Prefeitura Municipal de Angical do Piauí
CNPJ 06.554.752/0001-80
Av. João Siqueira Paes, S/N - CENTRO
Angical do Piauí
CEP: 64410-000
E-MAIL: pref.angicaldopi@gmail.com

CÂMARA MUNICIPAL DE ANGICAL DO PIAUÍ-PI
RECEBI
Em: 06/09/22 10h52min
RESPONSÁVEL

Francisco Chaves Pessoa Junior
CPF: 050.780.523-21
Controlador Interno

PROJETO DE LEI Nº 013/2022

Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Angical do Piauí, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ANGICAL DO PIAUÍ /PI, no uso das suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS
SEÇÃO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária do Município de Angical do Piauí, com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais voltadas à adequação das habitações irregulares, loteamentos irregulares e títulos de aforamento preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei e na Lei nº. 13.465/2017, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. A regularização fundiária basear-se-á no direito social à moradia, no pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e no direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 2º O Município, durante o processamento da Regularização Fundiária Urbana, deverá observar os princípios que regem o procedimento:

I - Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los, assegurando 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 urbano local, constituindo 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, com a consequente geração de emprego e renda;

V - estimular à resolução consensual dos conflitos, reforçando a cooperação entre Município 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 - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

IX - prevenir e desestimular à formação de novos núcleos urbanos informais;

X - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher, priorizando a aquisição definitiva da propriedade pelo particular;

XI - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º Para atender à necessidade de participação dos interessados, será imprescindível a realização de, pelo menos, uma audiência pública com a comunidade, momento em que será franqueada a palavra aos beneficiários do programa, bem como será explicado, de forma sucinta, as etapas do processo e os benefícios que serão dados à localidade.

Parágrafo único. Quando proposta pelo beneficiário, pode haver dispensa de audiência pública, mediante requerimento do próprio requerente, não se aplicando este parágrafo, contudo, para os casos em que os ocupantes sejam representados por entidades.

Art. 4º Para efeitos da regularização fundiária prevista nesta Lei consideram-se:

I - núcleos urbanos: assentamento humano, com uso e características urbanas, independente de estar situado em zona considerada rural ou urbana;

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 já existente mais de 5 (cinco) anos, na data da publicação desta Lei, de difícil reversão, considerando 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 - Certificação 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 da posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhe foram conferidos;

V - legitimação da 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 da legislação vigente, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

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

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

VIII - 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.

Art. 5º Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar as exigências em normas urbanísticas e edilícias municipais já existentes, salvaguardando a situação fática preexistente.

Art. 6º A Reurb compreende 3 (três) modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 5 (cinco) salários mínimos, máximos vigentes no país;

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não qualificados na hipótese de que trata o inciso I deste artigo;

III - Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I) - Regularização fundiária aplicável aps núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei n.º 6.766/1979, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

Art. 7º Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrais relacionados à Reurb-S e à Reurb-E.

Art. 8º 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, desde que atendida à legislação municipal quanto à implantação de usos não residenciais.

Art. 9º 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 a utilização do serviço.

Art. 10 Para fins de Reurb, ao Município caberá editar norma para 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.

SEÇÃO II

DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

Art.11 Poderão requerer a Reurb:

I - o Município, diretamente ou por meio de entidade 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, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 12 O Município poderá se utilizar, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, dos seguintes institutos jurídicos:

I - a demarcação urbanística;

II - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

III - a usucapião, em qualquer de sua modalidade;

IV - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§4º e 5º do art 1.288 da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

V - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276, da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

VI - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001;

VII - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV, do art. 2º, da Lei n.º 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VIII - o direito de preempção, nos termos do inciso I, do art. 26, da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III, do art. 35, da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001;

X - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do §3º, do art. 1.228, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

XI - 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;

XII - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f, do inciso I, do art. 76, da lei nº. 14.133, de 1º de abril de 2021;

XIII - a doação;

XIV - a compra e venda e

XV - a Remição do Foro.

SEÇÃO I

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 13 A demarcação urbanística somente pode ser feita pelo Poder Público, no entanto, pode ser promovida por qualquer legitimado.

Art. 14 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 transações 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.

Art.15 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 os 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.

Art. 16 A demarcação urbanística não constitui condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

SEÇÃO II
DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 17 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.

