

## **ATO DE SANÇÃO Nº 009/2019.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE AFRÂNIO**, no exercício das atribuições legais conferidas pelos arts. 56, e 69, IV, da Lei Orgânica do Município de Afrânio e considerando o atendimento do regular procedimento legislativo à espécie aplicado.

**I) - RESOLVE: SANCIONAR e PROMULGAR** a lei que altera o Art. 143 do Regimento Interno da Câmara de Vereadores e dá outras providências.

**II)** Publique-se, nos termos e na forma da lei.

Gabinete do Prefeito, em 24 de abril de 2019.

**RAFAEL ANTÔNIO CAVALCANTI**

**Prefeito**

## **LEI MUNICIPAL Nº 566, DE 24 DE ABRIL DE 2019.**

Institui nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 o Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) e Programa de Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), denominado simplesmente como "**Minha Escritura**", e dá outras providências.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE AFRÂNIO ESTADO DE PERNAMBUCO** faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS**

##### **Seção I**

##### **Disposições Gerais**

**Art. 1º.** Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Afrânio, (PROREURB) consolidando a Lei Federal nº 13.465/17, com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas á adequação dos assentamentos irregulares preexistentes às conformidades legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

**§ 1º** A regularização Fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social a moradia, o plano desenvolvimento

das funções sociais da propriedade urbana, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e a regularização paisagística e urbanística das áreas urbanas deste Município.

**§ 2º** O Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Afrânio, (PROREURB), terá as seguintes etapas:

- I. Identificação dos imóveis irregulares;
- II. Identificação dos interessados e posseiros beneficiários;
- III. Cadastro e aprovação urbanística;
- IV. Análise situacional jurídica das parcelas a serem regularizadas;
- V. Registro do imóvel no Cadastro Imobiliário Municipal de Contribuintes;
- VI. Termo de Legitimação de Posse e/ou legitimação fundiária para efeito de aquisição definitiva da propriedade;

**§ 3º** A Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Planejamento, por meio do Setor de Arrecadação e Tributação, com a colaboração das demais Secretarias do Município, coordenará e formulará no espaço urbano as políticas de regularização dos espaços destinados a edificações de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

**§ 4º** O REURB promovido mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicado para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

**§ 5º** Aos possuidores de imóveis em núcleos informais urbanos localizados nos Distritos e Povoados do Município de Afrânio, são garantidas as prerrogativas constantes nesta Lei.

**Art. 2º.** Constituem objetivos do REURB, a serem observados nos termos desta Lei:

- I. Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organiza-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação á 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 pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos informais regularizados;
- IV. Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V. Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI. Garantir o direito social à moradia digna e as condições de vida aquedadas;
- VII. Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX. Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X. Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI. Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII. Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de Regularização fundiária.

**Art. 3º.** Para fins desta Lei, 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 05 (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. Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo 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;
- V. Legitimação de Posse: ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da legislação vigente, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
- VI. Legitimação Fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;
- VII. Ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

**§ 1º.** Para fins da REURB, a autoridade administrativa poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e as dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como outros parâmetros urbanísticos e edíficos desde que não coloque em perigo a vizinhança e nem prejudiquem o alinhamento dos passeios públicos e a mobilidade.

**§ 2º.** Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estado ou Município, a REURB observará também o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei nº12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese, na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação á ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

**§ 3º.** No caso da REURB abranger unidade de preservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da referida unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem a melhoria das condições ambientais em relação a situação de ocupação informal anterior.

**§ 4º.** Na REURB cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinado a geração de energia elétrica ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distancia entre o nível máximo operacional normal e a cota máxima maximorum.

**§ 5º.** Esta lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo.

**§ 6º.** Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade urbanística tenha área inferior a fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

**Art. 4º.** A aprovação municipal da REURB de que trata o Art. 2º corresponde a aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como a aprovação ambiental pelo órgão municipal de meio ambiente, mediante laudo circunstanciado.

**Paragrafo único:** A aprovação ambiental dos projetos de regularização fundiária, na ausência de órgão ou profissionais do quadro do município, poderá ser requerida ao órgão ambiental do Estado.

