LEI Nº 7.786, de 20 de dezembro de 2024

Institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB) no âmbito do Município de Natal/RN, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DO NATAL,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal do Natal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Dos Objetivos Gerais da Aplicabilidade da REURB

Art. 1º Ficam instituídas no âmbito do Município de Natal/RN as presentes normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Art. 2º Constituem objetivos da REURB no âmbito local:

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

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

III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII – garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII – garantir a participação da população envolvida pelo processo de regularização fundiária, concretizando a gestão democrática da política urbana;

XIII – garantir a efetivação da justa distribuição do ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização, por meio da utilização dos recursos provenientes da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Especifico (REURB-E) como fonte de financiamento para o desenvolvimento de projetos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S);

XIV – priorizar na execução da política pública de REURB-S as áreas identificadas no Plano Diretor local como Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) do Tipo 1.

Art. 3º Para fins desta Lei, considera-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;

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 matricula 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.

§ 1º 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, ou ainda determinar medidas compensatórias relativas à recuperação de áreas degradadas na área urbana, respeitando-se condições mínimas de habitabilidade para que se tenha condições de moradia dignas.

§ 2º A dispensa a que se refere o parágrafo anterior refere-se apenas aos projetos de REURB-S.

Art. 4º 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, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Art. 5º A aprovação municipal da REURB corresponde à aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária.

§ 1º Os estudos referidos no art. 4° 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. 4° aplicam-se somente as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) definidas na legislação municipal, nas Arcas de Preservação Permanente (APP), nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais, e nas áreas identificadas como de risco, 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, respeitando-se as relações de zoneamento indicadas nos estudos ambientais.

Seção II
Dos Legitimados para Requerer a REURB

Art. 6º Poderão requerer a REURB:

I – a União, os Estados, o Distrito Federal e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III – os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

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

V – o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

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

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

Seção III
Das modalidades da REURB

Art. 7º A REURB compreende as seguintes modalidades:

I – REURB-S: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda.

II – REURB-E: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

§ 1º A composição ou a faixa de renda familiar para definição de população de baixa renda será definida no ato de instauração da REURB-S, nos termos do art. 27, consideradas as peculiaridades do núcleo urbano informal a ser regularizado, e não poderá ultrapassar o quíntuplo do salário-mínimo vigente no País.

§ 2º As unidades imobiliárias com uso misto, em que coexistem o uso habitacional e o desenvolvimento de atividades econômicas para fins de subsistência, poderão ser regularizadas por meio de REURB-S, desde que observado o critério de renda previsto no caput deste artigo.

§ 3º Considera-se modalidade de ocupação predominante aquela configurada por mais de 50% (cinquenta por cento) dos ocupantes do respectivo núcleo urbano informal.

§ 4º No mesmo núcleo urbano poderá haver unidades imobiliárias classificadas como REURB-S ou REURB-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

§ 5º A classificação da modalidade visa à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 6º O cálculo da renda familiar mensal deverá incluir todas as atividades econômicas desenvolvidas pelo núcleo familiar, bem como a atividade de subsistência desenvolvida na unidade imobiliária com uso misto.

§ 7º Ainda que atenda ao critério de renda, não serão considerados como de interesse social os lotes que excedam em duas vezes a área média do núcleo urbano levantada pelo respectivo projeto de regularização fundiária.

Seção IV
Da REURB-S

Art. 8º Poderão ser regularizadas por meio de REURB-S as unidades imobiliárias em que sejam desenvolvidas atividades comerciais de pequeno porte destinadas à subsistência da família de baixa renda, bem como imóveis que estejam locados a terceiros, desde que o valor da locação tenha a mesma finalidade.

§ 1º A REURB-S poderá abranger no máximo 01 (um) imóvel de uso residencial e 01 (um) imóvel de uso não residencial pertencentes a um único ocupante em um mesmo núcleo urbano informal.

§ 2º No caso de a família não dispuser de meios para comprovar a renda, a comprovação será feita por declaração da família em formulário próprio acompanhada de manifestação de profissional da área social.

§ 3º O ocupante poderá ser desclassificado de interesse social caso seu patrimônio, inclusive a posse de mais de um imóvel, indique que a família não se enquadra em baixa renda, independente da comprovação de renda, cabendo recurso administrativo a ser prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 9º No núcleo urbano informal classificado como REURB-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária, bem como implementar, diretamente ou por meio da administração pública indireta, a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

§ 1º Fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização do núcleo urbano informal classificado como REURB-S, podendo inclusive custear a implantação da infraestrutura essencial prevista no projeto de regularização fundiária.

