



LEI Nº. 565, DE 14 DE OUTUBRO DE 2021.

Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no âmbito do Município de Pindoretama e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PINDORETAMA, ESTADO DO CEARÁ, Faço saber que a Câmara Municipal de Pindoretama aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º. Ficam instituídas no Município de Pindoretama normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes que obedecerá no que couber a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.

§1º. O Município formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de sua competência de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§2º. A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2º. Constituem objetivos da REURB, a serem observados pelo Município:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;





- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º. Para fins desta Lei, consideram-se:

- I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;
- IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;
- V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de





regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos:

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

§1º. Para fins da REURB, o Município poderá dispensar as exigências já existentes nas normas municipais relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

§2º. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estado ou Município, a REURB observará, também, 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, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§3º. No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§4º. Na REURB cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima *maximorum*.

§5º. Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal.





§6º. Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Seção II Das Modalidades da REURB

Art. 4º. A Regularização Fundiária Urbana (REURB) compreende duas modalidades:

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

II - REURB de Interesse Específico (REURB-E) denominado "Regulariza Pindoretama" - aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§1º. A REURB de Interesse Social (REURB-S) será realizada no Município nos seguintes casos:

I - Em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, com implantação aproximada ao projeto e com ocupação consolidada há no mínimo 05 (cinco) anos, e que seus ocupantes não conseguem o Direito Real do Imóvel diretamente com o proprietário ou herdeiros, em razão de impedimento por parte destes em realizar a transferência;

II - Em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, cuja implantação não está de acordo com o projeto aprovado, e que tenha ocupação consolidada há no mínimo 05 (cinco) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade;

III - Em núcleos urbanos não registrados (clandestinos), consolidados há no mínimo 05 (cinco) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

§2º. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à REURB-S:

I - o primeiro registro da REURB-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;



- IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB-S;
- VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S; e
- VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§3º. Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§4º. O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§5º. Na REURB, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§6º. A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§7º. Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 5º. Entende-se por população de baixa renda, para fins da REURB-S, as famílias que se enquadrarem nos critérios estabelecidos em regulamento instituído por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 6º. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, durante ou após a execução da regularização fundiária, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.





Seção III Dos Legitimados para Requerer a REURB

Art. 7º. Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

I - a União, o Estado e o Município, 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. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§2º. Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§3º. O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Capítulo II DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I Da Demarcação Urbanística

Art. 8º. Os procedimentos referentes à Demarcação Urbanística deverão seguir o estabelecido nos Artigos 19 a 22, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.

Seção II Da Legitimação Fundiária

Art. 9º. Os procedimentos referentes a Legitimação Fundiária deverão seguir o estabelecido nos Artigos 23 e 24, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.



Seção III Da Legitimação de Posse

Art. 10. Os procedimentos referentes a Legitimação de Posse deverão seguir o estabelecido nos Artigos 25 a 27, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.

Parágrafo único. Os Títulos de Legitimação Fundiária e de Legitimação de Posse emitidos para fins de Regularização Fundiária Urbana - REURB terão força de escritura pública.

Capítulo III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Disposições Gerais

Art. 11. Instaurada a REURB, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S, 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 regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - na REURB-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Seção II Do procedimento da REURB-S

Art. 12. Dos procedimentos administrativos da REURB-S serão observados os critérios da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Art. 13. O ocupante que for proprietário de outro imóvel e/ou que tenha sido favorecido por regularização fundiária anterior não poderá ser beneficiado pela REURB em questão.





Seção III Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 14. O projeto de regularização fundiária obedecerá ao disposto na Seção II, Capítulo III, do Título II da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.

Art. 15. Para projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) ficam flexibilizados os parâmetros urbanísticos e edifícios previstos na legislação municipal.

§1º. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

§2º. De uma forma geral, os lotes não poderão possuir metragem superior a 300m² (trezentos metros quadrados).

§3º. No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, ou lotes encravados, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

§4º. Os casos omissos e/ou discrepantes ao apresentado neste artigo, poderão ser submetidos à análise e ao julgamento da comissão pertinente.

Seção IV Da Aprovação Municipal da REURB

Art. 16. Para que seja aprovada a REURB de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações 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 afetada.

§1º. A Defesa Civil Municipal será responsável por elaborar os estudos técnicos e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§2º. Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da REURB a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§3º. Na REURB-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.



Art. 17. Para que seja aprovada a REURB de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária obedecerá aos seguintes procedimentos:

I - Na REURB-S, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.

II - Na REURB-E a regularização fundiária será admitida nas áreas não identificadas como de risco, por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.

§1º. O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os elementos constantes na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§2º. Para fins da regularização ambiental prevista no *caput*, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado, desde que não implique em novas supressões de vegetação, tanto nativa quanto em estágio primário ou secundário avançado de regeneração da vegetação.

Art. 18. A aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária prevista no Artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada, no que couber pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Agropecuário e/ou pelos órgãos estaduais competentes.

Art. 19. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) será expedida pelo Município quando da aprovação da REURB, constituído de:

I - Projeto de regularização fundiária aprovado;

II - Termo de compromisso relativo à execução de cronograma;

III - no caso de legitimação fundiária e da legitimação de posse, a listagem dos ocupantes do núcleo urbano com a devida qualificação e os direitos reais que lhe foram conferidos.

TÍTULO II ISENÇÕES

Art. 20. Ficam isentos do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso *Inter Vivos* - ITBI, imóveis beneficiados com programas de regularização fundiária ou programas habitacionais, inseridos em áreas com interesse social, desde que preenchidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área em questão está sendo atendida por projeto de regularização fundiária ou programas habitacionais;





II - a renda familiar do beneficiário não poderá ser superior ao teto fixado em regulamento instituído por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

III - o beneficiário não poderá possuir outro imóvel, salvo o que está sendo objeto da regularização.

§1º. Os casos apresentados neste artigo, serão submetidos a análise da comissão pertinente designada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

§2º. A isenção a que se refere o *caput* deste artigo será aplicada apenas uma vez para cada imóvel.

TÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 21. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se fizerem adequados, os institutos jurídicos especificados na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.

§1º. A REURB não está condicionada à existência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

§2º. Na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Art. 22. Para fins da REURB ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do *caput* do Art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e alterações posteriores.

Art. 23. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 24. O Chefe do Poder Executivo fica autorizado a estabelecer, mediante Decreto, as normas complementares necessárias à plena execução desta Lei.

Art. 25. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço da Prefeitura Municipal de Pindoretama, aos 14 de outubro de 2021.


JOSE MARIA MENDES LEITE
Prefeito do Município de Pindoretama

PUBLICADO
Conforme Art. 88 da Lei
Orgânica do Município
Em: 15 / 10 / 2021
Pindoretama

Publicado no Diário Oficial dos Municípios
do estado do Ceará - APECE
Nº 2807 Pág.: 69 Em: 15 / 10 / 2021
Pindoretama

