



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

LEI Nº 1.235/2023

Ementa: Regulamenta, no âmbito do Município de Abreu e Lima, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária, de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e o Decreto Federal nº 9.310, de 2018, e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Dos Conceitos e Definições Aplicáveis

Art. 1º - A presente Lei estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana - Reurb de núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados no Município de Abreu e Lima, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º - No Município de Abreu e Lima a Reurb abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à incorporação dos núcleos urbanos informais, núcleos urbanos informais consolidados e núcleos urbanos de vinculação ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, vinculando-se em seus princípios, diretrizes e objetivos à Política de Habitação Social e à Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável do Município de Abreu e Lima.

Parágrafo Único - O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria de Habitação e Projetos Especiais.

Art. 3º - A Reurb dos núcleos urbanos informais deverá submeter-se aos princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano previstos no Plano Diretor Municipal, entre eles:

- I - a função social da cidade;
- II - a função social da propriedade urbana e da posse;
- III - a equidade e a inclusão social e territorial;



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

- IV - o direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrados;
- V - a gestão democrática da cidade.

Art. 4º - Tem-se, para efeitos desta Lei, as seguintes definições para núcleourbano:

I - núcleo urbano: o assentamento humano ou a área destinada a assentamento humano com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas, com no mínimo 10 unidades imobiliárias, desde que com área inferior à fração mínima da de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972;

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, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

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, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

V - núcleo urbano de vinculação: áreas ocupadas ou vazias onde seja necessária abertura de matrícula ou correção de sua base tabular, indicadas para:

- a) promoção de provisão habitacional de interesse social e/ ou habitação de mercado popular vinculadas a programas habitacionais geridos ou em parceria com o poder público;
- b) reassentamento de famílias em função de obras de urbanização, de remoção por risco ou para atendimento de demanda cadastrada.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

§ 1º - A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

§ 2º - A Reurb promovida sobre núcleos urbanos preexistentes a esta Lei dispensará 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 edílios.

§ 3º - Poderão ser regularizados os núcleos urbanos independentes do tipo de zoneamento estabelecido pelo Município de Abreu e Lima.

§ 4º - O número de unidades imobiliárias previstas no caput deste artigo poderá ser menor desde que justificado pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Habitação e Projetos Especiais, responsável pela Reurb.

§ 5º - Serão indeferidos os pedidos que utilizarem o requerimento do Reurb como sucedâneo do procedimento de usucapião.

§ 6º - Os núcleos urbanos implantados após 22 de dezembro de 2016 até a aprovação desta Lei poderão ser objeto de regularização fundiária, desde que não tenham sido implantados nas APAS incidentes no Município de Abreu e Lima, área gravada como ZEP, ZEPDS, ZPDSr ou ZEPAM, de acordo com o Plano Diretor Municipal.

§ 7º - O Município de Abreu e Lima poderá firmar acordos de cooperação com a Administração Direta e Indireta da União e do Estado de Pernambuco para fins de disponibilização dos imóveis sujeitos a regularização fundiária, bem como para financiamento por aqueles entes, nos casos de Reurb-S, das intervenções necessárias à habitabilidade das edificações objeto de legitimação fundiária.

§ 8º - Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, poderão ser utilizados na Reurb todos os institutos e instrumentos jurídicos previstos na legislação federal, além de outros destes decorrentes.

Art. 5º - Para os fins desta Lei, consideram-se:

I - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S): procedimento aplicável ao núcleo urbano para fins de moradia, ocupado predominantemente por população de baixa renda e classificado pelo Município como de interesse social, nos termos do art. 38 desta Lei;



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

II - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E): procedimento aplicável ao núcleo urbano não classificado como de interesse social;

III- Infraestrutura Essencial: infraestrutura a ser executada no âmbito da Reurb, antes da expedição da Certidão de Regularização Fundiária, ou mediante apresentação de termo de compromisso de execução de obras acompanhado de cronograma, quando as obras forem pontuais, não caracterizando urbanização integral e desde que não haja alteração do parcelamento;

IV - Beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

V - Projeto de Regularização Fundiária: documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano, incluindo o diagnóstico da situação jurídica, urbanística, ambiental e social, a indicação das ações necessárias para a regularização e o respectivo projeto urbanístico;

VI - Certidão de Regularização Fundiária - CRF: documento que certifica a aprovação da Reurb, constituído pelo Projeto de Regularização Fundiária e, sempre que possível, acompanhado da listagem dos beneficiários com a respectiva indicação dos direitos reais que lhes são atribuídos, ainda que parcial, bem como pelo termo de compromisso de execução de obras e cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, quando for necessário, além de outras exigências apontadas pelo Projeto de Regularização Fundiária.

