

Mensagem ao Projeto de Lei N.º 025/2019.

Dormentes (PE) 13 de Setembro de 2019.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara de Vereadores
Excelentíssimos(as) Senhores (as) Vereadores (as)

Enviamos em anexo o Projeto de Lei n.º 25/2019, que Dispõe sobre o procedimento para regularização fundiária urbana no município de Dormentes/PE; estabelece os critérios para definição da modalidade de REURB; viabiliza a cooperação do município com o cartório de registro de imóveis para fins de consecução de regularização fundiária; cria a Comissão de Regularização Fundiária e de Loteamentos – CRFL e, dá outras providências.

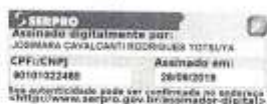
A regularização fundiária de diversos núcleos urbanos existentes no município é uma demanda antiga e necessária.

A edição da Lei Federal nº 13.465/2017 que estabelece as normas e procedimentos para implementar a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados, veio para permitir e regulamentar como devem ser realizadas as regularizações fundiárias.

Com base na referida lei e demais Decretos editados pelo Presidente, realizando apenas adequações no que diz respeito ao tamanho de lotes, definição dos critérios para qualificar eventual interessado como pessoa de baixa renda para garantir benefícios cartorários, enviamos o presente Projeto de Lei, aguardando a aprovação, para dar início ao procedimento de regularização fundiária.

Por oportuno, considerando a importância da proposição, requeremos que a tramitação se dê em regime de urgência.

Atenciosamente,



Josimara Cavalcante Rodrigues Yotsuya
Prefeita do Município


H. 26/09/2019

Projeto de Lei N.º 025/2019.

Dispõe sobre o procedimento para regularização fundiária urbana no município de Dormentes/PE; estabelece os critérios para definição da modalidade de REURB; viabiliza a cooperação do município com o cartório de registro de imóveis para fins de consecução de regularização fundiária; cria a Comissão de Regularização Fundiária e de Loteamentos – CRFL e, dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE DORMENTES, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso de suas atribuições legais, submete a apreciação do Plenário da Câmara de Vereadores do Município de Dormentes o seguinte Projeto de Lei:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Fica criado o procedimento para regularização fundiária urbana no município de Dormentes/PE que será processada na Secretaria de Agricultura, Infraestrutura e Meio Ambiente, ou outra que vier a substituí-la, em parceria com a Secretaria de Governo e Secretaria de Administração Orçamento e Finanças.

Art. 2º. As ações e procedimentos para regularização fundiária no Município serão executadas pelo **Programa Dormentes Cidade Legal**, conforme as regras e o procedimento estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, regulamentados por esta Lei.

Art. 3º. Poderá ser firmado convênio com o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis competente para facilitar os serviços de REURB, para mútua cooperação, troca de dados de inscrição imobiliária e cadastro de IPTU, celeridade na expedição de certidões, utilização de espaço junto a órgão público ou à unidade de serviço cartorária, ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante acordo entre a Comissão e o delegatário dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

Art. 4º. A Secretaria de Agricultura, Infraestrutura e Meio Ambiente, ou outra que vier a substituí-la, em parceria com a Secretaria de Governo e Secretaria de Administração Orçamento e Finanças, será responsável pela regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e a regularização fundiária de interesse específico (REURB-E), obedecendo às normas gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, em áreas situadas dentro do município a serem demarcadas e estabelecidas por Portaria formulada pela Comissão de Regularização Fundiária e de Loteamentos – CRFL e o Secretário Municipal, devendo ser ratificada por Decreto Executivo Municipal.

