

DECRETO Nº 31, DE 27 DE MAIO DE 2021

Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária – Bom Jardim Regularizado e dá outras providências.

O Prefeito Municipal Do Bom Jardim-PE, no uso das suas atribuições que lhe são conferidas pelo artigo Art. 59, incisos VI, IX, XXVIII e seguintes da Lei Orgânica do Município, com fundamento nos arts. 182 e 183 da CF/88 e, nas disposições constantes na Lei Federal nº 10.257/01,

Considerando, a edição da Lei Federal nº 13.465/17 e seu Decreto regulamentar nº 9310/18 e que estabelecem os procedimentos para realização da regularização fundiária dos núcleos urbanos informais.

Decreta:

Art.1º Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária – BOM JARDIM REGULARIZADO, com o propósito de estabelecer normas gerais e procedimentos aplicáveis à regularização dos núcleos urbanos informais consolidados do município.

Art.2º A Regularização Fundiária Urbana - REURB, ou seja, as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes e consolidados até 22 de dezembro de 2016, conforme diretrizes gerais estabelecidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§1º O parcelamento do solo urbano posterior à data de 22 de dezembro de 2016 deverá seguir os parâmetros e requisitos legais estabelecidos na legislação municipal, em consonância com a Lei Federal Nº6766/79.

§2º O Poder Público Municipal poderá promover a notificação do responsável pelo parcelamento irregular, não consolidado até a data de 22 de dezembro de 2016, para que, no prazo de noventa dias, apresente toda documentação necessária para aprovação e registro do projeto diante da legislação em vigor.

§3º Os adquirentes de lotes de parcelamentos irregulares realizados antes da Lei Federal nº 6766/79, não registrados no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca e não cadastrados na prefeitura deverão protocolar o pedido de REURB, atendendo a todos os requisitos legais, visando a sua análise e a sua aprovação pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária e consequente emissão da CRF.

Art.3º Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Programa:

I - identificar os núcleos urbanos informais a serem 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;

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 a partir do cadastro social das famílias atendidas pelo programa;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o município 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; e

XII - franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art.4º Para fins deste decreto, considera-se:

I - núcleo urbano - assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

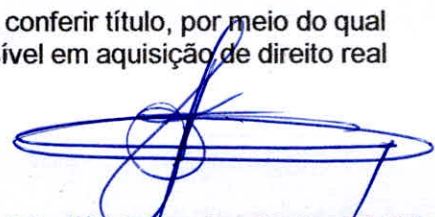
II - núcleo urbano informal - aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

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 titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

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 estabelecida na Lei Federal nº 13.465/17 do qual conste a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

VII - legitimação fundiária - mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de Reurb; e

VIII - ocupante - aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.

§1º Para fins de Reurb, o Município dispensará 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 edilícios.

§2º O termo de compromisso referido no inciso V do caput conterà o cronograma da execução de obras e serviços e da implantação da infraestrutura essencial e poderá prever compensações urbanísticas e ambientais, quando necessárias.

§3º 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 por lei, a Reurb observará, também, o disposto nos art. 64 e art. 65 da Lei 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.

§4º O Município deverá aprovar, por meio da autoridade competente, por ato administrativo, o projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal de que trata o § 3º, exigindo, quando necessário, o projeto ambiental aprovado pela Agência Estadual de Meio Ambiente de Pernambuco (CPRH) ou órgão técnico municipal.

Art. 5º A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb-S: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público Municipal; e

II - Reurb-E: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

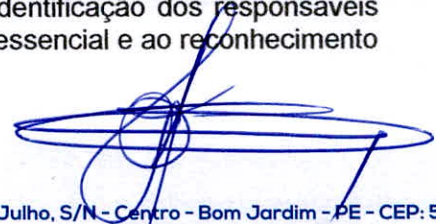
§1º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb.

§2º Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§3º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E.

§4º A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§5º A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento



do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§6º O Poder Executivo Municipal comunicará ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca a classificação da modalidade de Reurb para fins de isenção, em atendimento ao inciso I, art.13, da Lei Federal Nº13.465/17 e do parágrafo único do art. 6º do Decreto Nº9310/18.