Seção II

Dos Objetivos da Reurb

Art. 6º - São objetivos da Reurb, de acordo com a Política Municipal de Habitação Social:

I - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a garantir a permanência dos moradores nos próprios núcleos urbanos informais consolidados que vierem a ser regularizados, assegurada a habitabilidade e a melhoria das condições urbanísticas, sociais e ambientais;

II - articulação entre a Política de Habitação, de Meio Ambiente, de Saneamento Básico e de Mobilidade Urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltada à integração social e à geração de emprego e renda;

III - a participação dos interessados em todas as fases da Reurb;

IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos;



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

- V- integrar os núcleos urbanos informais objeto de regularização às redes de infraestrutura instaladas e aos serviços disponíveis na cidade;
- VI - garantir o direito à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - incentivar o comércio e os serviços locais, especialmente os instalados em fachadas ativas, junto às ruas;
- VIII - garantir aos beneficiários da Reurb o direito de propriedade pelo instrumento de legitimação fundiária ou, na sua impossibilidade, a segurança da posse através dos demais instrumentos previstos nesta Lei, valendo-se de listagem, ainda que parcial, para fins de titulação dos beneficiários dos núcleos urbanos informais;
- IX - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais.

Art. 7º - A Reurb de núcleos urbanos de uso não residencial deve atender aos objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável, prevista no Plano Diretor Municipal.

Parágrafo Único - A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais e entidades religiosas organizadas na forma da lei poderá ser feita por meio de Reurb-E.

Seção III

Dos Instrumentos da Reurb

Art. 8º - São instrumentos de constituição de direitos reais aos beneficiários da Reurb, a serem utilizados pelo Poder Público Municipal de acordo com a situação de cada núcleo urbano, aqueles definidos no Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257, de 11 de julho de 2011, na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º A Legitimação Fundiária é o instrumento prioritário a ser outorgado pelo Município àqueles que, no âmbito da Reurb de núcleos urbanos, constituídos sobre área pública, particular ou mista, atenderem aos requisitos do § 1º do art.23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, pelo não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos no § 1º do art. 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderá o Município utilizar os demais instrumentos previstos na Lei Federal de regência.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

§ 3º Entende-se como interesse público, para a aplicação da legitimação fundiária aos beneficiários da Reurb de núcleo urbano de uso não residencial, as unidades imobiliárias:

I - destinadas ao reassentamento de comércios, serviços ou micro e pequenas empresas nos termos da Lei Complementar nº 123/06, removidos em função de obras de urbanização integrada, denominados Centros Comerciais de Interesse Social - CCIS;

II - destinadas às organizações da sociedade civil, nos termos da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014, reconhecidas como de utilidade pública pelo Poder Público;

III - reconhecidas pelo órgão responsável pela Reurb como facilitadoras do alcance dos objetivos do desenvolvimento econômico sustentável, nos termos do art. 7º desta Lei.

Art. 9º - No caso de áreas públicas municipais, o órgão competente pela Reurb poderá rescindir os Títulos de Posse, anteriormente outorgados aos seus moradores, com o objetivo de viabilizar as obras de urbanização do núcleo a ser regularizado.

Art. 10º - A garantia do direito à moradia aplica-se igualmente aos moradores removidos por obras de urbanização que não tenham títulos outorgados, mas preencham os requisitos da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

Art. 11º - Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por decreto, de forma onerosa, aos beneficiários da Reurb-E, os lotes resultantes da regularização fundiária de núcleos urbanos implantados em áreas públicas municipais, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º Poderá ser aplicado o disposto neste artigo aos beneficiários da Reurb-S, quando não preenchidos os requisitos da legitimação fundiária, previstos no § 1º do art. 23 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º A renda obtida com a alienação prevista no caput deste artigo integralizará o Fundo Municipal de Habitação, para viabilizar os processos de regularização dos núcleos classificados como Reurb-S.

Art. 12º - São institutos e instrumentos jurídicos previstos na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, que poderão ser empregados no âmbito da Reurb, no Município de Abreu e Lima:



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

- I - legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;
- II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, dos arts. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- III - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- IV - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º, do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil;
- V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VI - a arrecadação de imóveis abandonados, nos termos dos arts. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, e 64 e 65 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;
- VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XI - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil;
- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;
- XIV - a doação; e
- XV - a compra e venda.