Parágrafo Único. As demais portarias, que não tratem especificadamente da aprovação do projeto de regularização fundiária, prescindirão da expedição de decreto, a ser editado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 5º. Incumbe ao Presidente da Comissão de Regularização Fundiária:

I - iniciar procedimento de demarcação urbanística nas áreas especificadas por Portaria;

II - instruir e decidir os processos de demarcação urbanística;

III - lavrar o Auto de Demarcação Urbanística, se necessário;

IV - encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

V - responder as impugnações ao Auto de Demarcação Urbanística notificadas pelo Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis ou por terceiro interessado;

VI - instruir e decidir as propostas de alteração do Auto de Demarcação Urbanística, lavrando o respectivo apostilamento;

VII - após a averbação do Auto de Demarcação Urbanística, para fins de cadastro de áreas, providenciar:

a) anotações em seus cadastros;

b) comunicação à Secretaria Municipal de Administração, Orçamento e Finanças;

VIII - requerer pareceres ou aprovações de quaisquer órgãos ambientais ou urbanísticos, de qualquer ente federativo; e

IX - promover quaisquer atos necessários, que não sejam atribuição exclusiva de outrem por força de lei, para o processamento e conclusão da REURB, em todas as situações legalmente previstas.

Art. 6º. Para os fins de cumprimento desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano - assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da 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 tenha sido possível realizar 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 titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas 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 estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e nesta Lei, e do qual conste a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

VII – legitimação fundiária – mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de Reurb; e

VIII – ocupante – aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.

§ 1º. Do título de regularização fundiária deverá conter apenas beneficiários constantes da lista existente em Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 2º. A fim de facilitar o trabalho do Cartório de Registro de Imóveis competente, o título de legitimação fundiária deverá conter a qualificação pessoal dos beneficiários e a descrição completa do imóvel regularizado com todos os elementos exigidos pela Lei Federal nº 6.015/73, devendo, preferencialmente, utilizar os mesmos padrões e estilo de redação empregados pela serventia extrajudicial para a confecção das matrículas dos imóveis.

§ 3º. Para a promoção do registro dos títulos de legitimação fundiária será entregue por meio eletrônico ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com os documentos da REURB, documento digital (.doc ou docx.), em que constarão todos os elementos do título.

TÍTULO II - DAS ÁREAS AFETADAS PELA REURB



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORMENTES
ESTADO DE PERNAMBUCO
GABINETE DA PREFEITURA

Art. 7º. O Município promoverá a REURB, de modo coletivo, em todas as áreas, glebas, bairros ou comunidades que sejam caracterizados como núcleos urbanos informais consolidados.

Parágrafo único. Em havendo núcleos urbanos informais em locais cujos lotes não são circunvizinhos, tal circunstância constará expressamente da CRF.

TÍTULO III - DOS BENEFICIÁRIOS DA REURB

Art. 8º. A Reurb compreende duas modalidades:

I – REURB-S – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidado ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim considerados todos aqueles que preencherem os requisitos do art. 9º desta Lei; e

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

Art. 9º. Serão considerados beneficiários da REURB-S, aqueles integrantes de família de baixa renda, sendo definida como:

- a) aquela com renda familiar mensal per capita de até meio salário mínimo; ou
- b) a que possua renda familiar mensal de até três salários mínimos.

§1º. A comprovação de renda para fins de enquadramento de que trata este artigo poderá ser feito por meio de declaração assinado pelo Beneficiário.

§ 2º. Para fins de comprovação do requisito previsto na REURB-E, o beneficiário poderá apresentar comprovante de enquadramento no Cadastro Único para Programas Sociais – CadÚnico.

§3º. O beneficiário que for considerado baixa renda, terá os custos relativos aos atos cartorários previstos no art. 13 desta Lei arcados pelo Município de Dormentes.

Art. 10. Aqueles beneficiários que não se enquadrarem na REURB-S, consideram-se automaticamente enquadrados na REURB-E, devendo, para serem contemplados em CRF e receberem o seu título de legitimação fundiária, preencher os demais requisitos legais pertinentes ao Título concedido.

TÍTULO IV - DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 11. A titulação realizada por meio da legitimação fundiária estará condicionada a demonstração dos requisitos da Lei, devendo constar do processo de regularização instaurado para fins de concessão do título.

§ 1º. Apenas na REURB-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que:

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.

§ 2º. Ocorrendo alguma das hipóteses do § 1º, aplicar-se-á o disposto no art. 10 desta Lei.

§ 3º. A execução da REURB-S independe da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias.