§ 2º Nos casos em que o custeio do projeto de regularização fundiária for suportado pelos legitimados a promover a REURB-S, a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) estará condicionada a anuência dos autores ou de quem detenha os direitos autorais no sentido de permitir que o Município possa utilizar as peças técnicas elaboradas por empresas privadas e particulares em geral para cadastro dos beneficiários que não tenham aderido ao requerimento.

Seção V
Da REURB-E

Art. 10. São passíveis de REURB-E as unidades imobiliárias de uso habitacional ocupadas por população não qualificada como baixa renda e aquelas de uso não habitacional, ressalvadas as exceções previstas nesta Lei.

Art. 11. Ressalvados os casos em que forem ocupados por população de baixa renda, podem ainda ser classificados como passíveis de REURB-E os núcleos urbanos compostos por:

I – edifícios irregulares, caracterizados como aqueles nos quais, em decorrência de inconformidades fundiárias, não foi possível realizar a titulação dos ocupantes;

II – loteamentos clandestinos, compreendidos como aqueles cuja aprovação não foi efetuada perante o Município de Natal;

III – loteamentos irregulares, compreendidos como aqueles aprovados pelo Município, mas não foram implantados conforme diretrizes indicadas no processo de aprovação;

IV – condomínios informais.

Art. 12. No núcleo urbano informal classificado como REURB-E, a regularização fundiária será integralmente custeada pelos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, cabendo-lhes a responsabilidade pela elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e pela implantação da infraestrutura essencial, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

§ 1º Na REURB-E, 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.

§ 2º Os custos incluem a elaboração de projetos, compensações urbanísticas e ambientais necessárias e implantação de infraestrutura.

Art. 13. Na REURB-E de núcleos urbanos informais caracterizados por loteamentos irregulares ou clandestinos, sendo possível identificar o responsável pela irregularidade, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a regularização fundiária e a implantação das obras de infraestrutura essencial previstas no projeto de regularização fundiária.

§ 1º Em caso de inércia do responsável pela irregularidade, poderá o Município proceder a regularização fundiária e a implementar as obras de infraestrutura essencial, com a posterior cobrança dos respectivos custos, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal.

§ 2º O Município poderá pactuar com o responsável pela irregularidade formas de compensação e/ou pagamento dos custos, sendo possível o custeio por meio de doação de bens imóveis ao poder público municipal.

Art. 14. Em loteamentos irregulares ou clandestinos, a regularização de núcleos urbanos informais não implica no reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo seu responsável junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 15. Na REURB-E promovida sobre bem público municipal, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor venal da unidade imobiliária regularizada, conforme avaliação a cargo do órgão municipal competente, que terá como objeto o terreno não edificado.

§ 1º Considera-se valor venal da unidade imobiliária regularizada o valor que este alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições do mercado, quando se tratar de imóveis públicos ocupados sem qualquer documento comprobatório de aquisição.

§ 2º Não será considerado o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 3º As áreas de propriedade do poder público, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade poderão ser objeto da REURB-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial homologado judicialmente.

Art. 16. A instauração do procedimento administrativo de REURB-E e a expedição da respectiva CRF exigirão o pagamento de taxa nos termos da Lei Municipal 3.882, de 11 de dezembro de 1989 e suas posteriores alterações (Código Tributário Municipal), cujos valores arrecadados compreenderão receita do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social — FUNHABINS.

Seção VI
Da REURB-E em imóveis públicos ocupados por entidades religiosas, entidades sem fins lucrativos de caráter social e sociedades cooperativas

Art. 17. A regularização fundiária das unidades imobiliárias não residenciais pertencentes a entidades religiosas, entidades sem fins lucrativos de caráter social e sociedades cooperativas situadas em núcleos urbanos informais será feita por meio da REURB-E, observadas as especificidades definidas nesta seção, quando ocorrerem em bem público.

§ 1º As entidades que tenham se instalado até a data de publicação desta Lei e que estejam exercendo suas atividades em bem público municipal poderão ser beneficiadas com a concessão do direito real de uso, a título gratuito ou oneroso.

§ 2º A concessão gratuita ocorrerá quando a entidade comprovar que, no imóvel a ser concedido, presta serviços ou executa programas e projetos de atenção, de forma gratuita, continuada, permanente e planejada, às crianças, aos adolescentes, aos idosos, às pessoas com deficiência, aos dependentes químicos ou demais pessoas que comprovadamente vivam em situação de risco ou vulnerabilidade social.

