

Raryane Cristina F. Alves
Raryane Cristina Ferreira Alves
1ª SECRETARIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE
GUARAMIRANGA



GABINETE DA PREFEITA

João Carlos Teixeira Barrozo
PRESIDENTE
João Carlos Teixeira Barrozo

APROVADO EM 23/11/23
João Carlos Teixeira Barrozo
PRESIDENTE

Ao Excelentíssimo Senhor
João Carlos Teixeira Barrozo
Presidente da Câmara Municipal de Guaramiranga

CÂMARA MUNICIPAL
DE GUARAMIRANGA - CE
RECEBIDO EM: 48/10/23
Responsável *Maurino*

**ESTABELECE NORMAS SOBRE A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB,
NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE GUARAMIRANGA,
DE ACORDO COM A LEI FEDERAL N.º
13.465/2017 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Senhor Presidente

Cumprimentando-o cordialmente, encaminha-se o presente Projeto de Lei que: "ESTABELECE NORMAS SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE GUARAMIRANGA, DE ACORDO COM A LEI FEDERAL N.º 13.465/2017 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O presente projeto de Lei é oriundo de uma proposição indicada por esta Casa Legislativa, proposta pelos vereadores ISRAEL MÁXIMO DO NASCIMENTO, JOÃO CARLOS T. BARROZO, REGIS GONDIM RUIVO, FERNANDO CESAR C. GOMES, RARYANE CRISTINA F. ALVES E RONALDO MARTINS ALVES, devidamente aprovado por unanimidade, e encaminhado para o Executivo no uso das suas competências devolver a matéria para submissão desta Câmara na forma de Projeto de Lei Ordinária.

Reiterando as justificativas do projeto de indicação aprovado as normas constantes do presente Projeto de Lei "abrangem as medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, tudo em conformidade com a legislação federal atinente".

O objetivo do presente é dispor acerca da Regularização Fundiária Urbana no Município de Guaramiranga, devido à necessidade de se dar aplicabilidade à Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como Decretos



PREFEITURA MUNICIPAL DE
GUARAMIRANGA

GABINETE DA PREFEITA



Federais, com ênfase às peculiaridades e características geográficas e ambientais que o Município de Guaramiranga apresenta.

O Projeto de Lei engloba as modalidades: Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), sendo aquela a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal e a outra, a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na forma anterior.

Ademais, o Projeto de Lei se refere às bases para aplicação da Reurb no Município.

Ainda, as fases, responsabilidades e competência, bem como a tramitação administrativa do processo de Reurb estão definidas de acordo com o que rege a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, as quais serão regulamentadas, posteriormente, por meio de Decreto.

Desta forma, o presente Projeto de Lei vem criar mecanismos para incluir no ordenamento territorial todas as áreas com crescimento informal, em especial aquelas consolidadas e de forma irreversível.

Destarte, encaminhamos a presente proposta para que seja novamente apreciada e aprovada pelos Ilustres Vereadores e Vereadoras. Portanto, contando com a sempre inestimável e preciosa colaboração dessa Egrégia Casa de Leis para a aprovação, ao tempo em que renovo expressões de distinta consideração e nímio apreço.

Guaramiranga, Ceará, 18 de outubro de 2023

ROBERLANDIA FERREIRA CASTELO BRANCO
PREFEITA MUNICIPAL DE GUARAMIRANGA



PROJETO DE LEI nº 35/2023

**ESTABELECE NORMAS SOBRE A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
URBANA - REURB, NO ÂMBITO DO
MUNICÍPIO DE GUARAMIRANGA, DE
ACORDO COM A LEI FEDERAL N.º
13.465/2017 E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

TÍTULO I

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Ficam estabelecidas, no âmbito do Município de Guaramiranga, normas e procedimentos sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, de acordo com a Lei Federal n.º 13.465 de 13 de julho de 2017, com o objetivo de implementar medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e rural e à titulação de seus ocupantes.

Art. 2º. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016.

Seção I

Dos Objetivos

Art. 3º. Constituem objetivos da Reurb:

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 à situação de ocupação informal anterior aos procedimentos de regularização;

Fruts



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 à terra urbanizada pela 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 à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

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; e,

XIII - desburocratizar os procedimentos de regularização, exigindo apenas o essencial para o processo de análise e decisão.

Seção II

Dos Conceitos

Art. 4º. Para fins de Reurb, de acordo com a Lei Federal n.º 13.465, de 13 de julho de 2017, considera-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não 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 de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos 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 Município;

Rurb



V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, 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 Reurb; e

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

Seção III

Das Modalidades

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, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

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

§1º 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.

§2º A classificação do interesse 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 registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§3º Quando conveniente ao bom andamento do processo de regularização fundiária, o Município poderá classificar um ou mais lotes como Reurb-S ou Reurb-E, independentemente da classificação geral realizada.

Seção IV

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 6º. Poderão requerer a Reurb:

Rmts



I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

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

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

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

V - o Ministério Público.