Art. 12. A legitimação fundiária constitui modo de aquisição originário da propriedade, ficando reconhecido expressamente que, após o registro do título de legitimação fundiária no competente Cartório de Registro de Imóveis, nenhum tributo incidente sobre o imóvel objeto da REURB, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente àquela data, poderá ser cobrado pelo município.

§ 1º. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-S terão isenção total de IPTU, desde que se enquadrem na hipótese do art. 131 do Código Tributário Municipal, bem como terão isenção quanto aos demais tributos estritamente relativos ao imóvel objeto da REURB, relativos a fatos geradores tributários ocorridos anteriormente ao registro especificado no caput, nos termos da legislação municipal.

§ 2º. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-E deverão recolher previamente todos os tributos municipais relativos ao imóvel objeto da REURB, promovendo a quitação integral de tais débitos, ressalvados demais casos de suspensão da exigibilidade, extinção ou exclusão do crédito tributário.

§ 3º. Não impedem a REURB-E a existência de débitos para com o Fisco Municipal estranhos ao imóvel objeto da REURB.

Art. 13. Os interessados na legitimação fundiária deverão apresentar os seguintes documentos:

I – prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário;

II – certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, mediante busca pelo indicador real e pessoal, positiva ou negativa da propriedade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORMENTES
ESTADO DE PERNAMBUCO
GABINETE DA PREFEITURA

III – cópia autenticada da carteira de identidade e CPF do beneficiário e, se for casado, do respectivo cônjuge;

IV – certidão de nascimento atualizada do beneficiário, se solteiro; ou, certidão de casamento atualizada do beneficiário, se casado, separado ou divorciado; ou, certidão de casamento atualizada acompanhada da certidão de óbito, se viúvo.

V – declaração de residência com firma reconhecida do beneficiário ou cópia autenticada ou original de comprovante de residência.

VI – certidão negativa de débito municipal referente especificadamente ao imóvel objeto da REURB, apenas para os beneficiários da REURB-E.

§ 1º. Para cumprimento do inc. I, constitui meio de prova a apresentação de contrato, recibo ou qualquer documento realizado entre o possessor ou possesores anteriores e o atual possessor, pretensor beneficiário, observando-se que:

I - os beneficiários da REURB-E, deverão obrigatoriamente registrar no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, toda a cadeia sucessória de contratos, recibos ou outros documentos firmados entre o possuidor e anterior proprietário ou possuidor, devendo, para comprovação deste requisito, apresentar a certidão de ato praticado referente ao aludido registro;

II – os beneficiários da REURB-S ficam dispensados de tal registro, devendo apenas apresentar original ou cópia autenticada dos documentos de que tratam este dispositivo.

§ 2º. A fim de preencher os requisitos necessários à aquisição plena e definitiva da propriedade do imóvel objeto de REURB, os herdeiros do proprietário registral ou do anterior possuidor, ou os adquirentes do imóvel por ato inter vivos, deverão apresentar todos os documentos anteriores que comprovem o seu tempo de posse, bem como o de seus antecessores, considerando tais posses de modo conjunto para fins de legitimação fundiária (accessiopossessionis e successiopossessionis), nos termos do arts. 1.207, 1.242 e 1.243 da Lei Federal nº 10.406/02 – Código Civil.

§ 3º. Constituem meios de prova acessórios e complementares daquele constante no § 1º, dentre outros, os comprovantes do pagamento do IPTU, certidões da prefeitura municipal, comprovantes de pagamento de água, luz e telefone, que, de modo expresso, remetam ao endereço do imóvel a ser objeto da legitimação fundiária.

§ 4º. Para efeitos do inc. II:

I - a certidão positiva da propriedade:

a) se emitida em nome de terceira pessoa, especificando que o proprietário registral é diferente do pretensor beneficiário, aquele deverá ser notificado para, se quiser, impugnar no prazo comum de 30 (trinta) dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORMENTES
ESTADO DE PERNAMBUCO
GABINETE DA PREFEITURA

b) se emitida em nome do próprio beneficiário, ao invés da emissão do título de legitimação fundiária, emitir-se-á apenas o memorial descritivo, para que este promova a retificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, observadas as demais exigências legais, caso em que o beneficiário deverá pagar a taxa pelos serviços técnicos.