§7º O poder público municipal deverá comunicar as concessionárias e permissionárias de serviços públicos a lista das unidades dos núcleos urbanos regularizados para que sejam disponibilizados equipamentos e infraestrutura para prestação de serviços públicos urbanos e para que as unidades correspondam ao mesmo número de cadastro e titular entre os mesmos.

Art.6º Para a classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda não poderá ser superior ao quintuplo do salário mínimo vigente no País.

Art.7º Poderão requerer a instauração da Reurb, no âmbito do Programa:

I - a União, o Estado, 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 atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

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

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

V - o Ministério Público.

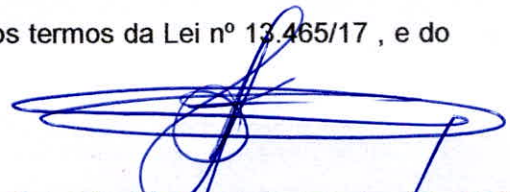
§1º Os legitimados poderão promover, no território do município, os atos necessários à regularização fundiária urbana, inclusive requerer os atos de registro, desde que tenham seu projeto aprovado pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária e seja emitida a CRF.

§2º Nas hipóteses 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 as suas obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§3º O requerimento de instauração da Reurb pelos proprietários de terreno, pelos loteadores ou pelos incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art.8º Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados, desde que regulamentados em legislação municipal específica:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465/17, e do Decreto Presidencial Nº9310/18;



II - o usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

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

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, de 2001;

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

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

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

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação;

XV - a compra e venda;

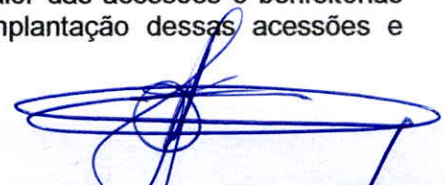
XVI - o condomínio de lotes;

XVII - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017; e

XVIII - o condomínio urbano simples.

Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

Art.9º Na Reurb-E, promovida sobre bem público, se houver solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Público titular do domínio e não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.



Parágrafo único. As áreas de propriedade do Poder Público registradas no cartório de registro de imóveis que sejam objeto de ação judicial que verse sobre a sua titularidade poderão ser objeto de Reurb-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma estabelecida na Lei nº 13.465/17, e Decreto Presidencial Nº9310/18, homologado pelo juiz.

Art.10 Na Reurb-S, promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitas em ato único, a critério do Poder Público promovente.

§1º Na hipótese a que se refere o caput, serão encaminhados ao cartório de registro de imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e as suas qualificações, com a indicação de suas unidades, dispensada a apresentação de título cartorial individualizado e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

§2º A qualificação dos beneficiários atenderá ao formulário padrão expedido pela Comissão, de acordo com a legislação vigente.

§3º Poderá haver mais de um documento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal e caberá ao Poder Público titular do domínio indicar qual o direito real cada beneficiário fará jus.

§4º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não se enquadrarem neste artigo poderão ser tituladas individualmente noutra modalidade.

§5º A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, previstos no § 1º, poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis em momento posterior ao registro da CRF, no caso de retificações ou acréscimos.

Art.11 O Município poderá instituir, como instrumento de planejamento urbano, Zonas Especiais de Interesse Social - Zeis, no âmbito da política de ordenamento do seu território, por lei específica.

Parágrafo único. A Reurb não ficará condicionada à existência de Zeis.

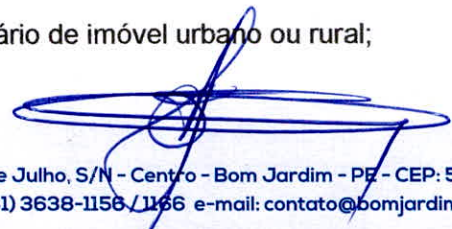
Art.12 O Poder Público Municipal poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, conforme a Lei Federal nº 13.465/17.

Art.13 Realizada a demarcação urbanística pelo Poder Público Municipal será adotado o procedimento previsto no Decreto Presidencial de Nº9310/18.