Art. 13º - Para fins de Reurb de núcleos urbanos fica dispensada a desafetação das áreas públicas municipais que integrem o perímetro do núcleo urbano.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

Seção IV

Das Atribuições da Secretaria Municipal de Habitação

Art. 14º - O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 15º - Cabe à Secretaria Municipal de Habitação:

- I - propor e processar de ofício a Reurb-S;
- II - processar os pedidos Reurb-E;
- III - classificar o núcleo urbano como Reurb-S ou Reurb-E ou indeferir o requerimento nos termos do § 2º do art. 30 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dando publicidade à classificação ou ao indeferimento;
- IV - analisar os documentos apresentados pelo requerente, e elaborar "comunique-se", se necessário;
- V - notificar os proprietários, confrontantes e eventuais terceiros interessados sobre o processamento da Reurb;
- VI - aprovar a Reurb;
- VII - expedir a CRF;
- VIII - dar publicidade aos atos envolvendo o processamento da Reurb;
- IX - consultar, quando necessário, outros órgãos do Município.

§ 1º A Secretaria Municipal de Habitação atuará nos casos de Reurb-S como agente promotor, cabendo elaborar todos os elementos técnicos necessários para a sua promoção, dentre eles:

- I - o Projeto de Regularização Fundiária, com todos os estudos técnicos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;
- II - cadastramento, quando necessário, dos beneficiários do núcleo urbano a serem atendidos pela regularização, com elaboração da respectiva listagem;
- III - os atos para registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF da Reurb-S, junto à respectiva Serventia de Registro de Imóveis.

§ 2º Nos casos de núcleos com incidência ambiental determinar a elaboração do Estudo Técnico Ambiental que subsidie a aprovação ambiental da Reurb.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

§ 3º Nos casos em que se verificar a existência de risco e/ou necessidade de obras de urbanização, nos núcleos de Reurb-S, o processo será encaminhado ao órgão técnico responsável, para vistoria, avaliação e indicação no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

§ 4º A Reurb de núcleos informais em que se constatar áreas de risco e/ou necessária urbanização integral deverá ter as correspondentes medidas de urbanização inseridas no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação, sem prejuízo do disposto no § 3º do art. 30, mediante o seguinte encaminhamento:

I - nos núcleos de Reurb-S, o processo será encaminhado ao órgão técnico para vistoria do núcleo, avaliação e indicação no planejamento estratégico e orçamentário;

II - nos núcleos de Reurb-S ou Reurb-E com projetos apresentados pelos requerentes legitimados, no qual estes tenham se responsabilizado pela implantação da infraestrutura essencial, caberá ao órgão técnico a análise e avaliação, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Responsabilidade pela Reurb - TRR.

§ 5º Caberá à Secretaria Municipal de Habitação a análise e avaliação dos projetos apresentados pelos requerentes, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Compromisso.

§ 6º O Termo de Compromisso para Execução de Obras deverá ser firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação.

§ 7º Poderão ser propostos pela Secretaria Municipal de Habitação, observados os demais requisitos desta Lei, a Reurb-E de núcleos urbanos informais não residenciais originados de ações de urbanização promovidas pelo Poder Público ou por seus delegados, bem como de núcleos urbanos informais residenciais para fins de evitar ou mitigar danos de natureza urbanística ou ambiental, observando-se, em qualquer hipótese, o dever de prévia notificação dos interessados para que promovam o procedimento às suas expensas e a obrigatoriedade da restituição dos valores despendidos pelo Poder Público no processo, em caso de restar infrutífera a apontada notificação.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

§ 8º No caso de Reurb-E promovida pela administração direta ou indireta da União ou do Estado em área de propriedade haverá a isenção das taxas e emolumentos referentes ao Processo de Reurb, independentemente do zoneamento no qual se localize o núcleo urbano a ser regularizado.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Seção I

Das Fases do Procedimento da Reurb

Art. 16º - O procedimento da Reurb deverá observar as seguintes fases: I - requerimento do legitimado;

I - autuação do processo administrativo;

II - análise preliminar com emissão de documento de diretrizes e prazo para cumprimento;

III - análise para a classificação em Reurb-S ou Reurb-E, ou indeferimento; V - análise de mérito e elaboração dos elementos técnicos;