II – a certidão negativa de propriedade servirá como prova negativa da propriedade registral de terceiro.

§ 5º. Para efeitos do inc. V, a declaração de residência apresentada por apenas um dos beneficiários, quando casados, faz presumir que o seu cônjuge reside com o declarante, devendo tal fato constar do título de legitimação fundiária.

§ 6º. Para efeitos do inc. VI, a existência de débitos tributários ou de outra natureza em nome do beneficiário, que não diga respeito diretamente com o imóvel objeto de REURB, não impede a concessão da legitimação fundiária.

§ 7º. Para aqueles que se enquadrarem na REURB-S, não se exigirá a certidão de débitos municipais.

Art. 14. Os requisitos exigidos por esta Lei poderão ter sua comprovação corroborada por outros meios de prova admitidos em direito, sendo que, em se tratando de prova testemunhal, esta deverá ser apresentada por declaração com firma reconhecida, assinada, por, no mínimo, 3 pessoas.

Art. 15. Os ocupantes de imóveis públicos ou particulares que tiverem recebido anteriormente “título de legitimação de posse”, ficarão dispensados do cumprimento do requisito do inciso I do art. 12 desta Lei.

Art. 16. Em se verificando fraude ou falsificação de documentos, informar-se-á imediatamente o Ministério Público.

TÍTULO V

CAPÍTULO I - DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 17. 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORMENTES
ESTADO DE PERNAMBUCO
GABINETE DA PREFEITURA

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF e dos títulos de legitimação fundiária pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

CAPÍTULO II – REQUERIMENTO DOS LEGITIMADOS

Art. 18. A REURB prescindirá de requerimento sempre que seu procedimento for instaurado de ofício pela secretaria competente.

Parágrafo único. Caso haja solicitação de abertura de procedimento de REURB por algum legitimado, esta se procederá mediante verificação, pela Secretaria de Agricultura, Infraestrutura e Meio Ambiente, ou outra que vier a substituí-la, em parceria com a Secretaria de Governo e Secretaria de Administração Orçamento e Finanças, do enquadramento, necessidade e viabilidade da área objeto do requerimento.

CAPÍTULO III – PROCESSAMENTO DO REQUERIMENTO

Art. 19. A fim de instruir o requerimento inicial poderão ser providenciados a critério da Secretaria de Agricultura, Infraestrutura e Meio Ambiente, ou outra que vier a substituí-la, em parceria com a Secretaria de Governo e Secretaria de Administração Orçamento e Finanças:

I – Cadastro das inscrições imobiliárias do IPTU dos imóveis objetos da REURB, por meio de visita in loco dos agentes tributários municipais;

III – Audiência pública junto à comunidade cujos imóveis serão objeto de regularização fundiária, com o intuito de explicar seus direitos e o procedimento da REURB, entregar a lista de documentos a serem providenciados pelos beneficiários, oportunizar o debate sobre a melhor forma de se proceder à REURB, dentre outros objetivos.

II – Requerimento de expedição de certidões do registro de imóveis, a fim de verificar a existência ou não de matrícula nas áreas a serem regularizadas;

III – Notificação dos titulares de domínio dos imóveis relacionados como objeto de REURB, se houver, na forma do art. 31 da LREURB;

IV – Processamento de eventuais impugnações, por meio de procedimento extrajudicial de composição de conflitos, poderá ser mediado ou conciliado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente para o registro dos atos da REURB, ou seu preposto.

CAPÍTULO IV - ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 20. O projeto de regularização fundiária consiste na realização de trabalhos técnicos, elaborados pelos profissionais competentes e da expedição das autorizações por órgão ambiental do município ou de outras áreas.

Sessão I - Dos Trabalhos Técnicos

Art. 21. Todos os trabalhos técnicos de medição das glebas e lotes deverão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional técnico habilitado, na forma da lei, e com a devida expedição da competente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 1º. Será expedido um memorial descritivo individualizado para cada lote objeto de REURB.