Art.14 A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, existente em 22 de dezembro de 2016, conforme Lei Federal Nº 13.465/17.

§1º A legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições:

I - não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;



II - não ter sido o beneficiário contemplado por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação.

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

§3º Na Reurb-S de imóveis públicos, os entes públicos e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§4º O Poder Público poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de listagem complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial.

§5º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não tenham sido regularizadas por meio da legitimação fundiária poderão ser regularizadas por meio de outro instrumento previsto em lei.

Art.15 Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952/09, o Município poderá utilizar a legitimação fundiária e os demais instrumentos previstos na Lei nº 13.465/17, para conferir propriedade aos ocupantes.

Parágrafo único. Na hipótese a que se refere o caput, o órgão público municipal responsável deverá promover a Reurb nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465/17, Decreto Presidencial Nº9310/18 e o disposto nesta Lei.

Art.16 A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465/17, Decreto Presidencial Nº9310/2018 e nesta Lei.

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

§2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

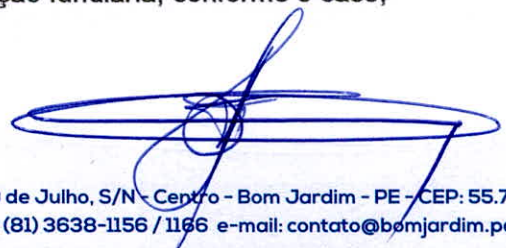
Art.17 A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados ou instauração de ofício;

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

III - apresentação ou elaboração do projeto de regularização fundiária, conforme o caso;

IV - saneamento do processo administrativo;



V - decisão da autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - envio da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado pela Comissão ao cartório de registro de imóveis da Comarca, com os demais documentos listados neste Decreto.

§1º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para as duas modalidades de Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

I - na hipótese prevista no art. 69 da Lei Federal Nº 13.465/17, e

II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

§2º Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 18 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 O Município deverá classificar e fixar, no prazo de cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§2º A inércia do Município implicará a fixação automática da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento e o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão da classificação pelo Município, por meio de estudo técnico que a justifique.

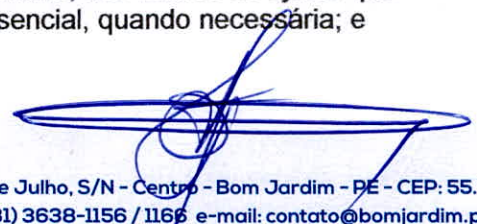
Art.19 Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

Paragrafo único. O processo reger-se-á, no que couber, pelo Decreto Presidencial nº9310/18 e pela Lei Federal Nº 13.465/17.

Art.20 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, caberá ao referido ente público 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 a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

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

§1º Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, com cobrança posterior aos seus beneficiários.

§2º Os custos a que se referem o inciso II do § 1º e o § 2º incluem a elaboração do projeto de regularização fundiária, as compensações urbanísticas e ambientais, e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§3º Quando a área a ser regularizada for pública, termo de compromisso poderá ser celebrado entre o ente público titular e o Poder Público municipal para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

Art.21 O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de convênios com o Tribunal de Justiça de Pernambuco, as quais detenham competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput será estabelecido pelo disposto na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com conseqüente 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 perante o Tribunal de Justiça de Pernambuco.

Art.22 O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, subscrito por profissional legalmente habilitado, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

III - narrativa das situações jurídica, urbanística, social e ambiental encontradas;

IV - projeto urbanístico, quando necessário;



V - os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

VI - as áreas já usucapidas;

VII - as medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;

VIII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;

IX - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

X - outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal.

§1º Para fins do disposto na Lei nº 13.465/17, e neste Decreto, 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, dos equipamentos públicos e das vias;

IV - soluções de drenagem, quando necessárias; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Poder Público Municipal em função das necessidades locais.

§2º A Reurb poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.


§3º Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público Municipal, em momento posterior, de forma coletiva ou individual.

§4º As obras de implantação da infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional e a sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§5º As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do caput constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

Art.24 Para que seja aprovada a Reurb de área de núcleos urbanos informais, ou de parcela dela, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada, e do reassentamento ou não das famílias em outro local já regularizado.