**Art. 5º.** 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, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 05 (cinco) salários mínimos, máximos vigentes no país, declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

II. REURB 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 por unidade imobiliária.

**Art. 6º.** A regularização fundiária de interesse social destina-se a pessoas de baixa renda onde o processo de registro é absolutamente gratuito, na forma do parágrafo do artigo 13 da Lei 13.465/2017, cabendo ao município suprir as despesas.

**Art. 7º.** Os custos com atos registrais que se fizerem necessários para regularização, sendo arcados pelo Município, poderão ser reembolsados através do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, nos termos do § 4º artigo 11 da Lei 11.124 de 16 de junho de 2005, redação dada pelo artigo 72 da Lei 13.465/2017.

**§ 1º** Para o previsto no caput do artigo é necessário que o município esteja com o Fundo Municipal de Habitação de interesse Social devidamente instituído bem como o Conselho Municipal competente, firmando assim termo de adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

**§ 2º** O reconhecimento como Reurb-S cabe diretamente ao município, por meio de ato do executivo.

**§ 3º** Obras e demais custos que se fizerem necessários para regularização, correrão por conta do Município, isentando o posseiro de todo e qualquer gasto financeiro.

**§ 4º** São documentos obrigatórios para inicialização de regularização fundiária (**Anexo I**);

- I. 02 (duas) vias Formulário próprio preenchido e assinado pelo requerente; (**Anexo II**)
- II. 01 (uma) via Cópia do Título de Doação ou Contrato de Compra e Venda ou outro documento que demonstre a posse pacífica e contínua, por pelo menos de 05 (cinco) anos (art. 47, VII, "a", Lei Federal nº 11.977/09);

- III. 01 cópia de cada ano do carnê regular do IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, exigido exclusivamente, aos Imóveis localizados nos bairros: Centro, Isabel Gomes, Cohab, Cláudio Galindo (Loteamentos anexados).
- IV. Extrato de Contrato de Prestação de Serviço (Contrato Celpe, Compesa), ou extrato de pagamentos de faturas, em nome do requerente, nos últimos 05 anos.
- V. 01 (uma) via Declaração de insuficiência de recursos, assinada pelo requerente, para adquirir imóvel com recursos próprios sem comprometer o seu sustento e de sua família (preenchida no momento do requerimento); **(Anexo III)**.
- VI. 01 (uma) via Declaração de renda mensal familiar, por meio de contracheque, pró-labore ou outro documento que demonstre ser a renda mensal familiar abaixo 10 (dez) salários mínimos, atualmente no valor de R\$ 9.980,00 (nove mil novecentos e oitenta reais), de acordo com o Programa Minha Casa, Minha Vida (art. 2º da Lei Federal nº 11.977/09), preenchida no momento do requerimento de Reurb-E; **(Anexo VI)**
- VII. 01 (uma) via Declaração de renda mensal familiar, por meio de contracheque, pró-labore ou outro documento que demonstre ser a renda mensal familiar abaixo 05 (cinco) salários mínimos, atualmente no valor de R\$ 4.990,00 (quatro mil novecentos e noventa reais), preenchida no momento do requerimento de Reurb-S; **(Anexo VI)**
- VIII. 01 (uma) via Certidão Negativa do Cartório de Imóveis, que conste não haver outro imóvel em nome do requerente e do seu cônjuge;
- IX. 01 (uma) via Planta e Memorial descritivo da área pretendida (impressa e em meio digital), se for o caso;
- X. 01 (uma) via Comprovação das condições de ocupação da área pretendida por meio de levantamento topográfico cadastral, ou fotogrametria aérea, ou imagem de satélite,





ou outro meio equivalente georreferenciado. (em meio digital);

- XI. 01 (uma) via Cópia da Certidão de Nascimento ou Casamento (divorciados com averbação);
- XII. 01 via de termo assinado de união estável, quando for o caso; **(Anexo IV)**
- XIII. 01 via assinada de Declaração que não convive, caso solteiro; **(Anexo V)**
- XIV. 01 (uma) via cópias do CPF e RG do Requerente, bem como do seu cônjuge/companheiro;
- XV. 01 (uma) via comprovante de residência atualizado (últimos três meses);
- XVI. 01 (uma) via foto colorida frontal do imóvel.