§ 2º. Do memorial descritivo deverá constar, além das coordenadas geográficas e demais elementos técnicos, o número do lote e da quadra, o nome do loteamento ou do projeto de REURB, a inscrição imobiliária/número de cadastro do IPTU, o nome da rua e do bairro ou comunidade, o nº predial, o fato de ser zona urbana, de expansão urbana, de urbanização específica ou zona rural, as ruas que compõem o quarteirão, bem como o mapa constando tais dados de modo descritivo.

§ 3º. O referido memorial descritivo deverá ser assinado pelo profissional técnico e deverá ser validado pela comissão de regularização fundiária, que emitirá anuência quanto aos limites e dados apostos nas cartas gráficas e memoriais.

Art. 22. O profissional credenciado será responsável por todas as informações contidas no memorial e trabalhos técnicos que confeccionar, inclusive pelas inconsistências que por acaso vierem a ser detectadas na parcela georreferenciada e por eventuais prejuízos causados a terceiros em razão de sua atividade.

Parágrafo único. Não havendo norma específica para a realização do georreferenciamento em imóveis urbanos, o profissional credenciado deverá executar os serviços de georreferenciamento, naquilo que lhe for compatível, em conformidade com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, o Manual Técnico de Posicionamento e o Manual Técnico de Limites e Confrontações à disposição no sítio eletrônico do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 23. 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORMENTES
ESTADO DE PERNAMBUCO
GABINETE DA PREFEITURA

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 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. 24. 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;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º. Para fins desta Lei, nos termos da LREURB, 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

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos por Portaria da Comissão, em função das necessidades locais e características regionais.

Art. 25. O procedimento de REURB não abrangerá a regularização de construções e edificações, devendo os beneficiários promoverem tal regularização perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, juntando os documentos exigidos na legislação e pagando as devidas custas e emolumentos.

Parágrafo único. No momento da expedição da CRF, se o Município tiver os documentos necessários para que o beneficiário promova a regularização da sua edificação, poderão ser expedidos o Alvará de Construção e a Carta de Habite-se, mediante o pagamento das taxas devidas e emolumentos cartorários incidentes.

Sessão II - Dos Estudos de Viabilidade e Licenças Ambientais e Urbanísticas

Art. 26. O órgão ambiental estadual competente, ou municipal se for criado, após fiscalização e estudo técnico sobre a área objeto de REURB, deverá expedir "Alvará de Regularização Ambiental", autorizando a REURB dos imóveis objetos do projeto de regularização e declarando que estão cumpridos todos os requisitos previstos na legislação ambiental.

§ 1º. O alvará descrito no caput poderá dizer respeito à área conjunta de uma gleba, de um bairro ou mesmo de lotes específicos, a critério e conveniência do órgão ambiental.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORMENTES
ESTADO DE PERNAMBUCO
GABINETE DA PREFEITURA

§ 2º. Uma cópia do referido alvará, autenticada por servidor competente, com carimbo e firma no documento, deverá acompanhar a CRF ou o bloco de CRFs apresentadas ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º. Os estudos técnico-ambientais e os respectivos alvarás obedecerão ao disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/12 (Código Florestal), bem como promoverão as normas sobre áreas ambientalmente sensíveis, nos termos dos art. 11, § 2 e art. 12, §§ 2º e 3º, da LREURB.

Art. 27. Outras licenças ou autorização poderão ser exigidas para a consecução da REURB.

CAPÍTULO V – SANEAMENTO DO PROCEDIMENTO

Art. 28. O saneamento do processo consiste na verificação da regularidade do procedimento e o respeito a todos os critérios e requisitos estabelecidos pela LREURB, por esta Lei e demais normas legais em vigor.

§ 1º. Em se verificando qualquer irregularidade, esta deverá ser previamente sanada, antes de se passar à próxima fase do procedimento.

