



LEI MUNICIPAL Nº 1098, DE 09 DE ABRIL DE 2021.

INSTITUI NO MUNICÍPIO DE JOÃO ALFREDO A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)
DE QUE TRATA A LEI FEDERAL Nº 13.465, DE 11 DE
JULHO DE 2017 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO ALFREDO, no Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com a legislação em vigor, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores APROVOU, e eu SANCIONO a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I - Da Regularização Fundiária Urbana – REURB

Art. 1º. Fica instituída no Município de João Alfredo a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) de que trata a Lei Federal nº 13.465/2017, visando a promoção de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o exercício do direito social à moradia pelos seus cidadãos, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o usufruto do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo único. A Reurb deverá ser realizada observando-se as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e do Decreto Federal nº 9.597/2018, das demais normas federais, estaduais ou municipais aplicáveis e dos Decretos Municipais regulamentadores.

Art. 2º. Além dos objetivos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017, a regularização fundiária no âmbito municipal deve-se pautar ainda pelas seguintes diretrizes:

- I** - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- II** - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- III** - controle e fiscalização, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- IV** - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;
- V** – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.



Art. 3º. A Reurb compreende duas modalidades, a serem classificadas em ato do poder executivo municipal para cada núcleo urbano informal a ser regularizado:

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

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

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

I - situação de vulnerabilidade social;

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

III - situação da convivência familiar e comunitária;

IV - violação dos direitos da família;

V - renda familiar, limitada a 2 (dois) salários mínimos;

VI - número de pessoas que compõe o núcleo familiar;

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

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

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

I - residir em áreas de risco, insalubres, que tenha sido desabrigada ou que perdeu a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero;

II - possuir mulher como responsável pelo núcleo familiar;

III - possuir pessoa com qualquer tipo de deficiência;

IV - possuir idoso como responsável do núcleo familiar ou como cônjuge/companheiro ou como dependente;

V - apresentar fragilidade ou rompimento dos vínculos familiares.

Art. 4º. É vedada a regularização de ocupações:

I – cujos beneficiários, tenha entre seus membros, possuidores, concessionários, superficiários ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural e/ou que já tenha sido beneficiado em outro programa habitacional promovido pelo poder público, seja municipal, estadual ou federal;



II – cujos beneficiários não comprovem residência fixa há, no mínimo, 5 (cinco) anos no Município de João Alfredo/PE;

III – que estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de segurança pública ou segurança nacional, de preservação ambiental ou necessárias à preservação dos ecossistemas naturais, das reservas indígenas, das áreas ocupadas por comunidades remanescentes de quilombos, das vias de comunicação e das áreas reservadas para construção de hidroelétricas ou congêneres, ressalvados os casos especiais autorizados na forma da lei;

IV - for ocupante de cargo, emprego ou função pública remunerada;

V - tiver sido excluído ou se afastado do programa de reforma agrária, de regularização fundiária ou de crédito fundiário sem consentimento de seu órgão executor;

VI - for proprietário, cotista ou acionista de sociedade empresária em atividade; ou

VII - for menor de dezoito anos não emancipado na forma da lei civil.

Art. 5º. Para fins de Reurb o município poderá dispensar exigências relativas ao percentual e as dimensões dos lotes destinados a uso público ou ao tamanho mínimo dos lotes e vias existentes, assim como outros parâmetros urbanísticos e edifícios previstos na legislação urbanística municipal, mediante compensações urbanísticas a serem previstas no projeto de regularização fundiária e em termo de compromisso.

Art. 6º. Os procedimentos previstos nesta lei devem ser objeto de controle social, garantida a participação da comunidade, movimentos sociais e entidades da sociedade civil organizada durante o processo da Reurb, além de dar publicidade e garantir o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidas.

Art. 7º. Após a aprovação da Reurb e emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, as áreas regularizadas deverão ser inseridas no cadastro imobiliário municipal, mesmo que localizadas em área rural, para fins de atualização do cadastro imobiliário municipal e lançamento dos tributos municipais.

Art. 8º. A fim de promover a efetiva implantação das medidas da Reurb, fica o chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios, termos de cooperação ou outros instrumentos congêneres com entidades públicas ou privadas, com vistas a cooperar para o fiel cumprimento do disposto nesta Lei.

CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I - Dos Legitimados para requerer a REURB

Art. 9º. No âmbito do Município de João Alfredo/PE, poderão requerer a REURB:



- I - a União, o Estado de Pernambuco e o Município de João Alfredo, 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;
- 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 e/ou criminal.