§1º Na hipótese prevista no caput, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da Reurb.



§2º O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§3º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco e a parte do núcleo urbano não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§4º Na Reurb-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Poder Público Municipal providenciará a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§5º Na hipótese a que se refere o § 4º, se o risco se der em área privada, o Poder Público municipal poderá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

§6º Na Reurb-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb.

Art.25 A CRF é o ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterá, conforme o caso:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização do núcleo urbano regularizado;

III - a modalidade da Reurb;

IV - os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada; e

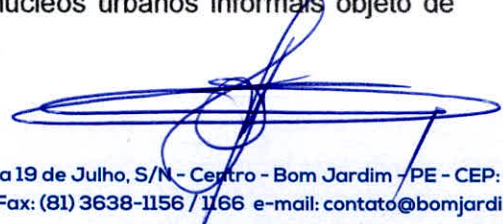
VI - a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterá o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.

Parágrafo único. A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

Art.26 O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

Art.27 Os registros da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado serão requeridos diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da Comarca de acordo com o disposto na Lei Federal 13465/17 e Decreto Nº9310/18.

Art.28 O Poder Público Municipal poderá regularizar, através da legitimação fundiária ou outro instrumento pertinente, conforme o caso, nos núcleos urbanos informais objeto de



Reurb, a laje da superfície superior ou inferior de uma construção base, reconhecendo-a como unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§1º O direito real de laje dependerá da regularização da construção base e comprovação de que a unidade imobiliária é estável e segura para a edificação.

§2º Na Reurb-S, caberá ao Poder Público Municipal a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias de que trata o parágrafo anterior, através de laudo técnico emitido por profissional habilitado.

§3º Na Reurb-E, caberá ao requerente comprovar a estabilidade da construção base e da unidade imobiliária da superfície superior ou inferior a mesma, através de laudo técnico emitido por profissional habilitado.

§4º Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, ficam dispensadas também as certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

Art.29 Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb, o município adotará as diretrizes instituídas pela Lei Federal Nº13465/17 e o disposto no art. 58 e seguintes do Decreto Nº9310/18.

Art.30 Os núcleos urbanos informais consolidados constituídos na forma de condomínio de lotes e condomínio urbano simples poderão ser objeto de Reurb nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465/17, e no disposto no Decreto Nº9310/18.

Parágrafo Único. A Reurb do condomínio de lotes independerá da regularização das edificações já existentes, que serão regularizadas de forma coletiva ou individual, conforme o caso, pelo poder publico municipal, observadas as posturas edilícias e urbanísticas regulamentadas em lei.

Art.31 Os conjuntos habitacionais, vilas e assentamentos urbanos que tenham como executores outros entes públicos ou privados poderão ser regularizados pela Comissão municipal desde que satisfaçam os requisitos legais para deferimento e emissão da CRF pelo Município.

Parágrafo único. O registro do núcleo urbano informal na forma de conjunto habitacional será feito com a emissão da CRF e a aprovação do projeto de regularização, acompanhado das plantas e dos memoriais técnicos das unidades imobiliárias e edificações e dos demais elementos técnicos que sejam necessários à incorporação e ao registro do núcleo urbano informal, quando for o caso.

Art.32 Na Reurb, o registro da instituição do condomínio urbano simples poderá ser efetivado, mediante solicitação do requerente, na oportunidade da regularização do núcleo urbano informal objeto da mesma ou em momento posterior, conforme disposto no art. 69 e seguintes do Decreto 9310/18, conforme diretrizes da Lei Federal Nº13465/17, aplicando-se, no que couber, o disposto nos arts. 1331 a 1358, da Lei Nº10.406/02.

Art.33 Instaurada a Reurb de um núcleo urbano informal e identificados, pelo poder público municipal, imóveis urbanos privados abandonados, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio, serão os mesmos objeto de arrecadação pelo Município na condição de bem vago, desde que este instrumento esteja previsto e regulamentado por lei municipal.



Art.34 Os imóveis arrecadados pelos Municípios poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município.