**Art. 8º.** Todos os documentos deverão ser apresentados em cópias autenticadas em cartório ou cópias acompanhadas dos originais para autenticação no protocolo do Setor de Arrecadação e Tributos do Município de Afrânio;

**Art. 9º.** Os processos de REURB-S serão encaminhados a um cadastro e o processamento ocorrerá conforme a disponibilidade orçamentária do município.

**Art. 10º.** A Reurb-E ocorre em mesmos trâmites da Reurb-S, compreendendo as pessoas que não são consideradas de baixa renda.

**Parágrafo único:** Na Reurb-E inexistente gratuidade tanto no que se refere aos atos registrares, quanto à necessidade de eventuais obras que se fizerem necessárias.

**Art.11.** Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

**Art.12.** A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integram termo de



compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

**Art. 13.** O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanentes em legislação vigente, bem como, das áreas públicas previstas na legislação municipal.

## **Seção II**

### **Dos Legitimados para requerer a REURB**

**Art.14.** São legitimados para requerer a REURB:

- I. O Município por meio de entidades da administração pública direta e/ou indireta;
- II. Os 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. Proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV. Defensoria pública, em nome de beneficiários hipossuficientes;
- V. O Ministério Público.

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

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

**§ 3º** O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa á



formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativas, civil ou criminal.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

#### **Seção I**

#### **Disposições Gerais**

**Art.15.** São instrumentos da política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos:

- I. A usucapião especial para fins de moradia prevista no art. 183 da Constituição Federal, em suas modalidades individual e coletiva, e outras formas de usucapião;
- II. A concessão de uso especial para fins de moradia disciplinada pela Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001, em suas modalidades individual e coletiva;
- III. O direito de preempção voltado à aquisição de terras para regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, e constituição de reserva fundiária, nos termos dos arts. 25 a 27 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IV. A transferência do direito de construir voltada a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social, nos termos do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- V. A desapropriação por interesse social disciplinada pela Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VI. A demarcação urbanística e a legitimação de posse nas regularizações de interesse social, nos termos dos arts. 13 a 18 desta Lei;
- VII. Outros instrumentos de política urbana previstos no art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que forem aplicáveis às ações de regularização fundiária.
- VIII. A concessão de uso especial para fins de moradia;
- IX. A concessão de direito real de uso;
- X. A Doação; e
- XI. A compra e venda.

## Seção II

### Do Requerimento para Regularização Fundiária

**Art.16.** Trata-se de requerimento documento por escrito encaminhado ao município protocolado junto ao órgão competente designado pelo Poder Executivo, constando a identificação da área objeto de regularização, qualificação completa do requerente, a modalidade de REURB qual está sendo requerida e manifestação quanto ao custeio de eventuais custos provenientes do processo de regularização fundiária.

**Parágrafo único.** Buscando aprovação do município e facilidade na indicação da modalidade de REURB, o requerimento deve estar instruído com os documentos de identificação dos posseiros, para constatação da situação financeira de cada família, nos tramites do inciso IV artigo 3º desta Lei.

**Art.17.** Na REURB – E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, e jurisprudência, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento dos custos do registro.

**Paragrafo único:** As áreas de propriedade do poder público, ou àquelas que a administração tenha direitos ou interesse público, inclusive áreas privadas loteadas, ocupadas ou incorporadas legalmente ou ilegalmente, poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

## Seção III

### Da Demarcação Urbanística

**Art. 18.** O Município de Afrânio 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, números das 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** O auto 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 da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da REURB.

**Art. 19.** O Município de Afrânio 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 confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via 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 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. 20.** Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

**§1º** Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-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, objeto de impugnação, assim como das posses 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 município promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

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

**Art. 21.** 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;

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

**§2º** Na hipótese de o 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 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 remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

**Art.22.** O Município de Afrânio notificará os titulares de domínio comprovados ou não, e, ainda, os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula, quando houver, ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação a demarcação urbanística, no prazo comum de 30 dias.