VI - notificação dos proprietários, dos confrontantes e eventuais terceiros interessados, conforme previsto nesta Lei;

VII - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;

VIII - elaboração do estudo técnico ambiental com emissão de parecer sobre a viabilidade da regularização, exclusivamente nos casos de núcleos com incidência ambiental;

IX - saneamento do processo, com emissão de "comunique-se", se for o caso;

X - despacho do órgão competente pela Reurb, autorizando ou indeferindo a emissão da CRF, nos termos do parágrafo único deste artigo;

XI - expedição da CRF pelo órgão competente pela Reurb, acompanhada da listagem de titulação, se for o caso;

XII - registro da CRF junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;

XIII - notificação do legitimado da Reurb-E para retirar e protocolizar a CRF perante o Oficial de Registro de Imóveis competente;

XIV - despacho declarando o cumprimento do Termo de Compromisso de Execução de Obras, quando houver, acompanhado de laudo de vistoria.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

Parágrafo único - O despacho previsto no inciso X do caput deste artigo conterá:

- I - declaração de que as notificações dos proprietários, confrontantes e terceiros interessados foram realizadas ou a devida justificativa para não realização;
- II - indicação da necessidade ou não da execução de obras;
- III - aprovação da constituição dos direitos reais em favor dos beneficiários, se for o caso;
- IV - determinação da expedição ou indeferimento da CRF.

Art. 17º - Os beneficiários dos núcleos urbanos informais objeto da Reurb deverão ter sua participação assegurada por meio de diferentes formas de representação social, facultada a indicação de representantes para acompanhamento do processo de regularização fundiária.

Seção II

Do Requerimento da Reurb

Art. 18º - São legitimados para requerer a Reurb:

- I - o Município de Abreu e Lima, diretamente ou por meio de suas 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, os loteadores ou os incorporadores do imóvel objeto da Reurb;
- IV - a Defensoria Pública, quando presentes beneficiários hipossuficientes no núcleo urbano;
- V - o Ministério Público;
- VI - a União, o Estado, diretamente ou por meio de suas entidades da Administração Pública Indireta, quando o núcleo ocorrer em área de sua propriedade.

§ 1º O processo de Reurb será iniciado por provocação dos legitimados ou de ofício pelo Município.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

§ 2º Os legitimados previstos neste artigo poderão, para os casos de Reurb-S:

- I - apresentar quando do requerimento, ou informar que apresentarão todos os elementos técnicos necessários à realização da Reurb-S;
- II - requerer ao Município que este elabore parte ou todos os elementos técnicos necessários a Reurb-S.

§ 3º O Município atuará como legitimado proponente na Reurb-E, somente no caso de interesse público justificado.

§ 4º Os legitimados requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo, classificado como Reurb-S, no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação, quando não apresentarem todos os elementos técnicos necessários à execução da Reurb-S ou quando não assumirem o custo da implantação da infraestrutura essencial, se houver.

Art. 19º - No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, bem como da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

Parágrafo Único - O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

Art. 20º - O legitimado requerente que protocolar seu pedido de Reurb-S declarando ter apresentado todos os elementos técnicos indicados no art. 30 desta Lei terá seu pedido analisado pelo órgão responsável pela Reurb, devendo ser comunicado, por meio de correspondência com aviso de recebimento ou de forma eletrônica que garanta a comprovação do recebimento, quanto à decisão da classificação do núcleo urbano ou, quanto à necessidade de eventuais ajustes ou complementação da documentação apresentada, ou quanto ao seu indeferimento.

§ 1º O não atendimento pelo legitimado proponente do comunicado para ajuste ou complementação da documentação no prazo de 60 (sessenta) dias acarretará no indeferimento e arquivamento do pedido.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

§ 2º Respondido o comunicado pelo legitimado proponente, o órgão responsável pela Reurb deliberará a classificação do núcleo urbano ou indeferirá o pedido, justificadamente.

Art. 21º - No caso de Reurb-S, caso haja proposta de elaborar e custear o Projeto de Regularização Fundiária e implementar as obras de infraestrutura essencial, o legitimado proponente deverá apresentar Termo de Responsabilidade pela Reurb - TRR, que deverá indicar se a Reurb será promovida integral ou parcialmente e a responsabilidade pelo custo envolvido na regularização, incluindo os custos de execução de eventuais obras de infraestrutura essencial, se for o caso.

§ 1º A assunção de responsabilidade pelo legitimado proponente nos termos previstos neste artigo não impede a possibilidade de cobrança regressiva junto aos responsáveis pela implantação do núcleo.

