

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 3.386/2021.

EMENTA: Institui no âmbito do Município de Pesqueira – PE, os procedimentos para regularização fundiária urbana – REURB

O PREFEITO CONSTITUCIONAL EM EXERCÍCIO DO MUNICÍPIO DE PESQUEIRA, Estado de Pernambuco, **SEBASTIÃO LEITE DA SILVA NETO**, no uso de suas atribuições legais e constitucionais,

FAZ SABER, que a Câmara de Vereadores de Pesqueira-PE, votou, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

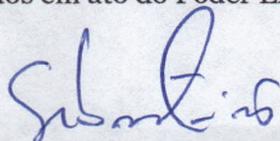
Art.1º - Ficam instituídos, no âmbito do Município de Pesqueira – PE, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – REURB, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, amparada pela Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018.

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

Art.2º - O objetivo da REURB no âmbito do Município de Pesqueira - PE é a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, bem como aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, concedendo o título registral ao respectivo titular, preferencialmente à mulher.

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

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



GABINETE DO PREFEITO

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 do município, após análise documental e estudo social no qual serão considerados:

I - estado de saúde aspectos como:

II - situação de vulnerabilidade social 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 05 (cinco) salários mínimos;

VI - número de pessoas que compõem o núcleo familiar;

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

VII - padrão do imóvel ocupado.

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

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

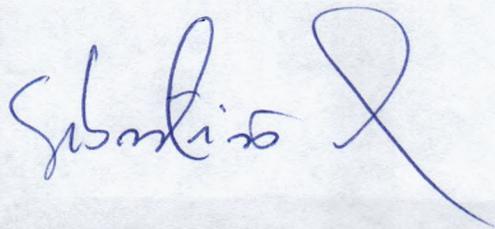
I - residir em áreas de risco, insalubres, que tenha sido desabrigada ou que perdeu a moradia;

II - possuir mulher como responsável pelo núcleo familiar;

III - possuir pessoa com qualquer tipo de deficiência;

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

V - apresentar fragilidade ou rompimento dos vínculos familiares.



GABINETE DO PREFEITO

Art. 4º - Considera-se núcleo urbano informal os decorrentes de parcelamento clandestinos, irregulares, ou aqueles pelos quais a maioria dos ocupantes não possui títulos de propriedade, por qualquer motivo, a ser superado pela Lei nº 13.465/17.

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

§2º - Aplica-se a REURB em loteamentos registrados, pendentes apenas de titulação dos atuais ocupantes, nas seguintes hipóteses:

I - os loteadores, pessoa jurídica, já tenham encerrado as suas atividades;

II - loteador pessoa física, já falecida, independente de existência de herdeiros;

III - o atual ocupante adquiriu o imóvel de terceiro e não do loteador;

IV - houve alterações das dimensões da unidade imobiliária que constava no projeto de loteamento;

V - o ocupante possui renda inferior ao teto da REURB-S;

VI - outros motivos devidamente justificados que impedem o registro pelos meios ordinários.

§1º - Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados.

§2º - Os núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais poderão ser objeto da REURB, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

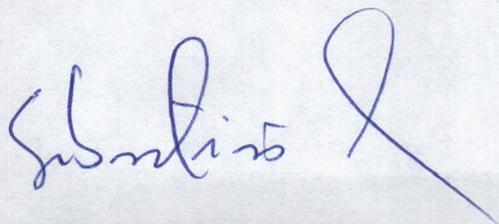
Art.5º - O requerimento para instauração da REURB pelos legitimados deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - descrição do imóvel a ser regularizado;

II - indicação da modalidade de REURB;

III - documento de comprovação da posse;

IV - RG, CPF, Registro civil (certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge;



GABINETE DO PREFEITO

V - termo de responsabilização pela veracidade das informações apresentadas e da regularidade dos documentos apresentados.