**§1º** Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que se recusarem o recebimento na notificação por via postal, serão notificados por

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO**

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 - Centro - Afrânio - PE - CEP 56360-000

Fone: (87) 3868-1054 - CNPJ: 10.358.174/0001-84.



edital, para que, querendo, apresentem impugnação á demarcação urbanística, no prazo comum de 30 dias.

**§2º** Áreas privadas, onde não for possível a identificação do domínio, é passível de notificação por edital da área, para que, querendo, quem requerer direito de posse, apresente impugnação a demarcação urbanística, no prazo comum de 30 dias.

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

**Art.23.** 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.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

##### **Seção I**

##### **Disposições Gerais**

**Art. 24.** A REURB obedecerá às seguintes fases:

- I. requerimento dos legitimados;
- II. processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III. elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV. saneamento do processo administrativo;
- V. decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI. expedição da CRF pelo Município; e
- VII. registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**Art. 25.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB, o Município de Afrânio poderá celebrar convênios ou outros

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRANIO**

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 – Centro – Afrânio – PE – CEP 56360-000

Fone: (87) 3868-1054 – CNPJ: 10.358.174/0001-84.





instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

**Art.26.** Compete ao Município de Afrânio, informar quais os núcleos urbanos informais serão regularizados e:

- 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 Na REURB requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do *caput* deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

**Art.27.** Instaurada a REURB, o Município de Afrânio, 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 aos Municípios 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 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 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 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.

**Art.28.** A REURB será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

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

**Art. 29.** A REURB será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

**Parágrafo Único.** Na hipótese de indeferimento do requerimento da instauração da REURB, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e a reavaliação do requerimento, quando for o acaso.

**Art. 30.** 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:**

**a)** operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

**b)** operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município à responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

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

**III** – na REURB-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

**Art. 31.** O Executivo Municipal poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça, 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 e, 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 conclusão da REURB, com consequente expedição da CRF.

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

**§ 4º** A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB suspende a prescrição.

**§ 5º** O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça.

## **Seção II**

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

---

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO**

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 – Centro – Afrânio – PE – CEP 56360-000

Fone: (87) 3868-1054 – CNPJ: 10.358.174/0001-84.



**Art. 32.** O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

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

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

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

**IV** - projeto urbanístico;

**V** - memoriais descritivos;

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

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

**VIII** - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

**IX** - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária, e

**X** - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

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

**Art. 33.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

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

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

**III** – quando for o acaso, 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 necessários; 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. 34.** Na REURB-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

**Art. 35.** 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. 36.** 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-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

### **Seção III**

#### **Da Conclusão da REURB**

**Art. 37.** 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.

**IV**- Oferecer elementos concisos e suficientes para emissão da CRF –Certificado de Regularidade Fundiária.

**§1º.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação de regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

**I** – o nome do núcleo urbano regularizado;

---

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO**

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 – Centro – Afrânio – PE – CEP 56360-000

Fone: (87) 3868-1054 – CNPJ: 10.358.174/0001-84.



- 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 houveram 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**

### **Seção I**

#### **DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 38.** O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

**Parágrafo Único.** Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório de registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

**Art. 39.** Na hipótese de a REURB abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

**Parágrafo único.** Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

**Art. 40.** Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

**§ 1º** O registro do projeto REURB aprovado importa em:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO**

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 – Centro – Afrânio – PE – CEP 56360-000

Fone: (87) 3868-1054 – CNPJ: 10.358.174/0001-84.





- I – abertura de nova matrícula, quando for o caso;
- II – abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e
- III – registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

**§ 2º** Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para área objeto de regularização, conforme previsto no inciso do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

**§ 3º** O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

**§ 4º** O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

**§ 5º** O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

**§ 6º** O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município, conforme o disposto no art. 31 desta Lei.

**§ 7º** O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o INCRA, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

**Art. 41.** Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO**

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 – Centro – Afrânio – PE – CEP 56360-000

Fone: (87) 3868-1054 – CNPJ: 10.358.174/0001-84.



frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

**Parágrafo único.** Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

**Art. 42.** Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

**§1º** Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

**§2º** As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

**§ 3º** Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referente à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

**Art. 43.** Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

**Parágrafo Único.** Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de



legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito federal, Municípios ou entes da administração indireta.