§ 2º O Termo de Responsabilidade pela Reurb - TRR firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação se constituirá em título executivo extrajudicial, no caso de não cumpridas as obrigações a ele vinculadas.

Art. 22º - Na Reurb-E o legitimado proponente será responsável pela produção de todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, previstos no art. 30 desta Lei, inclusive pelos custos de execução de eventuais obras ou qualquer outra medida compensatória que o Município julgar necessária para a aprovação da Reurb-E.

§ 1º O requerimento de Reurb-E deverá conter declaração assinada pelo legitimado proponente em que conste, de forma expressa, que se responsabiliza pela elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e pelo registro da CRF, arcando com todos os custos envolvidos na Reurb.

§ 2º As responsabilidades assumidas pelo legitimado proponente da Reurb-E, previstas no parágrafo anterior, deverão ser formalizadas por Termo de Responsabilidade pela Reurb - TRR, a ser firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação, que se constituirá em título executivo e que poderá ser utilizado em juízo para execução das obrigações assumidas.

Art. 23º - A promoção da Reurb-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

§ 1º Não requerida a Reurb-E, poderá o Município, se for de seu interesse e pelo órgão competente, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a Reurb, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º Não iniciada a Reurb-E no prazo acima e demonstrado interesse público, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, plano urbanístico, assim como, caso necessários o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidentes no mesmo período.

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da Reurb-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

§ 4º A conclusão da Reurb-E promovida pelos seus legitimados proponentes dentro do prazo de até 2 (dois) anos do protocolo de seu pedido ensejará serem remidos os créditos inscritos ou não em dívida ativa, resultantes da aplicação de penalidades pecuniárias por infrações urbanísticas, edilícias ou ambientais pelo Município de Abreu e Lima.

§ 5º O simples requerimento solicitando o início do processo de Reurb-E sem a apresentação dos elementos técnicos do art. 30 desta Lei e do Termo de Responsabilidade pela Reurb - TRR não afastará a responsabilidade prevista no caput deste artigo e nem a incidência das penalidades previstas pelas infrações existentes.

Art. 24º - A fixação da modalidade da Reurb de núcleo urbano informal consolidado preexistente a esta Lei por quaisquer dos legitimados garante aos ocupantes das áreas públicas a serem regularizadas a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até a conclusão da Reurb, excetuadas eventuais remoções necessárias à implantação da infraestrutura essencial, obras complementares de urbanização do núcleo urbano informal e ocupações realizadas em áreas consideradas de risco, desde que tecnicamente justificadas.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

Art. 25º - Será indeferido o requerimento individual para a aplicação de legitimação fundiária sobre unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, devendo o pedido, ainda que individual, ser complementado de forma que a regularização contemple as características do núcleo urbano informal consolidado.

Seção III

Da Classificação da Reurb

Art. 26º - A classificação da Reurb será efetuada pelo órgão competente pela Reurb de acordo com as seguintes modalidades:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S): aplicável aos núcleos urbanos de vinculação ou aos núcleos urbanos para fins de moradia ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) de áreas públicas ou particulares, nos termos do Plano Diretor Municipal e da Lei de Uso e Ocupação do Solo; ou

b) de áreas públicas ou particulares, declaradas de interesse social para fins de regularização fundiária;

I - Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E): aplicável aos núcleos urbanos para fins de moradia ocupados por população não qualificada na modalidade caracterizada no inciso I deste artigo, ou aos núcleos urbanos informais de uso não residencial;

II - A declaração de interesse social prevista na alínea "b" do inciso I do art. 26 desta Lei será firmada pelo Secretário Municipal de Habitação, para núcleos urbanos ocupados predominantemente por população de baixa renda.

Art. 27º - A classificação do núcleo urbano como Reurb-S não implica na sua inclusão automática no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 28º - Qualquer que seja a classificação dada ao núcleo urbano, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, assim como o direito de reembolso junto àqueles que, beneficiados pela regularização, não tenham compartilhado os seus custos.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

Art. 29º - No mesmo núcleo urbano poderão haver unidades imobiliárias classificadas como Reurb-S ou Reurb-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 30º - De acordo com o previsto no art. 74, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais envolvidos em demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 31º - Na eventual manifestação do Município para fins dos arts. 213, inciso II, ou 216-A, § 3º, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão observados os prazos neles estabelecidos, considerando-se como divisa do logradouro aquele efetivamente adotado na sua implantação, prevalecendo esse sobre o originalmente previsto na planta.