Art.35 Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme previsão do novo estatuto fundiário nacional:

I - autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional; e

II - avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.

Parágrafo único. Na venda direta prevista no art. 84 da Lei nº 13.465/17, será necessária a avaliação prévia pelo município para definição do valor a ser cobrado na alienação.

Art.36 Serão regularizadas, na forma da Lei nº 13.465/17, do Decreto Nº9310/18 e desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de ação judicial que verse sobre direitos reais de garantia, de constrição, bloqueio ou indisponibilidade judicial, ressalvada a hipótese de decisão judicial que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de Reurb.

§1º As legitimações de posse já registradas na forma da Lei nº 11.977/09, prosseguirão sob o regime da referida Lei até a titulação definitiva dos legitimados na posse.

§2º O registro dos títulos emitidos, para conferir direitos reais, nos projetos de regularização que tenham sido registrados nos termos do art. 46 ao art. 71-A da Lei nº 11.977/09, a critério dos legitimados e do Município, poderá ser feito nos termos da Lei nº 13.465/17, do disposto no Decreto Nº 9310/18 e desta Lei.

§3º Para a abertura de matrícula do sistema viário de parcelamento urbano irregular, na forma prevista no art. 195-A da Lei nº 6.015, de 1973, a intimação dos confrontantes será feita por meio de edital, publicado no Diário Oficial ou em jornal ou rádio local, e será conferido prazo de trinta dias para a manifestação do intimado.

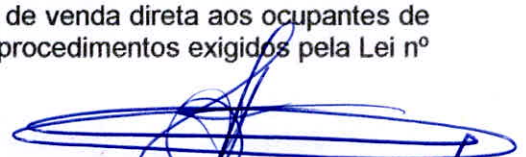
Art.37 O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º da Lei nº 10.257, de 2001, ou objeto de Reurb, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira para o aproveitamento do imóvel.

§1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal a propriedade do imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas e as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

§2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues na forma do § 1º será correspondente ao valor do imóvel anteriormente à execução das obras.

§3º A instauração do consórcio imobiliário por proprietário que tenha dado causa à formação de núcleos urbanos informais ou por seu sucessor não os eximirá da responsabilidade administrativa, civil ou criminal.

Art.38 Fica facultado ao Município utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto de Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº



8.666, de 1993, desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, observada legislação municipal regulamentar, nos moldes do disposto no art. 84 da Lei nº 13.465/17.

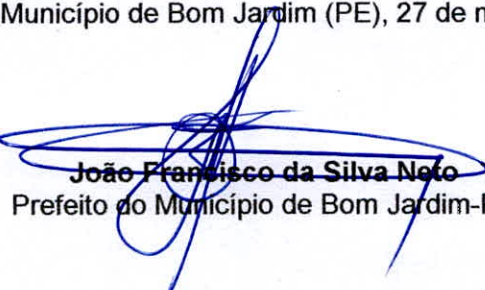
Art.39 Serão observadas, no que couber, a Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9310/2018, Lei Federal nº 9.597/2018, Lei Federal nº 14.118/2021, Lei Estadual nº 15211/2013, Provimento Conjunto TJPE/CGJ n. 01/2018.

Art.40 O município criará a Comissão Municipal de Regularização Fundiária responsável por classificar a modalidade de Reurb, processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária e emitir a CRF, no âmbito do Programa BOM JARDIM REGULARIZADO.

Art.41 O município autorizará a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais a cada etapa de execução do Programa.

Art.42 Este Decreto entra em vigor na data da publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Bom Jardim (PE), 27 de maio de 2021.



João Francisco da Silva Neto
Prefeito do Município de Bom Jardim-PE

V - memorial descritivo;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, sociais, 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, 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, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX.

XI - o termo de compromisso apresentado, indicando as obras e serviços de infraestrutura urbana por parte do ente público ou titular competente, será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

§1º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico, projeto urbanístico, e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do caput.

§2º Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura devida e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§3º O projeto de regularização fundiária considerará 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.

§4º Na Reurb-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação do Poder Público competente, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma.

Art.23 O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, conforme o caso:

I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;

II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;

III - as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

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