**Art. 44.** O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

**Art. 45.** O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

**Art. 46.** Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

**I** - quando for possível, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

**II** - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela REURB e a expressão "proprietário não identificado", dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**Art. 47.** Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

**Parágrafo Único.** Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

**Art. 48.** Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

**Parágrafo Único.** Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da REURB, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das

obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

**Art. 49.** Com o registro da CRF, serão incorporados 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.

Parágrafo único. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

**Art. 50.** As unidades desocupadas e não comercializadas, alcançadas pela REURB, terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

**Parágrafo Único.** As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99 desta Lei.

## **CAPÍTULO V**

### **Seção I**

#### **DO DIREITO REAL DE LAJE**

**Art. 51.** O proprietário de uma construção-base poderá ceder à superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

**§ 1º** O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

**§ 2º** O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

**§ 3º** Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO**

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 – Centro – Afrânio – PE – CEP 56360-000

Fone: (87) 3868-1054 – CNPJ: 10.358.174/0001-84.



**§ 4º** A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

**§ 5º** O Município poderá dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

**§ 6º** O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instrução de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

**Art. 52.** É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

**Art. 53.** Sem prejuízo, no que couber das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

**§ 1º** São partes que servem a todo o edifício:

**I** – os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

**II** – o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

**III** – as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

**IV** – em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

**§ 2º** É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma desta Lei.

**Art. 54.** Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que

serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

**§ 1º** O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.

**§ 2º** Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

**Art. 55.** A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

**I** – se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

**II** – se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

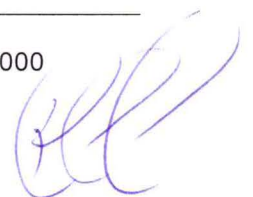
Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

**Art. 56.** A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio de abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.

**Art. 57.** A Secretaria de Infraestrutura poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

**I** – planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

**II** – comprovação de intimação dos confrontantes para que informem no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso;



**III** – as repostas à intimação prevista no inciso II, quando houver, e

**IV** – planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento encontra-se implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.

**§ 1º** Apresentados pelo Município os documentos relacionados no caput, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento.

**§ 2º** Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergências nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

**§ 3º** Na hipótese de haver área remanescente, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior.

**§ 4º** O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

**§ 5º** O disposto neste artigo aplica-se, em especial, as áreas de uso público utilizadas pelo sistema viário do parcelamento urbano irregular.

## **CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 58.** 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 de parcelamento, desde que esteja implantado e integrado a cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

**§ 1º** O interessado 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 pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da 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 as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

**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** A 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. 59.** As disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam a REURB, exceto quanto ao disposto nos arts. 37, 38, 39, no caput e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 40 e nos arts. 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida lei, conforme dispõe o artigo 70 da Lei Federal nº 13.465/2017.

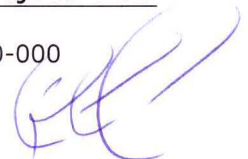
**Art. 60.** Para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 conforme preceitua o artigo 71 da Lei Federal nº 13.645/17.

**Art. 61.** Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO**

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 – Centro – Afrânio – PE – CEP 56360-000

Fone: (87) 3868-1054 – CNPJ: 10.358.174/0001-84.







regularização fundiária urbana, conforme preceitua o artigo 74 da Lei Federal nº 13.465/17.

**Art. 62.** As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei, sendo regidos, a critério deles, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e pelos arts. 46 a 71-A da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, conforme preceitua o artigo 75 da Lei Federal nº 13.465/17.

**Art. 63.** Os procedimentos de análise e aprovação do projeto de regularização fundiária serão regulamentados mediante decreto.

**Art. 64.** A regularização de ocupações não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelados junto aos adquirentes das unidades imobiliárias a qualquer título.

**Art. 65.** O Poder Executivo Municipal baixará todas as normas cabíveis para regulamentação da presente lei.

GABINETE DO PREFEITO, EM 24 DE ABRIL DE 2019.

