

---

**ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**MUNICÍPIO DE GRANITO**

---

**PREFEITURA MUNICIPAL DE GRANITO**  
**LEI Nº 389/2019 DE 07 DE MARÇO DE 2019 EMENTA: DISPÕE SOBRE O**  
**PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO**  
**MUNICÍPIO DE GRANITO-PE.**

**João Bosco Lacerda de Alencar, Prefeito do Município de Granito**, Estado de Pernambuco, no uso das suas atribuições legais e constitucionais, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS****Seção I****Da Regularização Fundiária Urbana – REURB**

**Art. 1º** Fica instituído o Programa de regularização fundiária urbana no Município de Granito-PE que consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à 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.

**Parágrafo único.** A regularização fundiária urbana promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para núcleos urbanos informais comprovadamente existentes e consolidados há mais de 5 (cinco) anos, na data da publicação desta Lei.

**Art. 2º** Constituem objetivos da (PROREURB), a serem observados nos termos legais.

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

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

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

**IV** – Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

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

**VI** – Garantir o direito social a moradia digna e condições de vida adequadas;

**VII** – Garantir a efetivação da Função social da propriedade;

**VIII** – Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

**Art. 3º** Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos consideram-se:

**I** - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da sua localização;

**II** - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

**III** - núcleo urbano informal consolidado: aquele já existente há mais de 5 (cinco) anos, na data da publicação desta Lei, de difícil reversão, considerado 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 informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Poder Público Municipal;

**V** - Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da (PROREURB), constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à 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 (PROREURB), conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da legislação vigente, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

**VII** - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da (PROREURB);

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

**Art. 4º** Para fins do (PROREURB), o Município poderá dispensar as exigências em normas municipais já existentes, relativas aos parâmetros urbanísticos e edifícios.

**Art. 5º** O (PROREURB) compreende duas modalidades:

**I** - Regularização de Interesse Social (REURB-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 5 (cinco) salários mínimos, máximos vigentes no país, declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

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

**Parágrafo único.** A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual pelo poder Executivo Municipal.

**Art. 6º** Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrares relacionados à (REURB-S).

**Art. 7º** Na (PROREURB), o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado, desde que atendida à legislação municipal quanto a implantação de usos não residenciais.

**Art. 8º** A classificação do interesse definido no art. 5º, visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrares em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

**Art. 9º** A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da (PROREURB) realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

## **Seção II**

### **Dos Legitimados para Requerer a Reurb**

**Art. 10.** Poderão requerer a (REURB):

**I** - O Município e Seus Órgãos;

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

**III** - Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

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

**V** - O Ministério Público.

§ 1º Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido por particular, a conclusão da (PROREURB) confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 2º O requerimento de instauração da (PROREURB) por proprietários, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

§ 3º Os legitimados poderão promover todos atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro:

**Art. 11.** 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, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

**Parágrafo único.** As áreas de propriedade do Poder Público registrado no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da (PROREURB), desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

**Art. 12.** Na (REURB-S) promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do Poder Público Municipal.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela (REURB-S) e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

**Art. 13.** O Município poderá instituir através da secretária de infraestrutura como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS –, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita às regras específicas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º O (PROREURB) não está condicionada à existência de ZEIS.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

#### **Seção I Da Legitimação Fundiária**

**Art. 14.** Poderão ser empregados, no âmbito da (PROREURB), sem prejuízo de outros que se apresentem adequados por iniciativas dos legitimados, os seguintes institutos jurídicos:

**I** – A legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei;

**II** – A usucapião, nos termos dos Arts. 1238 a 1244 da Lei federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (código Civil), dos Arts. 9º e 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 em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do Art. 1228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (código civil);

**IV** – A arrecadação de bem vago, nos termo do art. 1276 Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 9 (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 desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do Art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

**VII** – O direito de preempção, nos termos do inciso I do Art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de julho de 2001;

**VIII** – A transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do Art. 35 da Lei Federal 10.257, de julho de 2001;

**IX** – A requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do Art. 1228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (código civil);

**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 setembro de 1979;

**XI** – A alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do Art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

**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.

## **Seção II**

### **Da Demarcação Urbanística**

**Art. 15.** O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

**§ 1º** O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

**I** – Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número de matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

**II** – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

**§ 2º** Os autos de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

**I** – Domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

**II** – Domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos, ou,

**III** – Domínio público.

§ 3º Os procedimentos de demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da (REURB).

**Art. 16.** O Município notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confortantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via pessoal e postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias;

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística;

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área do objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada;

§ 5º A critério do Poder Público Municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado;

§ 6º a notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da (REURB).

**Art. 17.** Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º Caso exista contencioso judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informa-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objetos de impugnação, assim como das pessoas existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover alteração do

auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos seus confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

**Art. 18.** Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º A averbação informará:

I – A área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II – As matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III – A existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores;

§ 2º Na hipótese de auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel,

dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para a abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescentes sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

### **Seção III Da Legitimação de Posse.**

**Art. 19.** 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 da posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato Inter vivos.

§ 2º a legitimação da posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

**Art. 20.** Sem prejuízo os direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação da posse, decorrido o prazo de cinco anos de registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e condições do Art. 183 da Constituição Federal independente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo Art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação da 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 competentes.

§ 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 restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem a respeito do próprio proprietário.