Parágrafo único. A legitimação fundiária aplicar-se-á:

I - ao beneficiário não concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

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

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

Art. 18 Os ocupantes que estiverem há 5 (cinco) anos no imóvel urbano, antes da data da publicação desta Lei, estarão aptos a legitimação fundiária e serão regularizados, mediante pagamento de um valor simbólico a ser fixado, a ser estabelecida por norma do Município.

Parágrafo único. O beneficiário será o ocupante do imóvel no momento da realização da Reurb, não importando o prazo de ocupação.

Art. 19 O título de legitimação fundiária poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Art. 20 A legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 21 O beneficiário adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

Art. 22 Na Reurb-S de imóveis públicos do 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.

Art. 23 A legitimação fundiária se aplica a Reurb-E, desde que respeitados os requisitos para a legitimação fundiária da Reurb-S.

SEÇÃO III

DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE

Art. 24 A legitimação da 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 de legislação federal vigente.

Parágrafo único. A legitimação de posse aplicar-se-á aos ocupantes que já possuírem imóveis urbanos decorrentes de títulos concedidos pelo Poder Público e por ele reconhecidos, desde que não estejam matriculados e registrados no cartório de registro de imóveis competente.

Art. 25 Os ocupantes que estiverem há 5 (cinco) anos no imóvel urbano, antes da data da publicação desta Lei, estarão aptos a legitimação fundiária e serão regularizados, mediante pagamento de um valor simbólico a ser fixado, a ser estabelecido por norma do Município.

Parágrafo único. O beneficiário será o ocupante do imóvel no momento da realização da Reurb, não importando o prazo da ocupação.

Art. 26 A legitimação de posse somente se aplica em áreas privadas e pode ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos.*

Art. 27 Após cinco anos, a legitimação de posse será convertida automaticamente em propriedade, não sendo necessário provocação ou prática registral, desde que atendidos os requisitos desta Lei.

Parágrafo único. Não se aplica o *caput* do presente artigo aos casos previstos no art. 25 desta Lei.

Art. 28 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. 29 O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

SEÇÃO IV

DA REMIÇÃO DO FORO

Art. 30 O Município poderá utilizar o procedimento de remição do foro, 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 remição do foro deve ser instruído com os seguintes documentos:

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

II - certidão do registro do imóvel atualizada.

Art. 31 Apresentado o auto com os documentos necessários, a Secretaria Municipal de Administração notificará os confrontantes, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar na matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§1º Os confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresente, no prazo comum de trinta dias.

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

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

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

§5º A critério do requerente, as medidas de que trata este artigo poderão ser regularizadas 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 titulariza sobre o imóvel objeto da Reurb.

§7º Ao final do procedimento, será expedida a CRF para fins de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 32 A Reurb obedecerá às seguintes fases, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se supletivamente da legislação Federal e Municipal vigente:

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 de projeto de regularização fundiária;

IV - plantas de situação e de regularização em 4 (quatro) vias;

V - memorial descritivo em 4 (quatro) vias;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART - ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;

VII - saneamento do processo administrativo;

VIII - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao que se dará publicidade;

IX - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e

X - Registro da CRF pelos promotores da regularização perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 33 A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, ou outras entidades e instituições, com vistas a cooperar para o perfazimento do fim colimado nesta Lei.

Art. 34 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.

Art. 35 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 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 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação.

§2º Tratando-se de imóveis públicos titularizados por outros entes da Federação, o Poder Público municipal responsável pelo processamento da Reurb procurará instituir convênios, termos de cooperação, ou outros instrumentos necessários para atingir o fim previsto nesta Lei.

§3º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação.

§4º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a legislação federal vigente.

§5º Poderá ser instituída comissão especial com a finalidade de administrar o conflito, buscando a composição extrajudicial da contenda, levando em consideração os aspectos jurídicos dos pleitos das partes envolvidas.

§6º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega neste endereço.

§7º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§8º Será dada ampla publicidade às informações constantes no edital, podendo o município valer-se de resumo da publicação a ser afixada nos órgãos públicos municipais, utilização de jornais de grande circulação ou de outros meios que permita a difusão da informação.

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

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

Art. 37 Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§1º Caso não haja a identificação de matrícula imobiliária correspondente aos Imóveis afetados para a Reurb, mediante requerimento do ente municipal, será aberta a matrícula em favor do Município após o decurso do prazo de manifestação dos confinantes.

§2º O requerimento de instauração da Reurb, ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados, garantem, 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.

