LIDO EM SESSÃO
EM 30/11/21
1º SECRETÁRIO

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
Estado da Bahia
ENTRADA NESTA SECRETARIA
Em, 22/11/2021
Diretor de Secretaria

MENSAGEM N.º 028/2021.

Alagoinhas, 22 de novembro de 2021.

EXCELENTÍSSIMO SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE ALAGOINHAS,

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter às Vossas Ilustres apreciação o Projeto de Lei REURB, com fundamento na Lei Federal 13.465/2017, e artigo 6° da Constituição Federal.

O presente projeto tem por objetivo propiciar a regularização fundiária no âmbito do Município de Alagoinhas. Através deste projeto é possível propiciar aos cidadãos alagoinhenses a dignidade da pessoa humana no que tange à moradia, Direito Constitucional lastreado pelo artigo 6° da CF/88, através da Emenda Constitucional n° 90 de 2015.

Destarte, no referido Projeto de Lei que vai contribuir no âmbito municipal como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais do ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Quanto à relevância da REURB para este Município, é possível vislumbrar a ampliação da arrecadação municipal através da regularização dos núcleos informais, além de propiciar aos cidadãos alagoinhenses a tão sonhada propriedade imobiliária e consequentemente os benefícios oriundos da propriedade legalizada, como: concessão de empréstimos para reforma do imóvel de seus ocupantes; imóvel como garantia em transações bancárias; e além de tudo, a propriedade em seu sentido literal, visto que imóvel sem registro é meramente uma posse.

Ante o exposto, considerando que é dever do Poder Executivo e Legislativo garantir o cumprimento dos desígnios Constitucionais, elencados no seu artigo 6° e Lei Federal 13.465/2017, apresento a Vossas Excelências o presente projeto com intuito de garantir direitos constitucionais.

Ao ensejo e ao tempo de renovar minhas expressões de elevado apreço à colenda Câmara, e certo de contar uma vez mais com a colaboração dessa Egréja Casa Legislativa, solicito que seja atribuído ao processo legislativo o **REGIME DE URGÊNCIA**, observando o disposto na Lei Orgânica Municipal quanto a votação do projeto em epígrafe. Ainda aproveitamos a oportunidade para renovar a Vossas Excelências protestos de apreço e distinta consideração.

JOAQUIM BELARMINO CARDOSO NETO
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
Estado da Bahia
Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final
EM 30/11/2021
Presidente

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI N° 083 2021.

"AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROCEDER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS NÚCLEOS URBANOS E RURAIS INFORMAIS, VIA REURB, INSTITUINDO MECANISMOS NESTE MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS, Estado Da Bahia, no uso das suas atribuições que lhe são conferidas por Lei Orgânica, apresenta à judiciosa apreciação da colenda Câmara de Vereadores o seguinte Projeto de Lei.

Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Da Regularização Fundiária

Art. 1º- Ficam estabelecidas, no âmbito do Município de Alagoinhas/BA, normas complementares as normas gerais e procedimentos nacionais, aplicáveis a Regularização Fundiária Urbana - REURB, prevista no Título II, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, 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.

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

Art. 2º- Os objetivos da REURB estão elencados no art. 10 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 3º- Para os fins da REURB, de acordo com o art. 11 da Lei nº 13.465/2017, 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 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 a 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.

Art. 4º. Para fins da REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios, por meio de decreto, para cada núcleo, considerando as características de cada um, com base nos estudos técnicos que compõe o projeto de regularização.

Art. 5º. 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 o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei 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, conforme o § 2º, § 3º e § 4º do art. 11, da Lei nº 13.465/2017.

Art. 6º. 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 e nos termos do § 10, § 11 e § 12 do art. 3º do Decreto nº 9.310/2018.

Art. 7º. Aplicam-se as disposições da Lei nº 13.465/2017, do Decreto nº 9.310/2018 e desta Lei 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.

Art. 8º. A aprovação da REURB corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e a aprovação ambiental.

§1º. Os estudos referidos no art. 5º deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§2º. Os estudos técnicos referidos no art. 5º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados 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.

Art. 9º. A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB de Interesse Social (REURB-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; 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. População de baixa renda para fins de classificação da REURB e a com renda familiar de até 03 salários mínimos nacional, correspondente à R$ 3.300,00, ou, vigente no ano do requerimento.

§2º. As isenções de custas, emolumentos e atos registrais relacionados à REURB-S estão previstos no §1º, do art. 13 da Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018.

§3º. 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.

Art. 10. Na REURB, poderá ser admitido o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

Art. 11. 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, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a 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, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Seção II
DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

Art. 12- Poderão requer a REURB as pessoas físicas e jurídicas elencadas no art. 14 da Lei Federal 13.465/2017:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, 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
Disposições Gerais

Art. 13. 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 nº 13.465/2017;

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. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

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. 14. Na REURB-E, promovida sobre bem público de domínio do Município, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado por comissão, da qual participe engenheiro, mediante laudo devidamente fundamentado, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§1º. Na REURB-E, promovida sobre bem público de outro ente federado, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§2º. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei nº 13.465/2017, homologado pelo juiz.

Art. 15. Na REURB-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, 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 à qualificação de cada beneficiário, conforme previsto na Lei nº 13.465/2017.

Art. 16. O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§1º. Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por lei municipal específica, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§2º. A REURB não está condicionada à existência de ZEIS.