§ 2º. Estando regular o procedimento, o saneamento se dará por meio de Portaria expedida pelo Presidente da Comissão de Regularização Fundiária, a qual declarará tal fato e autorizará que o procedimento passe à próxima fase.

Art. 29. Havendo condições ou encargos a serem satisfeitos pelo pretendo beneficiário da REURB, o Município formulará termo de ajustamento de conduta (TAC), descrevendo todas as cláusulas a serem observadas pelo contribuinte.

§ 1º. Não cumpridas as exigências até o fim do procedimento, a CRF será emitida em nome do Município, devendo seu registro ocorrer também em nome deste, com a expressa designação de que será lavrada, às expensas do interessado, no prazo de 30 (trinta) dias, a competente escritura pública de concessão de direito real de uso.

§ 2º. Em caso de não cumprimento das condições ou encargos, o contribuinte perderá o direito real de uso, devendo a execução do TAC ocorrer por força do poder de polícia do poder público, quando não ultrapassar as atribuições administrativas da municipalidade. Subsidiariamente, o TAC deverá ser enviado ao Ministério Público, para que tome as devidas providências, e/ou executado judicialmente.

§ 3º. Comprovadamente cumpridas as condições ou encargos constantes do caput, o Município outorgará nova escritura pública, às expensas do interessado, fazendo a doação da propriedade, na forma da lei, em favor do beneficiário.

CAPÍTULO VI – DECISÃO ADMINISTRATIVA SOBRE O PROCEDIMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORMENTES
ESTADO DE PERNAMBUCO
GABINETE DA PREFEITURA

Art. 30. A decisão administrativa final, que viabiliza a emissão das CRFs, dar-se-á por decreto a ser editado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após manifestação da Comissão de regularização Fundiária.

CAPÍTULO VII - EMISSÃO DA CRF E DOS TÍTULOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 31. A Secretaria de Agricultura, Infraestrutura e Meio Ambiente, ou outra que vier a substituí-la, em parceria com a Secretaria de Governo e Secretaria de Administração Orçamento e Finanças expedirá a CRF e títulos de legitimação fundiária após cumprido as exigências legais.

Art. 32. Para fins exclusivos de REURB, poderão ser expedidas CRFs e respectivos títulos de legitimação fundiária versando sobre imóveis com áreas inferiores à área de parcelamento mínimo, ficando dispensadas 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 edícios prevista em lei municipal ou na Lei Federal 6.766/79.

§ 1º. Da CRF constará de forma discriminada o nome, CPF, RG e demais elementos de qualificação pessoal dos titulares de direitos reais que foram notificados durante o procedimento, a forma pela qual a notificação se deu (pessoal, correios, edital, etc.), fazendo-se menção expressa de que não houve impugnação ou de que houve a concordância dos mesmos com o procedimento.

Art. 33. Havendo servidões administrativas, limitações administrativas, restrições ambientais ou qualquer outro encargo ou ônus real a ser observado pelo beneficiário, em razão da REURB, nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), estes deverão ser averbados no Registro de Imóveis competente, posteriormente à criação da matrícula respectiva e registro da propriedade em nome do beneficiário.

Art. 34. Os títulos de legitimação fundiária da REURB-S serão expedidos individualmente, sendo, no entanto, enviadas em bloco, juntamente com a CRF, pela Administração Pública Municipal, para o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 35. Os títulos de legitimação fundiária da REURB-E também serão expedidos individualmente, sendo entregues diretamente ao beneficiário, com a advertência de que deverão ser levados a registro, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 01 (um) ano, sob pena de multa e revogação da CRF, na forma da legislação municipal.

Parágrafo Único. O prazo previsto no caput, poderá ser prorrogado por igual período a critério da Administração.

Art. 36. Para os imóveis em que haja construção com unidades autônomas independentes e que diferentes famílias estejam ocupando, preferentemente se outorgará

direito de laje para os proprietários de cada unidade, na forma do art. 1.510-A e seguintes do Código Civil.