Art. 38 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. 39 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 de infraestrutura essencial, quando necessário, obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade do Município ou órgão da administração indireta, caberá a esta 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, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária; e

b) operada sobra 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, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária;

II - Na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - Na Reurb-E:

a) a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

b) sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação de infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários;

IV - Na Reurb-I:

a) aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei n.º 6.766/79);

b) podem ser utilizados todos os instrumentos do artigo 11 desta Lei;

c) dispensa-se a apresentação de projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, da CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

Art. 40 O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos ou se utilizar da câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos fundiários do Núcleo de Regularização Fundiária do Poder Judiciário do Estado do Piauí, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

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

§2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§3º O Município poderá instaurar, de ofício, ou mediante provocação, procedimento de medição de conflitos relacionados à Reurb.

Art. 41 Concluída a Reurb serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 42 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. 43 Após o pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo dad reurb, será expedida Certidão de

Regularização Fundiária (CRF) 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 (CPF) e do registro geral da cédula de identidade (RG) e a filiação.

SEÇÃO II

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 44 Compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Art. 45 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, caberão ao referido ente público ou ao Município 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, caberão ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - Na Reurb-E,

a) a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, independente se em área pública ou privada.

b) 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 a seus beneficiários.

Art. 46 Não é aplicável a Reurb em áreas de risco e contaminadas quando não implementadas as medidas indicadas em estudos técnicos.

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

Art. 47 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 quando definidas pelo Município, 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 legislação federal vigente, 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;

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

XI - auto de Demarcação Urbanística, nos ditames exigidos pela Lei n.º 13.465, de 2017.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características de 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. 48 Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal, com apoio técnico do Núcleo de Regularização Fundiária do Poder Judiciário do Estado do Piauí, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

Art. 49 O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, as indicações:

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;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§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

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

§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.

§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.

§6º Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averb-alo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Art. 50 Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 51 Na Reurb-E, o Município deverá definir, 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. 52 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 afetadas.

§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 que envolva áreas de riscos que não comprometem eliminação, correção ou administração, o Município, no caso da Reurb-S, ou beneficiários, no caso da Reurb-E, deverão proceder à realização dos ocupantes do núcleo urbano informal.

SEÇÃO III

DA CONCLUSÃO DA REURB

Art. 53 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, quando foir o caso.

Art. 54 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, se aplicável;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

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

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.

Art. 55 Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentado pelo Município ou entes da administração indireta.

Art. 56 O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

Art. 57 As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Art. 58 As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99 da Lei n.º 13.465/17.

Art. 59 Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

Art. 60 Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

Art. 61 Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

Art. 62 Os procedimentos de registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF - e do Projeto de Regularização Fundiária deverão seguir a regulamentação prevista na legislação federal vigente.

CAPÍTULO IV

DO DIREITO REAL DE LAJE

Art. 63 O direito real de laje é aquele em que o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

Parágrafo único. O Direito Real de Laje pode ser sobre imóveis públicos ou privados.

Art. 64 Para o direito real de laje será aberta uma matrícula independente.

Art. 65 O direito real de laje será regido pela legislação federal vigente.

CAPÍTULO V
DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 66 O Condomínio de Lotes será regido pela legislação federal vigente a ser regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO VI
DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 67 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.

§1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 68 Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do Habite-se, o qual é substituído pela CRF, e no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Parágrafo único. As certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias poderão ser dispensadas caso o requerente do processo de Reurb-E não seja o responsável ou coobrigado pelo recolhimento dos valores.

CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 69 Quando um mesmo imóvel contiver construções de casa ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas na matrícula, a parto 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.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido pela legislação federal vigente.

CAPÍTULO VIII

REGULARIZAÇÃO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, DE UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE USO SUSTENTÁVEL OU DE PROTEÇÃO DE MANANCIAIS

Art. 70 Constatada a existência de área de preservação permanente, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64, 65 e seguintes da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese para a qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Art. 71 Constatada a existência de área de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64, 65 e seguintes da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese para a qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Art. 72 Nas áreas de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, é obrigatório 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.

Art. 73 Para fins de regularização ambiental 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.

Art. 74 Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 75 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, se utilizar dos instrumentos previstos nesta Lei.

Art. 76 Os imóveis urbanos privados abandonados, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-lo em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município na condição de bem vago.

Parágrafo único. O imóvel será considerado vago, desde que, durante o período de 5 (cinco) anos, haja ausência de posse e não pagamento de tributos Municipais, comprovados por relatório de vistoria e assegurada a ampla defesa e o contraditório.

Art. 77 Os imóveis arrecadados pelo Município serão destinados, preferencialmente, ao fomento da Reurb-S.