Seção II
Da Demarcação Urbanística

Art. 17. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.
§ 1º O auto de demarcação urbanística 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, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II- planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do 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. Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da REURB.

Art. 18. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias, e a contagem do prazo terá início dez dias após a última publicação.

§1º. Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§2º. O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§3º. A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§4º. Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§5º. A critério do poder público deste Município, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§6º. A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB.

Art. 19. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.
§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput deste artigo.

§2º. Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§3º. A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§4º. Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 20. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§1º. A averbação informará:
I- a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II- as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III- a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§2º. Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§3º. Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§4º. Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§5º. A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§6º. Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Seção III
Da Legitimação Fundiária

Art. 21. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§1º. Apenas na REURB-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:
I- o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

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

III- em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação, com fundamentada justificativa, no projeto de regularização fundiária.

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

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

§4º. Na REURB-S de imóveis públicos o Município (e as suas entidades vinculadas), quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

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

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

Seção IV

Da Legitimação de Posse

Art. 22. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei nº 13.465/2017.

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

§2º. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

§3º. A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 23. O título de legitimação de posse será cancelado pelo poder público municipal quando constatado que as condições estipuladas na Lei nº 13.465/2017 e nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Capítulo III
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I
Disposições Gerais

Art. 24. A REURB obedecerá às seguintes fases:

I- requerimento dos legitimados;

II- processamento administrativo do requerimento, no qual será 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 CRF pelo Município; e

VII- registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis do Município (ou da Comarca, conforme o caso).

Art. 25. Compete ao Município:

I- classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;

II- processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III- emitir a CRF.

§1º. Na REURB requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§2º. O Município irá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§3º. A classificação da modalidade da REURB de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, ou quando for o caso, dos Estados e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§4º. A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 26. Instaurada a REURB, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§1º. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§2º. Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§3º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei nº 13.465/2017 e esta Lei.

§4º. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§5º. A notificação da REURB também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:
I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§6º. A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

§7º. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia do Município (ou da Comarca) 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.

§8º. O requerimento de instauração da REURB por parte de qualquer dos legitimados garante perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.
§ 9º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 27. A REURB será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata a Lei nº 13.465/2017 e esta Lei, ou de ofício, por decisão própria da municipalidade.
Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 28. 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:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público promotor ou ao Município, se for o promotor, a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada 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 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 Projeto de Regularização Fundiária

Art. 29. O projeto de regularização fundiária conterá, 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), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

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

IV- projeto urbanístico;

V- memoriais descritivos;

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

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

VIII- estudo técnico ambiental, para os fins previstos na Lei nº 13.465/2017 e nesta Lei, quando for o caso;

IX- 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; e

X- termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.
Parágrafo único. 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.

Art. 30. Considera-se levantamento topográfico georreferenciado, de acordo com o art. 28 do Decreto nº 9.310/2018, o conjunto de:

I- levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do caput do art. 35 da Lei nº 13.465, de 2017;

II- outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária;

III- planta do perímetro;

IV- memorial descritivo;

V- descrições técnicas das unidades imobiliárias; e

VI- outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequarem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.
Parágrafo único. O levantamento topográfico georreferenciado deverá atender as disposições do Decreto nº 9.310/2018 ou de regulamentação que o substitua.

Art. 31. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo, o estabelecido no Decreto nº 9.310/2018 ou de regulamentação que o substitua, em especial o seu art. 32.

Art. 32. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:
I- das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II- das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III- quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV- dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V- de eventuais áreas já usucapidas;

VI- das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII- das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII- das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
§1º. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:
I- sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II- sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
III- rede de energia elétrica domiciliar;

IV- soluções de drenagem, quando necessário; e

§2º. A REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§3º. As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

§4º. O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso, por decreto.

§ 5º. A planta e o memorial descritivo 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 de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público, do ente que está realizando o trabalho.

§6º. Na REURB de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público municipal, em momento posterior, de forma coletiva ou individual.

Art. 33. Na REURB-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 34. Na REURB-E, o Município definirá, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:
I - implantação dos sistemas viários;
II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

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. Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 35. 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. Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da REURB a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§2º. Na REURB-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Seção III

Da Conclusão da REURB

Art. 36. O pronunciamento da autoridade competente que decidir 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; e
III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 37. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:
I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Capítulo IV
DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 38. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado, de acordo com as normas da Lei nº 13.465/2017, em especial os artigos 59 e 60.

Art. 39. Para a aprovação dos conjuntos habitacionais que compõem a REURB ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de REURB-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Capítulo V
DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 40. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de REURB, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si, de acordo com as normas da Lei nº 13.465/2017, em especial os artigos 61 a 63.
Parágrafo único. O condomínio urbano simples é regido pela Lei nº 13.465/2017, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Capítulo VI
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 41. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos na Lei nº 13.465/2017, atendendo o disposto em seu art. 69.

Art. 42. As disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à REURB, exceto quanto ao disposto nos arts. 37, 38, 39, no caput e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 40 e nos arts. 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 43. Para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 44. Serão regularizadas, na forma da Lei nº 13.465/2017 e desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 45. Fica facultado ao Município utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da REURB-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo o processo ser regulamentado em lei específica, nos moldes do disposto no art. 84 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 46. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ALAGOINHAS, em 22 de novembro de 2021.

JOAQUIM BELARMINO CARDOSO NETO
Prefeito Municipal