**RAFAEL ANTONIO CAVALCANTI**  
**Prefeito Municipal**

**ANEXO I**

**Lista de Documentos**

**PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Informações Gerais:**

Todos os documentos deverão ser apresentados em cópias autenticadas em cartório **ou cópias acompanhadas dos originais para autenticação no protocolo da Diretoria de Regularização Fundiária;**

Documentos/Informações necessários ao ingresso do processo


- I. 02 (duas) vias Formulário próprio preenchido e assinado pelo requerente; **(Anexo II)**
- II. 01 (uma) via Cópia do Título de Doação ou Contrato de Compra e Venda ou outro documento que demonstre a posse pacífica e contínua, por pelo menos de 05 (cinco) anos (art. 47, VII, "a", Lei Federal nº 11.977/09);
- III. 01 cópia de cada ano do carnê regular do IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, exigido exclusivamente, aos Imóveis localizados nos bairros: Centro, Isabel Gomes, Cohab, Cláudio Galindo (Loteamentos anexados).
- IV. Extrato de Contrato de Prestação de Serviço (Contrato Celpe, Compesa), ou extrato de pagamentos de faturas, em nome do requerente, nos últimos 05 anos.
- V. 01 (uma) via Declaração de insuficiência de recursos, assinada pelo requerente, para adquirir imóvel com recursos próprios sem comprometer o seu sustento e de sua família (preenchida no momento do requerimento); **(Anexo III).**
- VI. 01 (uma) via Declaração de renda mensal familiar, por meio de contracheque, pró-labore ou outro documento que demonstre ser a renda mensal familiar abaixo 10 (dez) salários mínimos, atualmente no valor de R\$ 9.980,00 (nove mil novecentos e oitenta reais), de acordo com o Programa Minha Casa, Minha Vida (art. 2º da Lei Federal nº 11.977/09), preenchida no momento do requerimento de Reurb-E; **(Anexo VI)**
- VII. 01 (uma) via Declaração de renda mensal familiar, por meio de contracheque, pró-labore ou outro documento que demonstre ser a renda mensal familiar abaixo 05 (cinco) salários mínimos, atualmente no valor de R\$ 4.990,00 (quatro mil novecentos e noventa reais), preenchida no momento do requerimento de Reurb-S; **(Anexo VI)**
- VIII. 01 (uma) via Certidão Negativa do Cartório de Imóveis, que conste não haver outro imóvel em nome do requerente e do seu cônjuge;
- IX. 01 (uma) via Planta e Memorial descritivo da área pretendida (impressa e em meio digital), se for o caso;
- X. 01 (uma) via Comprovação das condições de ocupação da área pretendida por meio de levantamento topográfico cadastral, ou fotogrametria aérea, ou imagem de satélite, ou outro meio equivalente georreferenciado. (em meio digital);

- XI. 01 (uma) via Cópia da Certidão de Nascimento ou Casamento (divorciados com averbação);
- XII. 01 via de termo assinado de união estável, quando for o caso; **(Anexo IV)**
- XIII. 01 via assinada de Declaração que não convive, caso solteiro; **(Anexo V)**
- XIV. 01 (uma) via cópias do CPF e RG do Requerente, bem como do seu cônjuge/companheiro;
- XV. 01 (uma) via comprovante de residência atualizado (últimos três meses);
- XVI. 01 (uma) via foto colorida frontal do imóvel.



**ANEXO II**

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO**

<b>Uso da Prefeitura</b>	Processo nº _____	Data: ____/____/____
	Assinatura do servidor com mat. ou portaria e carimbo. 	

**DADOS DO REQUERENTE:**

NOME: \_\_\_\_\_

TEL./ CEL. \_\_\_\_\_ 2º Nº PARA CONTATO \_\_\_\_\_

LOGRADOURO: \_\_\_\_\_ Nº \_\_\_\_\_

Bairro; \_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_ ÓRG. EMISSOR: \_\_\_\_\_ CPF \_\_\_\_\_