Art. 78 Na Reurb-E, promovida sobre bem público ou bem decorrente de carta de aforamento, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, através da aplicação da alíquota de 0,5% do valor venal do imóvel para fins de lançamento do IPTU, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§1º 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 desta Lei, homologado pelo juiz.

§2º Havendo acordo entre o particular e o Poder Público, a matrícula viciada poderá ser aproveitada, mediante a averbação ou o registro, conforme o caso, da Reurb havida na respectiva unidade imobiliária.

§3º O pagamento a que se refere o *caput* deste artigo poderá ser parcelado em até cinco (5) anos, mediante requerimento do interessado.

§4º A critério do Poder Executivo local poderá haver descontos periódicos para o pagamento à vista da alíquota estabelecida no *caput*, com o intuito de fomentar o processo da Reurb.

Art. 79 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 Poder Público Municipal.

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.

Art. 80 O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS -, bem como Zonas Especiais de Interesse Específico - ZEIE-, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS, a parcela da área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outro ato administrativo municipal, destinada preponderantemente à população de

baixa renda e sujeita às regras específicas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§2º A ZEIE será considerada para fins de fomento de atividades econômicas que promovam a circulação de emprego e renda.

§3º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

Art. 81 Esta Lei será regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal, mas a sua eventual lacuna não impedirá o processamento da Reurb nos termos da Lei n.º 13.465 de 2017.

Art. 82 Na aplicação da Reurb, além das normas previstas nesta Lei poderão ser utilizados os demais instrumentos e normas previstas na legislação federal específica vigente.

Art. 83 As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei.

Art. 84 Os recursos necessários para implementação do Programa de Regularização Fundiária do Município, poderá ser realizado através de celebração de convênios com o Ministério das Cidades, ou outros instrumentos congêneres, e correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 85 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Angical do Piauí /PI, 05 de setembro de 2022.

BRUNO FERREIRA SOBRINHO NETO:00367310309

Assinado de forma digital por BRUNO FERREIRA SOBRINHO NETO:00367310309
Dados: 2022.09.06 09:41:14 -03'00'

BRUNO FERREIRA SOBRINHO NETO
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL
ANGICAL do Piauí
NOVO FUTURO PARA NOSSA GENTE

Prefeitura Municipal de Angical do Piauí
CNPJ 06.554.752/0001-80
Av. João Siqueira Paes, S/N - CENTRO
Angical do Piauí
CEP: 64410-000
E-MAIL: pref.angicaldopi@gmail.com

Ao Excelentíssimo Senhor

DD. Presidente da Câmara Municipal de Angical do Piauí /PI
Nesta cidade

JUSTIFICATIVA

De acordo com a Lei n° 13.465, de 2017, a Regularização Fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes.

Nessa perspectiva, a Regularização Fundiária tem como finalidade garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, reduzindo as precariedades das cidades e garantindo o direito à terra, que é um bem essencial à vida, um insumo fundamental para as atividades humanas.

A maior parte das medidas previstas na REURB ocorre no nível administrativo, normalmente, no órgão do Poder Municipal responsável pela regularização fundiária urbana. Por isso, é o Município o principal agente da REURB, uma vez que também compete a este o planejamento e a gestão da ocupação urbana.

Cumpre ressaltar que, conforme destacado pelo Ministério Público do Estado do Piauí, no Projeto "Avante Reurb-S", é imprescindível

Prefeitura Municipal de Angical do Piauí
CNPJ 06.554.752/0001-80
Av. João Siqueira Paes, S/N - CENTRO
Angical do Piauí
CEP: 64410-000
E-MAIL: pref.angicaldopi@gmail.com

que o poder público municipal inicie ações voltadas à regularização fundiária de áreas urbanas informais consolidadas, seja porque corresponde a grande maioria dos imóveis urbanos de baixa renda, seja porque abraça a necessidade de se atualizar a malha notarial e tributária municipal, garantindo-se dignidade e segurança patrimonial a parcela significativa da população dos municípios do Estado do Piauí.

Ante o exposto, faz-se necessária a criação de legislação municipal regulamentando a regularização fundiária, razão que fundamenta o Projeto de Lei em anexo.

BRUNO FERREIRA SOBRINHO NETO:00367310309

Assinado de forma digital por BRUNO FERREIRA SOBRINHO NETO:00367310309
Dados: 2022.09.06 09:40:48 -03'00'

BRUNO FERREIRA SOBRINHO NETO

Prefeito Municipal