Art. 18. Para solicitar a regularização das unidades imobiliárias, as entidades deverão apresentar requerimento à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Ato constitutivo ou estatuto social em vigor, devidamente registrado;

II – a ata de eleição, contendo a relação e qualificação dos dirigentes, e instrumento comprobatório de representação legal, quando for o caso, ou documento similar das entidades religiosas que apontem seu representante legal;

III – cópia do Registro Geral (RG) e do Cadastro de Pessoa Fisica (CPF) do representante da entidade;

IV – comprovação de ocupação da área até a data de publicação desta Lei, podendo ser utilizados como meio de prova faturas das concessionárias de serviços públicos, dos serviços de telefonia ou internet, notificação extrajudicial ou judicial, correspondência entregue pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (CORREIOS), ou outros documentos que possam ou não ter fé pública, mas que demonstrem de forma inequívoca a efetiva ocupação do imóvel até a data de publicação desta Lei;

V – certidão de ônus do imóvel, se houver.

Art. 19. Recebida a documentação pertinente, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária realizará a análise preliminar do requerimento, contemplando os seguintes aspectos:

I – exame de conformidade dos documentos apresentados pela entidade requerente e do seu enquadramento nos requisitos para a regularização fundiária de que trata esta seção;

II – verificação da linha do tempo da ocupação e da sua localização em bem público municipal por meio da base de dados georreferenciados do Município;

III – realização de vistoria in loco na unidade imobiliária ocupada, atestando o funcionamento de atividades religiosas ou sociais no local;

IV – realização de consulta pública com fins a verificar junto à comunidade interessada a existência de interesse público nas atividades prestadas pela entidade.

§ 1º Após a análise preliminar, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária emitirá parecer manifestando-se sobre o fato da entidade requerente ter se instalado em imóvel público municipal até a data de publicação desta Lei e estar efetivamente desenvolvendo atividades no local.

§ 2º Verificada a ausência ou incongruência de quaisquer documentos listados no artigo anterior, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária poderá notificar, por meio eletrônico, a entidade requerente para sanar os eventuais vícios, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de arquivamento do feito.

Art. 20. Emitido parecer positivo sobre as situações indicadas no § 1° do art. 20, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária prosseguirá com

a análise e processamento da regularização, verificando a existência de algum ônus ou concessão de direito real de uso averbados na matricula do imóvel e de débitos ou ações judiciais da entidade requerente em face do Município de Natal/RN.

§ 1º Quando necessário, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária notificará a entidade requerente para que solucione eventuais pendências no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período, sob pena de arquivamento.

§ 2º Caso verificada a existência de ações judiciais que versem sobre a titularidade do domínio do imóvel ocupado pela entidade requerente, o prosseguimento da regularização fundiária ficará condicionado à solução da questão jurídica.

Art. 21. A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária deverá informar sobre o requerimento e o preenchimento das condições à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, que deverá emitir parecer acerca da disponibilidade do bem público para fins de regularização, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Parágrafo único. Após o parecer da SEMURB, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária oficiará os órgãos municipais, a fim de que possam se manifestar sobre eventual interesse no imóvel objeto da concessão.

CAPÍTULO II
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Seção I
Disposições Gerais

Art. 22. 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 em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Art. 23. Compete ao Município a análise e aprovação referente à regularização de núcleos urbanos informais, inclusive no que diz respeito a seus bens, mediante processo administrativo interno. Para tanto, caberá ao Município:

I – instaurar e classificar, caso a caso, as modalidades da REURB por meio de Portaria da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;

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

III – emitir a CRF.

§ 1º O Município devera classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 2º 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. 24. A REURB será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

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

Seção II
Do projeto de Regularização Fundiária

Art. 26. 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 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, 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.

Art. 27. O projeto de regularização fundiária deverá conter:

I – cópia atualizada da certidão de matrícula onde o núcleo urbano informal encontra-se inserido, expedida por Cartório de Registro de Imóveis competente;

II – 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;

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

IV – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

V – projeto urbanístico;

VI – memoriais descritivos;

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

VIII – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

IX – estudo técnico ambiental, quando for o caso;

X – 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;

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

XII – formas de participação da população envolvida na discussão e elaboração do plano e projeto de regularização fundiária, conforme o disposto no Art. 36 desta Lei.