Seção II – Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 10. Na Reurb-S, se o legitimado apresentar requerimento acompanhado do projeto de regularização fundiária, o Município poderá considerá-lo para fins de promoção da Reurb, desde que respeitado o conteúdo mínimo previsto na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e seu Decreto regulamentador, bem como em Decreto que regulamentar a presente lei.

Art. 11. Na Reurb-S, comprovada a deficiência técnica e ou financeira para implantação da infraestrutura essencial prevista no art. 36, § 1º da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, o Município poderá firmar com os legitimados ou os ocupantes do núcleo urbano informal, termo de compromisso ou instrumento congênere para a implantação da infraestrutura essencial, sem prejuízo das responsabilidades administrativa, civil ou criminal de quem tenha dado causa a formação da ocupação irregular

Art. 12. Observadas às normas previstas nesta Lei, o projeto de regularização fundiária de interesse social pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive no tocante às faixas de Área de Preservação Permanente – APP, que deverão ser respeitadas.

Parágrafo único: Na ausência de regra específica nos termos do caput deste artigo, deverá ser observada a lei que dispõe sobre o zoneamento, o uso e a ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes.



Seção III – Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 13. O Município através dos órgãos competentes será responsável pela análise e aprovação dos Projetos visando a Regularização Fundiária de Interesse Específico.

Art. 14. Conseguindo identificar o responsável pela irregularidade, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 15. O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanentes, bem como, das áreas públicas previstas na legislação municipal.

Art. 16. Para efeito da regularização fundiária e de edificações irregulares tratadas nesta Lei, poderão ser utilizados instrumentos de política urbana previstos na Lei Orgânica do Município, outorga onerosa, transferência do direito de construir, concessão de direito de superfície e concessão de direito real de uso.

CAPÍTULO III – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 17. O projeto de regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I – estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e áreas verdes, além das institucionais e dos terrenos limítrofes;
- II – drenagem das águas pluviais;
- III – trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial, inclusive com atenção para pessoas com necessidades especiais;
- IV – integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público às áreas de uso comum do povo;
- V – implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;
- VI – implantação do sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;
- VII – recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;
- VIII – implantação de rede de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública;
- IX – recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;
- X – acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;
- XI – largura mínima das vias sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção; e
- XII – utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.



§1º Os terrenos livres localizados em parte dos terrenos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público.

§2º Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento do terreno ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§3º Na hipótese do § 2º, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes sejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§4º O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

§5º Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo responsável pela implantação do assentamento irregular, desta feita chamando parcelador, em outro local, para posterior compensação, por meio de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

- a) O imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município; e
- b) A dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes;

§6º A doação referida no § 5º deve ser submetida à análise dos Órgãos Municipais competentes.

§7º A regularização fundiária pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 18. O Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

CAPÍTULO IV – DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 19. A Regularização Fundiária Urbana – Reurb obedecerá às seguintes fases, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se supletivamente da legislação municipal vigente:



- I – requerimento dos legitimados;
- II – processamento administrativo do requerimento, no qual será verificado todas as condições e viabilidade, assim como conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III – elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV – saneamento do processo administrativo;
- V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI – expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF pelo Município;
- VII – registro da CRF pelos promotores da regularização perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 20. A regularização fundiária urbana depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

§1º Identificado o titular dominial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notifica-lo para que proceda a sua regularização.

§2º Na omissão do titular do domínio da área e/ou titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do responsável pela implantação do assentamento irregular.

§3º Esgotadas as diligências para a identificação e localização do responsável pela implantação do assentamento irregular e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21. O Poder Executivo Municipal está autorizado a regulamentar a presente Lei, definindo ações específicas e procedimentos administrativos de tramitação e análise dos processos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Art. 22. Para aplicação da Lei 13.465/2017 no âmbito municipal, deverão ser observadas as regras previstas nesta lei, o que não impede a promoção de regularização fundiária através de outros instrumentos legais vigentes.

Art. 23. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta da dotação orçamentária constante de seu orçamento vigente.

Art. 24. Os valores correspondentes a cobrança do Imposto de Transação de Bens e Imóveis – ITBI deverá se dar pelo valor do lote sem contar qualquer construção que exista sobre o mesmo, tendo em vista que a regularização se dará sobre o terreno.



Art. 25. Não serão regularizadas ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial em que sejam parte a União ou os entes da administração pública federal indireta até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela administração pública e a hipótese de acordo judicial.

Art. 26. A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 27. Não será permitida a regularização fundiária prevista nesta Lei de mais do que uma única área para o mesmo adquirente.

Art. 28. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 29. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de João Alfredo/PE, 09 de abril de 2021.



JOSE ANTONIO MARTINS DA SILVA
Prefeito Municipal