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

§2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto 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 urbanos informais.

§3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, 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.

Seção V

Dos Instrumentos da Reurb

Art. 7º. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), 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. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);

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 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);



PREFEITURA MUNICIPAL DE
GUARAMIRANGA



GABINETE DA PREFEITA

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações);

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.

§1º A Legitimação Fundiária é o instrumento prioritário a ser utilizado pelo Município no âmbito da Reurb de núcleos urbanos consolidados, cabendo apenas ao Município a decisão pela sua aplicação em detrimento dos demais instrumentos de regularização.

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

Art. 8º. 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, 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 pública, registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, homologado pelo juiz.

Art. 9º. Na Reurb-S promovida sobre bem de propriedade pública, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb 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.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS

Rmb



Seção I
Do Procedimento Administrativo

Art. 10. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados;
- II – classificação da Reurb;
- III - processamento administrativo do requerimento, regulamentado por decreto;
- IV - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- V - saneamento do processo administrativo;
- VI - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VII - expedição da CRF pelo Município; e
- VIII - 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. 11. Compete ao Município:

- 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 O Município poderá exigir do legitimado a apresentação das informações, documentos e levantamentos necessários para a fixação da modalidade de Reurb, suspendendo para o Município o prazo estabelecido para a fixação da modalidade.

§4º 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 justificativa.

Art. 12. Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

Handwritten signature



Art. 13. 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 Nos casos de Reurb-E, os legitimados deverão proceder com as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis.

§2º 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 trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§3º Tratando-se de imóveis de sua propriedade, 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.

§4º Na hipótese de apresentação de impugnação, não sendo possível a composição, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

§5º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita mediante entrega pessoal ou 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.

§6º 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:

- a) quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
- b) quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§7º A ausência de manifestação dos notificados será interpretada como concordância com a Reurb.

§8º 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.

§9º 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.

§10. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Rnts



Art. 14. 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. 15. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - na Reurb-S sobre áreas públicas, caberá ao ente público promotor a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

III - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

IV - 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.

§2º Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização fundiária.

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 16. 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;

Amts



VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e 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. 17. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

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

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

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

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

V - de eventuais áreas já usucapidas;

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

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

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias.

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

- a) sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- b) sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- c) rede de energia elétrica domiciliar;
- d) soluções de drenagem;
- e) pavimentação, quando necessário; e,
- f) rede de iluminação pública.

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

FR



§3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, quando necessárias, analisado o caso específico, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§4º 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, será definido por decreto ou por termo de referência.

§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. 18. 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 previstas nos projetos de regularização, se necessário, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 19. Para fins de Reurb, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edílios.

Art. 20. Na Reurb-E, o Município definirá, 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 o Município, como condição de aprovação da Reurb-E.

§3º Na Reurb o Município deverá considerar as obrigações assumidas pelos proprietários ou loteadores em Termos de Ajustamento de Conduta ou em ações civis públicas em andamento.

Seção III
Das Questões Ambientais

Rmts



Art. 21. 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, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos art. 64 e art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

Art. 22. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, o órgão gestor da unidade de conservação de uso sustentável deverá se manifestar, para fins de Reurb, no prazo de noventa dias, contado da data do protocolo da solicitação.

Art. 23. O estudo técnico ambiental será obrigatório para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderá ser feito em fases ou etapas e a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 24. Para fins de Reurb-E, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado.

Art. 25. Os estudos deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado e estar compatibilizados com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos art. 64 ou art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Art. 26. 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 à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§3º Não fica impedida a regularização da parte do núcleo urbano informal que estiver situada fora da área de risco geotécnico, inundação ou outros riscos especificados em lei.

Ruiz



CAPÍTULO III

DA CONCLUSÃO DA REURB

Art. 27. 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.

Parágrafo único. Na Reurb-E, cabe aos responsáveis técnicos pela regularização a identificação e a certificação, mediante declaração, dos ocupantes de cada lote.

Art. 28. 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; e

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

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 29. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter a sua situação jurídica regularizada por meio do registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado ao Município, e poderão, para tanto, ser utilizados os instrumentos previstos nesta lei.

Art. 30. 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE
GUARAMIRANGA



GABINETE DA PREFEITA

outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb 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.

Art. 31. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 32. Aplicam-se a presente Lei no que couber a Lei Federal nº 13.465/2017 e legislação pertinente.

Art. 33. Fica autorizado o Poder Executivo, mediante decreto, no prazo de 90 dias, a regulamentar e resolver os casos omissos decorrentes da aplicação da presente Lei.

Art. 34. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta da dotação orçamentária constante de seu orçamento vigente.

Art. 35. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Guaramiranga, Ceará, 18 de outubro de 2023

ROBERLANDIA FERREIRA CASTELO BRANCO
PREFEITA MUNICIPAL DE GUARAMIRANGA