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. 28. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter:

I – as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes ou projetadas;

II – as unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, endereço completo com nome do logradouro e número de fachada e o número de sua inscrição imobiliária municipal e sequencial;

III – os padrões específicos de parcelamentos, uso e ocupação do solo para as edificações;

IV – os logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios púbicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V – as eventuais áreas já usucapidas;

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

VII – as medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII – as obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX – os critérios de controle ambientais estabelecidos a partir das especificidades de cada área a ser regulamentada;

X – a infraestrutura em conformidade com a fragilidade ambiental da área ocupada ou a ser ocupada;

XI – o quadro descritivo das obras de urbanização, projeto de arborização e das melhorias habitacionais previstas;

XII – As medidas protetivas almejando a manutenção das características especificas das comunidades;

XIII – Formas de participação da população envolvida na discussão e elaboração do plano e projeto de regularização fundiária, conforme o disposto no Art. 36 desta Lei.

Art. 29. O projeto de regularização fundiária deverá abranger no mínimo uma quadra.

Art. 30. A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária poderá solicitar ao Requerente a complementação da documentação, no prazo de 30 (trinta) dias, por meio de despacho fundamentado.

§ 1º A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do protocolo, para analisar o pedido de regularização fundiária, classificar e fixar uma das modalidades de REURB e decidir pelo deferimento ou indeferimento da instauração da REURB.

§ 2º Na hipótese de indeferimento do pedido de instauração da REURB, o mesmo será motivado, devendo a SEHARPE indicar as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação do requerimento ou para a realização de novo pedido.

§ 3º Instaurada e classificada a REURB, o processo seguirá para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), para fins de aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária.

§ 4º Após a expedição das respectivas aprovações urbanística e ambiental, e da atualização da SEMUT, o processo retornará à SEHARPE para fins de elaboração da minuta de Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 5º A minuta de CRF deverá ser aprovada pela Assessoria Jurídica da SEHARPE, após relatório técnico do Departamento responsável.

§ 6º A CRF elaborada pela SEHARPE deverá ser encaminhada ao Gabinete do Prefeito para fins de assinatura.

§ 7º O Município dará publicidade da decisão de que trata o caput do presente artigo.

§ 8º A instauração da REURB e sua classificação dar-se-ão por meio de Portaria da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 9º Para fins da indicação no projeto de regularização fundiária do número de inscrição no cadastro imobiliário municipal e sequencial, os cadastros físico e social das unidades a serem regularizadas deverão ser previamente encaminhados à Secretaria Municipal de Tributação para fins de obtenção das respectivas informações. Após a atualização do cadastro imobiliário e a obtenção das informações, será possível a elaboração do projeto de regularização fundiária.

Art. 31. Para fins de cadastro social, será considerado como beneficiário quem estiver na posse do imóvel.

§ 1º A REURB não poderá ser utilizada como instrumento de burla aos procedimentos de inventário quando se tratar de imóvel já registrado em favor de terceiro falecido, sendo a posse exercida pelos seus sucessores, isolada ou conjuntamente.

§ 2º Em havendo contrato de locação, o cadastro será feito em nome do locador, com a anuência do locatário, respeitadas as regras quanto à classificação da modalidade da REURB a ser aplicada.

§ 3º No cadastro social, deverão ser recolhidos dos beneficiários que constarão da listagem ou dos títulos individuais os seguintes documentos:

I – certidão de nascimento ou de casamento;

II – documento de identidade com foto, tais como cédula de identidade (RG), Carteira Nacional de Habilitação (CNH), registro profissional ou Carteira Nacional de Trabalho e Previdência Social (CNTPS);

III – cadastro de Pessoa Física (CPF);

IV – comprovante de residência;

V – comprovação de renda;

VI – documentos que comprovem a origem e o exercício da posse do imóvel.

§ 4º O comprovante de residência poderá ser suprido por declaração de vizinhança ratificada pelo responsável técnico do cadastro social quando não for possível a sua apresentação.

§ 5º Para fins de comprovação de renda, poderão ser apresentados declaração de imposto de renda, contracheques e holerites, extratos bancários e quaisquer outros documentos.

