

LEI Nº 705/21, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2021.

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A OUTORGAR LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA e LEGITIMAÇÃO DE POSSE, DE IMÓVEIS PÚBLICOS CONSTRUÍDOS OU ADQUIRIDOS NO ÂMBITO DA POLÍTICA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL DE COREAÚ, NA FORMA QUE INDICA.

O PREFEITO MUNICIPAL DE COREAÚ - ESTADO DO CEARÁ.

Faço saber que a Câmara Municipal de Coreau APROVOU e Eu SANCIONO a seguinte Lei Municipal:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar a Legitimação Fundiária e a Legitimação de Posse de bem público municipal, com a finalidade de promover a regularização fundiária dos imóveis inseridos no âmbito da Política Habitacional de Interesse Social do Município de Coreau, observadas as diretrizes estabelecidas nesta Lei e, no que couber, na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. As concessões de que trata o *caput* deste artigo serão efetivadas pela Secretaria Municipal do Trabalho, Assistência Social, Habitação e Cidadania, observados os fundamentos, objetivos e instrumentos disciplinados nesta Lei.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º A regularização fundiária urbana consiste no conjunto medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a regularização de imóveis urbanos informais bem como a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno



desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 3º A Reurb compreende duas modalidades:

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

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o *inciso* I deste artigo.

§ 1º A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual.

§ 2º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VI - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 3º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.





§ 4º 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.

§ 5º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 4º Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 5º Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo, o Poder Público encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) para registro imediato da aquisição de propriedade, acompanhada do projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam, sendo dispensada a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário.

CAPÍTULO II **DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 6º 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.



§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; e,

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.

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

§ 3º Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município, quando titular do domínio, fica autorizado a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 4º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 7º Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, os Municípios poderão utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

CAPÍTULO III **DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE**

Art. 8º A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.



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

Art. 9º Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada estará 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. 10. 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.

Art. 11. 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 – plantas de situação e da regularização; e,

V – memorial descritivo.

Art. 12. Compete ao Município no qual estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:



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

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S, 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; e

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. 14. O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, demonstrando as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

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

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;



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

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir os parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas ao uso público, quando for o caso.

Art. 15. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, a 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 A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 2º 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.



§ 3º 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.

Art. 16. 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 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. 17. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

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

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

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

Art. 18. 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 **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 19. A administração dos cadastros, o controle da emissão das CRF's, será realizada pela Secretaria Municipal do Trabalho, Assistência Social, Habitação e Cidadania.

Parágrafo único. A Legitimação Fundiária e a Legitimação de Posse, serão outorgadas pelo chefe do Poder Executivo ou pelo titular da Secretaria Municipal do Trabalho, Assistência Social, Habitação e Cidadania, no âmbito da Política Habitacional de Interesse Social do Município de Coreaú.

Art. 20. Os beneficiários de unidades habitacionais ou de uso comercial que na data de publicação desta Lei não possuam os documentos hábeis a comprovar a regularização do seu imóvel, deverão buscar a aludida regularização junto à Secretaria Municipal do Trabalho, Assistência Social, Habitação e Cidadania.

Art. 21. A Legitimação Fundiária das famílias residentes no perímetro urbano pertencente ao Município de Coreaú constante na Matrícula nº 1.690, Livro 2-7, fls. 054, do Cartório do 2º Ofício de Coreaú, território popularmente conhecido como Vila Brasil I, Vila Brasil II e Vila São Francisco, será concedida àqueles que, além de cumprirem os demais requisitos, comprovem possuir o imóvel construído, objeto da regularização, até o dia 01 de janeiro de 2021.

Art. 22. Fica autorizado o Poder Executivo a editar decretos, regulamentos e quaisquer outros atos necessários à outorga da Legitimação Fundiária e da Legitimação de Posse de bem público municipal.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Coreaú,
Em 22 de novembro de 2021.



JOSÉ EDÉZIO VAZ DE SOUZA
Prefeito do Município de Coreaú