**DADOS DO IMÓVEL:**

LOGRADOURO: \_\_\_\_\_ Nº \_\_\_\_\_

COMPLEMENTO/REFERÊNCIA: \_\_\_\_\_

BAIRRO: \_\_\_\_\_, USO: ( ) Residencial ( ) Comercial ( ) Misto

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA \_\_\_\_\_

**DOCUMENTOS ANEXADOS:**

- 02 (duas) vias Formulário próprio preenchido e assinado pelo requerente; **(Anexo II)**
- 01 (uma) via Cópia do Título de Doação ou Contrato de Compra e Venda ou outro documento que demonstre a posse pacífica e contínua, por pelo menos de 05 (cinco) anos (art. 47, VII, "a", Lei Federal nº 11.977/09);
- 01 cópia de cada ano do carnê regular do IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, exigido exclusivamente, aos Imóveis localizados nos bairros: Centro, Isabel Gomes, Cohab, Cláudio Galindo (Loteamentos anexados).
- Extrato de Contrato de Prestação de Serviço (Contrato Celpe, Compesa), ou extrato de pagamentos de faturas, em nome do requerente, nos últimos 05 anos.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO**

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 – Centro – Afrânio – PE – CEP 56360-000

Fone: (87) 3868-1054 – CNPJ: 10.358.174/0001-84.



- 01 (uma) via Declaração de insuficiência de recursos, assinada pelo requerente, para adquirir imóvel com recursos próprios sem comprometer o seu sustento e de sua família (preenchida no momento do requerimento); **(Anexo III)**.
- 01 (uma) via Declaração de renda mensal familiar, por meio de contracheque, pró-labore ou outro documento que demonstre ser a renda mensal familiar abaixo 10 (dez) salários mínimos, atualmente no valor de R\$ 9.980,00 (nove mil novecentos e oitenta reais), de acordo com o Programa Minha Casa, Minha Vida (art. 2º da Lei Federal nº 11.977/09), preenchida no momento do requerimento de Reurb-E; **(Anexo VI)**
- 01 (uma) via Declaração de renda mensal familiar, por meio de contracheque, pró-labore ou outro documento que demonstre ser a renda mensal familiar abaixo 05 (cinco) salários mínimos, atualmente no valor de R\$ 4.990,00 (quatro mil novecentos e noventa reais), preenchida no momento do requerimento de Reurb-S; **(Anexo VI)**
- 01 (uma) via Certidão Negativa do Cartório de Imóveis, que conste não haver outro imóvel em nome do requerente e do seu cônjuge;
- 01 (uma) via Planta e Memorial descritivo da área pretendida (impresa e em meio digital), se for o caso;
- 01 (uma) via Comprovação das condições de ocupação da área pretendida por meio de levantamento topográfico cadastral, ou fotogrametria aérea, ou imagem de satélite, ou outro meio equivalente georreferenciado. (em meio digital);
- 01 (uma) via Cópia da Certidão de Nascimento ou Casamento (divorciados com averbação);
- 01 via de termo assinado de união estável, quando for o caso; **(Anexo IV)**
- 01 via assinada de Declaração que não convive, caso solteiro; **(Anexo V)**
- 01 (uma) via cópias do CPF e RG do Requerente, bem como do seu cônjuge/companheiro;
- 01 (uma) via comprovante de residência atualizado (últimos três meses);
- 01 (uma) via foto colorida frontal do imóvel.

---

Declaro, sob as penas da Lei, que os dados informados neste formulário são verdadeiros e que a inexatidão, irregularidade ou falsidade na prestação das informações sujeitará o interessado, juntamente com as demais pessoas que para ela concorrerem, às penalidades previstas na legislação civil e criminal.

Assinatura do Requerente:

---

CPF N ° \_\_\_\_\_ DATA \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_




VIA DO REQUERENTE

.....

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO

DADOS DO REQUERENTE

<b>Uso da Prefeitura</b>	Processo nº _____ Assinatura do servidor com mat. ou portaria e carimbo. 	Data: ____/____/____
--------------------------	--	----------------------





**ANEXO III**  
**DECLARAÇÃO DE INSUFICIÊNCIA DE RECURSOS**

Eu, \_\_\_\_\_ CPF  
Nº \_\_\_\_\_ declaro para os devidos fins, sob as penas da  
lei, que não detenho recursos próprios para adquirir registro de imóvel residencial sem  
comprometer o meu sustento e de minha família. Estando, pois, enquadrado (a) no  
programa de regularização fundiária, idealizado pela Prefeitura Municipal de Afrânio-PE.