Parágrafo único - Em caso de aparente sobreposição de prédios objeto da Reurb, quando do confronto da planta apresentada com aquelas de posse da administração, em especial, se elaboradas com base em levantamentos aerofotogramétricos, deverão, previamente à manifestação do Município, ser realizadas diligências junto ao imóvel para a constatação da situação real, podendo ser aceitas, para tanto, as diligências e verificações feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis nos termos dos arts. 213, § 12, e 216-A, § 15, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 32º - No caso de áreas públicas municipais, o Executivo Municipal poderá converter por ato unilateral, os títulos de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia ou Concessão de Direito Real de Uso, anteriormente outorgados, em instrumento de legitimação fundiária, desde que o núcleo esteja devidamente dotado de infraestrutura e não apresente risco.

Art. 33º - Na análise de qualquer requerimento de Reurb, a Secretaria Municipal de Habitação deverá observar a existência de Processos de Regularização Fundiária em andamento, de Projetos de Urbanização em andamento, de obras em andamento e similares.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

§ 1º Constatada a existência de quaisquer das situações indicadas no caput deste artigo, caberá ao órgão responsável pela Reurb elaborar relatório informando sobre a possibilidade ou não de continuidade da regularização pretendida, apontando, especialmente, o impacto que a pretensa regularização pode causar ao projeto em andamento, após manifestação do órgão responsável pelo Programa/Projeto.

§ 2º O relatório deverá ser submetido ao Secretário Municipal de Habitação, que deliberará sobre a continuidade do processo ou sobre seu indeferimento.

Art. 34º - Fica o Executivo Municipal autorizado a criar programas:

I - para que a iniciativa privada execute pequenas obras de adequação de infraestrutura essencial ou melhorias ambientais e urbanísticas em núcleos objeto de Reurb, a serem indicados pelo Poder Público, bem como elaborar todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, incluindo cadastramento socioeconômico dos beneficiários e demais necessários à conclusão da Reurb;

II - para reforma de habitações localizadas em áreas regularizadas como Reurb-S.

Art. 35º - Fica a Secretaria Municipal de Habitação autorizada a instaurar, de ofício, o processo de Reurb, bem como a outorgar Legitimação Fundiária para a titulação de seus beneficiários finais.

Art. 36º - Fica autorizada a Secretaria Municipal da Habitação a efetuar todos os atos registrares necessários para regularizar a base fundiária de núcleos urbanos de vinculação, indicados para a construção de unidades ou empreendimentos habitacionais vinculados aos Programas Habitacionais ou Empreendimentos Habitacionais, sob a responsabilidade ou em parceria com a Secretaria Municipal de Habitação, incluindo as Parcerias Público-Privadas de Habitação, bem como dos demais núcleos urbanos previstos nesta Lei.

§ 1º Para fins de atendimento ao disposto no caput, a Secretaria Municipal de Habitação poderá, dentre outras medidas, propor demarcação urbanística, solicitar abertura de matrícula de área pública municipal, retificar, unificar, entre outros atos registrares imprescindíveis à viabilização da matrícula necessária à incorporação de empreendimento habitacional de interesse social ou a sua regularização.

§ 2º O exposto no caput deste artigo visa exclusivamente regularizar a base fundiária para viabilizar a aprovação dos empreendimentos, sua regularização e/ou sua comercialização, sendo que caberá à Secretaria Municipal de Habitação a atuação, desde o ingresso dos pedidos até o atendimento de notas devolutivas e o efetivo registro.

§ 3º Ficam dispensados o projeto de regularização fundiária e a emissão da CRF para a regularização da base fundiária de empreendimentos habitacionais.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

“Casa Antônio Amaro Bezerra”

§ 4º No caso de empreendimentos vinculados a programas de produção habitacional, poderá o Secretário Municipal de Habitação autorizar a incorporação, sendo licenciados urbanisticamente nos termos desta Lei e, subsidiariamente, da legislação municipal.

Art. 37º - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 38º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Abreu e Lima
Abreu e Lima, 24 de maio de 2023.

Elton Lennin Souza de Vasconcelos
Presidente

Cícero Zeferino de Andrade
1º Vice-presidente

Murilo Vieira dos Santos Júnior
1º Secretário

Milena Patrícia N. de Araújo
2º Vice-presidente

Maria do Carmo Galdino de Freitas Santos
2º Secretário