VI - foto aérea ou outro documento que comprove que o parcelamento e edificações estavam concluídos até 22 de dezembro de 2016;

VII - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

VIII - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental da área ocupada pelo empreendimento;

IX - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

X - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

XI - estudo técnico ambiental, quando o empreendimento estiver situado total ou parcialmente em Área de Preservação Permanente - APP, ou em área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável, ou Área de Proteção de Mananciais;

XII - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores do empreendimento a ser regularizado;

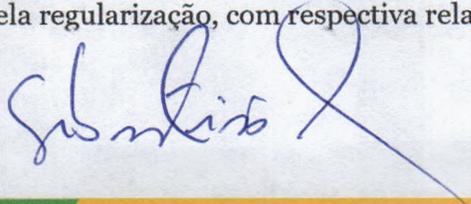
XIII - projeto urbanístico subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, conforme legislação vigente à época da elaboração do projeto;

XIV - memoriais descritivos;

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

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

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



GABINETE DO PREFEITO

§1º - Caso o requerimento seja apresentado de forma coletiva, será admitida apresentação de única via dos documentos previstos nos itens VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XV, XVI e XVII do *caput* deste artigo, desde que possibilite a identificação de cada um dos imóveis que se pretende regularizar.

§2º - Na REURB-S, fica-se dispensada a apresentação dos itens VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XV e XVI do *caput* deste artigo, porém, se o legitimado os apresentar, o Município deverá considerá-los para fins de promoção da REURB, desde que respeitado o conteúdo mínimo previsto nas normas reguladoras.

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

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

I - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

II - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes;

III - estudo técnico para situação de risco;

IV - estudo técnico ambiental;

V - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial;

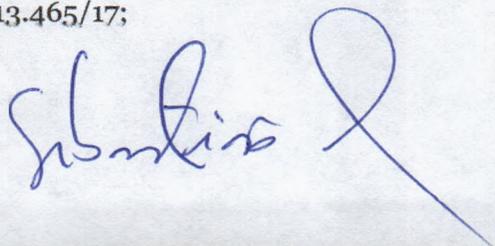
VI - compensações urbanísticas, ambientais e outras;

VII - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

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

I - classificação da modalidade de REURB;

II - notificação dos proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados ou aqueles discriminados em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da REURB, nos moldes previstos no artigo 31 da Lei 13.465/17;



GABINETE DO PREFEITO

III - intimação do requerente para, no prazo de 60 (sessenta) dias, complementar os documentos e informações legalmente previstos que não tenham sido apresentados ou exijam correção ou complementação, ficando o procedimento suspenso até a sua regularização pelo interessado.

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

§2º - Considera-se outorgado o consentimento mencionado no §1º do artigo 31 da Lei 13.465/17, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo ocupante justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 (trinta) dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o ocupante ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel objeto da regularização fundiária.

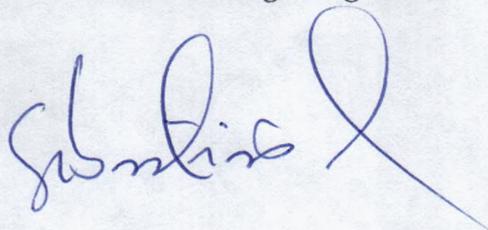
Art. 8º - Após a aprovação da REURB e emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, as áreas regularizadas deverão ser inseridas no cadastro imobiliário municipal, mesmo que localizadas em área rural, para fins de atualização do cadastro imobiliário municipal e lançamento dos tributos municipais.

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

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

Art. 11 - 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.

Art. 12 - Para aplicação da Lei 13.465/2017 no âmbito municipal, deverão ser observadas as regras previstas nesta lei, o que não impede a promoção de regularização fundiária através de outros instrumentos legais vigentes.



GABINETE DO PREFEITO

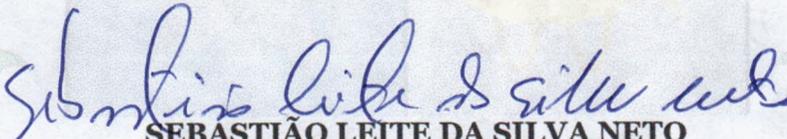
Art. 13 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta da dotação orçamentária constante de seu orçamento vigente.

Art. 14 - A REURB constitui forma originária de aquisição de direitos reais e não configura fato gerador para ITBI, nem estará condicionada a quitação de débitos tributários pendentes.

Parágrafo único: A realização da REURB não isenta os envolvidos da quitação dos tributos já lançados.

Art. 15 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação e revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Pesqueira/PE, 24 de agosto de 2021


SEBASTIÃO LEITE DA SILVA NETO

PREFEITO

ALTIORA
QUIBUS