S e suas respectivas qualificações, indicação de suas respectivas unidades imobiliárias, o instrumento indicativo do direito real constituído, ficando dispensada a apresentação das cópias da documentação referente a qualificação do beneficiário e a apresentação do título cartorial individualizado.

Art. 85. O Núcleo Municipal de Regularização Fundiária por intermédio de seus profissionais que atuam para a concessão da REURB, deverá realizar estudos a fim de qualificar se os titulares estão empregando finalidade particular diversa ao atendimento da função social das propriedades, para que se viabilize eventual desapropriação por interesse social ou sob outra modalidade.

§ 1º Os terrenos que se encontram abandonadas, em incompatibilidade com as leis municipais, prioritariamente aqueles cuja área não esteja murada ou cercada, serão contabilizados e listados para fins de realização de eventual desapropriação, conforme descrito no caput.

Art. 86. O levantamento técnico sob os núcleos urbanos informais para regularização, deverá levar em consideração as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), devendo sempre prever o projeto urbanístico adequado para a realidade local, assim como a garantia do cumprimento das diretrizes propostas pelo Plano Diretor.

§ 1º Entende-se para efeito desta lei ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por Lei Municipal específica, desde que destinada prioritariamente

a população de baixa renda e redução do déficit de moradia, tal área está sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 87. Sem prejuízo de outros que se fizerem adequados, poderão ser empregados no âmbito da REURB, os instrumentos jurídicos específicos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e demais instrumentos e normas previstas na Legislação Federal específica vigente e a que vier substituí-la.

Art. 88. Para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do Art. 76 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 89. A REURB-E seguirá o estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.



Art. 90. Os procedimentos e normas estabelecidas nesta Lei, poderão ser aplicadas aos processos de regularização fundiária em curso pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei.

Art. 91. Fica o chefe Poder Executivo Municipal autorizando a expedir Decreto do Poder Executivo para regulamentação do disposto nesta Lei, mas sua eventual lacuna não impedirá o processamento da REURB nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Art. 92. Esta Lei entra em vigor no ato de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.
São Miguel do Guamá, 15 de maio de 2023.

EDUARDO SAMPAIO GOMES LEITE
Prefeito Municipal