**Art. 21.** 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.

### **CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO Seção I Disposições Gerais**

**Art. 22.** A (REURB) obedecerá às seguintes fases, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se supletivamente da legislação municipal vigente:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V – Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

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

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis competente.

**Art. 23.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da (REURB), o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

**Art. 24.** Compete a Secretaria de infraestrutura:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da (REURB);

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

III - emitir a CRF.

§ 1º A secretaria de infraestrutura deverá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), enquadrando em uma das modalidades da (REURB) ou indeferir fundamentando o requerimento.

§ 2º A inércia da Secretária de infraestrutura implica a automática fixação da modalidade de classificação da (REURB) indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da (REURB), sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

**Art. 25.** Instaurada a (REURB), o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de (30) trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a esta Lei.

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

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

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a (REURB).

§ 7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º O Requerimento de instauração da (REURB) ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de

qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da (REURB), a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

**Art. 26.** A (REURB) será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

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

**Art. 27.** Instaurada a (REURB), compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

**I - na (REURB-S):**

**a)** operada sobre área de titularidade do Município ou órgão da administração indireta, caberá a esta a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária; e

**b)** Operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária;

**II - na (REURB-E), a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;**

**III - na (REURB-E) 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. 28.** O Executivo Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à (REURB), mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo Municipal, na falta do ato pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

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

§ 3º O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação de conflitos relacionados à (REURB).

§ 4º A instauração de procedimento administrativo Pra a resolução consensual de conflitos no âmbito da (REURB) suspende a prescrição.

§ 5º O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros judiciais de solução de conflitos e cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça.

**Art. 29.** Concluída a (REURB) serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

## **Seção II**

### **Do Projeto de Regularização Fundiária:**

**Art. 30.** O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

**I** - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT–, que demonstrará as unidades, as construções quando definidas pelo Município, o sistema viário, as áreas públicas, os cidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

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

**IV** - projeto urbanístico;

**V** - memoriais descritivos;

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

**VII** - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

**VIII** - estudo técnico ambiental, para os fins previstos na legislação federal vigente, quando for o caso;

**IX** - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; 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. 31.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, as indicações:

**I** - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

**II** - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

**III** - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

**IV** - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

**V** - de eventuais áreas já usucapidas;

**VI** - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

**VII** - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

**VIII** - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

**IX** - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

**§ 1º** Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

**I** - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

**II** - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

**III** - rede de energia elétrica domiciliar;

**IV** - soluções de drenagem, quando necessário; e

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

§ 2º A (REURB) pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da (REURB).

§ 4º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA – ou de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT – no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU –, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

**Art. 32.** Na (REURB-S), caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

**Art. 33.** Na (REURB-E), o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da (REURB-E).

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da (REURB-E).

**Art. 34.** Para que seja aprovada a (REURB) de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da (REURB) a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados;

§ 2º Na (REURB) que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município, no caso da (REURB-S), ou os beneficiários, no caso da (REURB-E), deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.

### **Seção III**

#### **Da Conclusão da Reurb**

**Art. 35.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da (REURB) deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais,

quando for o caso.

**Art. 36.** 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.

#### **CAPÍTULO IV DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 37.** 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 V DO DIREITO REAL DE LAJE**

**Art. 38.** O direito real de laje será regido pela legislação federal vigente.

#### **CAPÍTULO V DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 39.** O Condomínio de Lotes será regido pela legislação federal vigente a ser regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal.

#### **CAPÍTULO VI DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

**Art. 40.** Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

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

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

**Art. 41.** Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a (REURB) ficam dispensadas a apresentação do Habite-se, o qual é substituído pela CRF, e no caso de (REURB-S), as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

#### **CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 42.** As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, se utilizar dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º Os interessados requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

**I** - Planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável e por profissional legalmente habilitado, acompanhada 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), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público contratado;

**II** – Descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

**III** – Documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado a cidade;

§ 2º Apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

**Art. 43.** As disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à (REURB), exceto quanto ao disposto nos Arts. 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50 e 51 da referida Lei, conforme dispõe o Art. 70 da Lei Federal 13.465 de 2017.

**Art. 44.** Para fins da (REURB), ficam dispensadas a desafetação e as exigências prevista no caput. Do Art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 conforme preceitua o Art. 71 da Lei Federal 13.465 de 2017.

**Art. 45.** Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou restrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvadas a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana, conforme preceitua o Art. 74 da Lei Federal 13.465 de 2017.

**Art. 46.** Os procedimentos de análise e aprovação do projeto de regularização fundiária serão regulamentados mediante decreto.

**Art. 47.** A regularização de ocupações não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelos parcelados junto aos adquirentes das unidades imobiliárias a qualquer título.

**Art. 48.** O Poder Público editará todas as normas cabíveis para regulamentação desta Lei.

**Art. 49.** Esta Lei será regulamentada no prazo de 90 (noventa) dias por ato do Poder Executivo Municipal.

**Art. 50.** Na aplicação da REURB, além das normas previstas nesta Lei poderão ser utilizados os demais instrumentos e normas previstas na legislação federal específica vigente.

**Art. 51.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal Granito, 07 de março de 2019.

**JOÃO BOSCO LACERDA DE ALENCAR**

Prefeito

**Publicado por:**  
Francisco Duarte Gabriel  
**Código Identificador:**A60AC08F

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 08/03/2019. Edição 2284  
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:  
<http://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>