Parágrafo Único. Para o registro do direito de laje, constará destacadamente na CRF e no respectivo título de legitimação fundiária que primeiramente

CAPÍTULO VII - ENVIO DA CRF E DOS TÍTULOS PARA O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Art. 37. Para a conclusão do processo administrativo, o Registro será realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, observado o prazo legal de 60 (sessenta) dias referente aos efeitos da prenotação e para conclusão do registro, considerando-se, desde logo, justificada sua prorrogação pelo mesmo prazo legal, independentemente de manifestação formal do delegatário, tendo em vista o grande número de imóveis a serem regularizados.

Art. 38. Sempre que possível, a solicitação de registro será primeiramente da área integral regularizada, com abertura de matrícula da área total correspondente à gleba ou bairro e posterior abertura de matrículas filhas, fazendo-se a averbação correspondente na matrícula-mãe.

TÍTULO VI

COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DE LOTEAMENTOS – CRFL

Art. 39. Fica criada a Comissão de Regularização Fundiária e de Loteamentos – CRFL, em caráter permanente e vinculada à Secretaria de Agricultura, Infraestrutura e Meio Ambiente, ou outra que vier a substituí-la, em parceria com a Secretaria de Governo e Secretaria de Administração Orçamento e Finanças - SEDURBS, tendo como atribuição a análise e aprovação de processos administrativos para regularização de loteamentos irregulares e clandestinos e núcleos urbanos informais Consolidados.

Art. 40. A Comissão de Regularização Fundiária e de Loteamentos – CRFL será composta pela seguinte estrutura:

I – Secretário de Agricultura, Infraestrutura e Meio Ambiente;

II – Diretor de Projetos;

III – Representante dos moradores da área a ser regularizada.

Parágrafo único. O representante do inciso III será escolhido por indicação do Prefeito.

Art. 41. A Comissão de Regularização Fundiária e de Loteamentos – CRFL e seus respectivos suplentes serão nomeados por portaria.

TÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 42. Se algum imóvel, cuja área do bairro ou gleba em que se encontre for objeto de REURB, tiver matrícula própria, a parte poderá realizar a regularização de seu imóvel mediante a retificação dos dados da sua matrícula e posterior abertura da nova matrícula, pelo sistema geodésico, servindo o memorial descritivo como instrumento hábil para tanto, observando-se as demais normas legais, não tendo, neste caso, qualquer isenção legal de custas ou emolumentos cartorários nem se enquadrando na REURB.

Art. 43. Tratando-se de imóvel público, de titularidade do Município, a REURB poderá ser realizada mediante legitimação fundiária, pela expedição de CRF e respectivo título; ou, a critério e conveniência do município, mediante doação, concessão de direito real de uso, ou, ainda, compra e venda, comprometendo-se o município a outorgar tais direitos reais por meio de escritura pública, na forma da lei e às expensas do interessado.

Art. 44. O Município poderá valer-se do procedimento simplificado, denominado REURB INOMINADA, na forma e sob os critérios do art. 69 da LREURB.

Art. 45. Para efeitos desta Lei, inclusive referente a situações não abrangidas pelo escopo de REURB, considera-se:

I – Loteamento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2º, § 1º, da Lei Federal nº 6.766/79;

II – Desmembramento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2º, § 2º, da Lei Federal nº 6.766/79;

III – Desdobro, a divisão de gleba em até dois lotes sem há a intensão de edificar e/ou formar núcleo de uso urbano.

IV – Fracionamento, a divisão de gleba em mais de dois lotes sem há a intensão de edificar e/ou formar núcleo de uso urbano.

Art. 46. O Desdobro ou Fracionamento de imóveis será realizado por meio de “Alvará de Desdobro” ou “Alvará de Fracionamento”, expedido pela Secretaria Municipal de Agricultura, Infraestrutura e Meio Ambiente, ou outra que vier a substituí-la, em parceria com a Secretaria de Governo e Secretaria de Administração Orçamento e Finanças, no qual deverá constar a inscrição imobiliária anterior, referente ao imóvel primitivo a ser desdobrado, bem como as inscrições imobiliárias de todos os lotes que dele forem originados, constando os imóveis confrontantes de cada um dos lotes desdobrados.