Art. 32. Para fins de garantia da participação dos interessados, o projeto de regularização fundiária e o projeto urbanístico de regularização fundiária deverão ser elaborados junto à população envolvida nos processos, por meio dos seguintes procedimentos:

I – reunião preliminar para apresentação da área contemplada e de objetivos e processos da REURB, bem como conteúdos e etapas dos projetos; e para mobilização comunitária;

II – distribuição de cartilhas e materiais informativos sobre os projetos para o conjunto da população envolvida;

III – formação de Comitê Local composto por integrantes da população envolvida;

IV – visitas técnicas na área contemplada e nas unidades a serem regularizadas, para fins de levantamento de dados, a serem realizadas sob acompanhamento do Comitê Local, bem como plantões sociais;

V – oficinas para discussão de premissas e para elaboração da proposta, desde a demarcação urbanística da área e das unidades e passando por cada etapa dos projetos;

VI – Assembleia Geral para apresentação e deliberação da proposta final, coordenada pelo Comitê Local e composta por representantes da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

Seção III
Da Conclusão da REURB

Art. 33. 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. 34. 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 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.

Seção IV
Da Regularização da Edificação

Art. 35. Para fins de regularização da edificação situada em unidade imobiliária objeto de REURB, o Município flexibilizará os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal, nos termos do projeto urbanístico aprovado, com vistas a salvaguardar a situação fática preexistente e a harmonia urbana.

Art. 36. Na REURB-S serão registrados, concomitantemente, o lote ou fração ideal integrante do núcleo urbano informal e a edificação nele existente, podendo a averbação das edificações ser efetivada a partir de mera noticia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

§ 1º Faculta-se ao beneficiário da REURB-S, solicitar individualmente a regularização da edificação após a matrícula do imóvel e a averbação da edificação.

§ 2º Para a regularização da edificação pelo beneficiário da REURB-S, é indispensável a comprovação de que o imóvel possui condições mínimas de habitabilidade e segurança estrutural, por meio de laudo técnico.

§ 3º Na hipótese do § 2°, verificando-se a ausência de condições mínimas de habitabilidade na edificação, os beneficiários da REURB-S poderão buscar os serviços de assistência técnica gratuita, na forma da Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, com a finalidade de propor melhorias habitacionais.

Art. 37. Na REURB-E será regularizado prioritariamente o lote ou fração ideal integrante do núcleo urbano informal, devendo o beneficiário, após a abertura da matrícula da unidade imobiliária, providenciar a regularização da edificação junto a Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, na forma fixada em Termo de Compromisso firmado.

§ 1º A regularização da edificação seguirá o rito procedimental pela Legislação Municipal aplicável e observará os parâmetros definidos no projeto urbanístico.

§ 2º Na hipótese de inobservância do prazo definido no Termo de Compromisso para a regularização da edificação, a Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo notificará o proprietário, beneficiário da REURB, para que dê cumprimento ao compromisso firmado no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º Caso o beneficiário da REURB-E se mantenha inerte mesmo após a notificação de que trata o § 2° deste artigo, a Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo deverá comunicar à Procuradoria-Geral do Município (PGM) para que adotem as providências cabíveis, com a aplicação de medidas coercitivas.

§ 4º No caso de unidades não habitacionais, descumprido o § 2°, será cassado o alvará de funcionamento e a atividade será interditada.

Art. 38. Não sendo possível a intervenção física para adequação da edificação aos parâmetros urbanísticos flexibilizados para a REURB-E, será possível a regularização da edificação por meio do pagamento de medida compensatória ao Município.

§ 1º São isentos do pagamento da medida compensatória prevista no caput deste artigo todos os imóveis com uso residencial regularizados por meio da REURB-S.

§ 2º Os imóveis destinados à atividade exercida pelo Microempreendedor Individual (MEI) serão dispensados do pagamento de medida compensatória em favor do Município.

§ 3º Para os imóveis destinados a atividades religiosas, assistenciais ou sociais pertencentes a entidades religiosas, entidades sem fins lucrativos e sociedades cooperativas beneficiárias da REURB, na forma desta Lei, é facultada como medida compensatória a oferta de serviços gratuitos ou desenvolvimento de projetos alinhados com as diretrizes das políticas sociais e socioambientais do Município, desde que tais entidades já ofereçam as referidas ações de cunho social.

Art. 39. Nos termos do art. 247-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Público, fica dispensado habite-se para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia.

Art. 40. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em Natal, 28 de novembro de 2024.

Eriko Jácome **- Presidente**
Aldo Clemente **- Primeiro Secretário**
Felipe Alves **- Segundo Secretário**

Publicado no Diário Oficial do Município em: 24/12/2024
Autoria: Chefe do Executivo