Afrânio, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do(a) Requerente



**ANEXO IV**  
**DECLARAÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL**

**Nome Completo;** \_\_\_\_\_,  
**Nacionalidade;** \_\_\_\_\_, **Estado Civil;** \_\_\_\_\_, **Carteira de**  
**Identidade nº;** \_\_\_\_\_, **Emitida por;** \_\_\_\_\_, **C.P.F nº**  
\_\_\_\_\_, **e** \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, **Nacionalidade;** \_\_\_\_\_, **Estado Civil;**  
\_\_\_\_\_, **Carteira de Identidade nº;** \_\_\_\_\_, **Emitida**  
**por;** \_\_\_\_\_, **C.P.F nº** \_\_\_\_\_, **ambos domiciliados no**  
**seguinte endereço:** \_\_\_\_\_,  
**nº** \_\_\_\_\_, **Bairro ;** \_\_\_\_\_, **na Cidade de Afrânio-**  
**PE, CEP** \_\_\_\_\_, **juridicamente capazes, declaramos, sob as penas**  
**da Lei, que convivemos em união estável, de natureza familiar, pública e**  
**duradoura, nos termos dos artigos 1.723 e seguintes do Código Civil Brasileiro,**  
**Título III – “Da União Estável”.**

**Declaramos, ainda, que estamos cientes das penas previstas no Art. 299 do Código**  
**Penal Brasileiro, caso seja comprovada a falsidade nesta declaração.**

Afrânio/PE \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do 1º Declarante

\_\_\_\_\_  
Assinatura do 2º Declarante

**TESTEMUNHAS**

.....  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº \_\_\_\_\_  
CPF nº \_\_\_\_\_  
Endereço: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

.....  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº \_\_\_\_\_  
CPF nº \_\_\_\_\_  
Endereço: \_\_\_\_\_

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO**

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 – Centro – Afrânio – PE – CEP 56360-000  
Fone: (87) 3868-1054 – CNPJ: 10.358.174/0001-84.





**ANEXO V**

**DECLARAÇÃO NEGATIVA DE UNIÃO ESTÁVEL**

Eu,....., brasileiro(a), estado civil solteiro(a), ..... portador(a) da cédula de identidade RG nº .....emissor..... e inscrito(a) no CPF MF sob nº ....., declaro expressamente sob responsabilidade civil e criminal que não mantenho relação de vida em comum ou união estável com outra pessoa, nas condições estabelecidas pelo artigo 1.723 e seguintes do Novo Código Civil Brasileiro, permanecendo para todos os fins e efeitos no estado civil de solteiro(a).

Declaro ainda estar ciente de que, comprovada a falsidade da presente declaração, estarei sujeito(a) às penas previstas no artigo 299, do Código Penal Brasileiro.

E, para que surta seus efeitos legais, assino esta declaração na presença das testemunhas abaixo identificadas.

Afrânio/PE, ..... de ..... de \_\_\_\_\_.

.....  
(assinatura)

**TESTEMUNHAS**

.....  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº \_\_\_\_\_  
CPF nº \_\_\_\_\_  
Endereço: \_\_\_\_\_

.....  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº \_\_\_\_\_  
CPF nº \_\_\_\_\_  
Endereço: \_\_\_\_\_

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO**

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 – Centro – Afrânio – PE – CEP 56360-000  
Fone: (87) 3868-1054 – CNPJ: 10.358.174/0001-84.



**ANEXO VI**  
**DECLARAÇÃO DE RENDA MENSAL FAMILIAR**

Eu,

\_\_\_\_\_ venho,  
por meio desta, conforme documentação em anexo, que minha renda mensal somada a da minha família é inferior a R\$ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ em observância da Lei Municipal nº \_\_\_\_\_, que dispõe sobre o Programa Minha Escritura Estando, pois, classificado no **REURB** - ( ) do Programa de Regularização Fundiária idealizado pela Prefeitura Municipal de Afrânio-PE.

Afrânio, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do(a) Requerente

CPF Nº \_\_\_\_\_

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO**

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 - Centro - Afrânio - PE - CEP 56360-000

Fone: (87) 3868-1054 - CNPJ: 10.358.174/0001-84.