§ 1º. A divisão da gleba pelo desdobro ou fracionamento não poderá ser realizado em tamanho inferior à 100m² (cem metros quadrados) para imóveis residenciais, e 20m² (vinte metros quadrados) para imóveis comerciais, salvo quando se tratar de divisão embasada em interesse social.

§ 2º. O Alvará de Desdobro ou Fracionamento possui prazo máximo de validade de 60 (sessenta) dias para apresentação em Cartório, nos termos do parágrafo terceiro.

§ 3º. Após a expedição do alvará, o contribuinte deverá comparecer ao Cartório de Registro de Imóveis competente, promover os registros e averbações necessárias para a regularização do desdobro ou Fracionamento, apresentando, ato contínuo, no Setor de Tributos da Secretaria Municipal de Administração, Orçamento e Finanças, as certidões dos imóveis desdobrados, e da área remanescente; se houver, a fim de tornar definitivo o lançamento das inscrições imobiliárias e o cadastro do IPTU;

§ 4º. A descrição dos imóveis confrontantes constante do alvará poderá ser substituída por Certidão de 1º Lançamento do IPTU de cada um dos lotes desdobrados ou fracionados, documento que será juntado ao alvará.

§ 5º. As Certidões de 1º Lançamento terão validade de 90 (noventa dias), a contar da expedição do alvará, devendo ser revogadas caso o contribuinte não tenha promovido a regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis neste prazo, passando a valer novamente o cadastro de inscrição imobiliária do imóvel que gerou o desdobro ou fracionamento.

Art. 47. Os desdobros, fracionamentos, desmembramentos, loteamentos, unificações e remembramentos, bem como quaisquer outras formas de parcelamento do solo urbano deste município, a partir da entrada em vigor do presente decreto, deverá ser realizado por meio de sistema de georreferenciamento, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, observadas as demais normas legais.

Parágrafo Único. A competência para processar e expedir alvará em processos territoriais é exclusivamente da Secretaria de Agricultura, Infraestrutura e Meio Ambiente, ou outra que vier a substituí-la, em parceria com a Secretaria de Governo e Secretaria de Administração Orçamento e Finanças, cabendo ao Setor de Tributos dessa, apenas a atualização do cadastro municipal e a realização de atos estritamente vinculados ao lançamento de impostos e manutenção dos sistemas de controle territorial concernentes a sua atividade.

Art. 48. Conjuntamente com os trabalhos técnicos da REURB, será feito o levantamento das ruas, vias, avenidas, praças e demais logradouros e equipamentos públicos cuja natureza jurídica seja bem imóvel, sejam de uso comum do povo, de uso especial ou dominicais, devendo-se expedir mapa e memorial descritivo para o registro destes bens imóveis públicos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, valendo-se do procedimento constante dos arts. 195-A e 195-B da Lei Federal nº 6.015/73.

Parágrafo único. O procedimento previsto no caput será utilizado para a regularização e registro de outros bens imóveis públicos que estejam fora do âmbito dos trabalhos técnicos da REURB, até a realização da inscrição predial de todos os logradouros e equipamentos públicos do Município junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORMENTES
ESTADO DE PERNAMBUCO
GABINETE DA PREFEITURA

Art. 49. Os imóveis residenciais no âmbito da REURB deverão ser identificados com número predial, de acordo com o número de inscrição imobiliária constante do cadastro do IPTU.

§ 1º. O Município poderá realizar a marcação dos números prediais em cada unidade imobiliária, residência ou comércio submetido à REURB.

§ 2º. As regras estabelecidas no caput e no § 1º estendem-se também às unidades imobiliárias não abrangidas pela REURB, podendo a legislação municipal estabelecer multa para os proprietários ou possuidores de imóveis que não regularizarem a sua situação, colocando o número predial em suas residências ou comércios.

Art. 50. Os casos omissos serão decididos pela Comissão de Regularização Fundiária e de Loteamentos – CRFL.

Art. 51. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Dormentes (PE), 26 de Setembro de 2019.



Josimara Cavalcante Rodrigues Yotsuya
Prefeita do Município

