



Estado do Pará  
Governo do Município de Canaã dos Carajás  
Adm.: 2017/2020

**PL Nº 052 /2020**

CÂMARA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS  
PROTOCOLO AS 09:01 hs  
DATA 08/10/2020  
PM Oliveira  
Assinatura

***Dispõe Sobre a Regularização Fundiária Urbana no Município de Canaã dos Carajás - PA e dá outras providências.***

*Prorrogação*

## MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA

**Excelentíssimo Senhor Presidente,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

CÂMARA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS  
PROTOCOLO AS 09.01 hs  
DATA 08/10/2020  
  
Assinatura

Encaminhamos para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa, o Projeto de Lei que “*Dispõe Sobre a Regularização Fundiária Urbana no Município de Canaã dos Carajás - PA*”.

A informalidade urbana ocorre em quase todas as cidades brasileiras. Embora não exclusivamente, a irregularidade é, em sua maior parte, associada a ocupações de população de baixa renda. Morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente, de modo que, além de um direito social, pode-se afirmar que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde.

A recente Lei Federal nº 13.465, sancionada em 11 de julho de 2017, é um novo marco regulatório no país que visa estabelecer os procedimentos relativos à Regularização Fundiária Urbana denominada REURB que é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

O regramento modifica diversos procedimentos, entre eles a redução de custos das ações de regularização para os futuros proprietários. Pelo texto, para facilitar o registro de propriedade, foi criada a legitimação fundiária. Nesta modalidade, o processo tradicional de regularização título a título será substituído por um reconhecimento de aquisição originária de propriedade, a partir de cadastro aprovado pelo Poder Público. No entanto, para que seja possível, os municípios deverão reconhecer, a partir de estudos, ocupações urbanas como consolidadas e irreversíveis, localizadas em áreas públicas ou particulares.



Ainda de acordo com o texto, também haverá dois tipos de enquadramento para a regularização: Interesse Social – Reurb-S – e Interesse Específico – Reurb-E. No primeiro, serão incluídas as ocupações por pessoas de baixa renda, com finalidade residencial, que receberão gratuitamente o registro do imóvel e toda a infraestrutura básica por conta do Poder Público. No segundo caso, o particular deverá custear toda a infraestrutura a ser definida no projeto de regularização da região.

A ação inédita deste governo municipal por meio do Instituto de Desenvolvimento Urbano de Canaã dos Carajás IDURB – juntamente com os demais órgãos da Administração Direta está voltada para a concretização do direito à moradia, mediante procedimento de regularização fundiária sustentáveis de assentamentos urbanos ocupados por populações de baixa renda ou não.

A regularização fundiária irá beneficiar mais de 12 mil imóveis situados em área pública de forma irregular no Município, o que totaliza um valor aproximado de mais de 30.000 pessoas atendidas.

O objeto do projeto é dar possibilidade ao Município a construir novas práticas de gestão urbana participativa, multiplicando as ações que visam à regularização fundiária plena e ao enfrentamento do passivo socioambiental existente na nossa cidade. O projeto certamente contribuirá para a concretização de melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários e para a inserção da população a uma cidade mais justa.

Assim, o presente Projeto de Lei pretende efetivar o direito constitucionalmente consagrado de moradia, por meio da assistência técnica pública para a regularização fundiária das áreas irregularmente ocupadas. Note-se, ademais, que além de transformar a perspectiva de vida das famílias beneficiadas, o referido projeto também interferirá positivamente na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os núcleos urbanos passam a fazer parte dos cadastros municipais, permitindo, por conseguinte, o acesso da população a serviços públicos essenciais, tais como instalações regulares de água, esgoto e energia elétrica, dando, com isso, dignidade às famílias canaenses.





Estado do Pará

Governo do Município de Canaã dos Carajás

Adm.: 2017/2020

Pelo exposto, submetemos o presente Projeto de Lei, em caráter de urgência para apreciação dos Nobres Vereadores dessa Casa de Leis.

Atenciosamente,

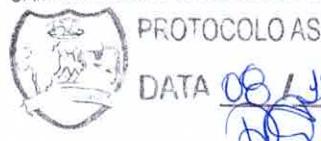


**JEOVÁ GONÇALVES DE ANDRADE**

Prefeito Municipal



## PROJETO DE LEI Nº 052/2020

CÂMARA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS  
PROTOCOLO AS 09:01.hs  
DATA 08/10/2020  
  
Assinatura

Institui a política municipal de regularização fundiária do Município de Canaã dos Carajás e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS**, Jeová Gonçalves de Andrade, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária urbana (Reurb), institui mecanismos para a alienação de imóveis do Município e dá outras providências.

**Parágrafo único.** Compete ao Instituto de Desenvolvimento Urbano de Canaã dos Carajás – IDURB, regulamentar e executar a presente política, observadas as normas federais e estaduais sobre a matéria.

### TITULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Capítulo I - Dos Princípios, Objetivos e Definições

**Art. 2º.** Os procedimentos aplicáveis à Reurb abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.



## Seção I - Dos princípios

**Art. 3º.** São princípios norteadores da Reurb:

- I - sustentabilidade econômica, social e ambiental;
- II - ordenação territorial.
- III - ocupação eficiente e funcional do solo.

## Seção II - Dos objetivos

**Art. 4º.** São 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;

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 - garantir participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização fundiária.

### Seção III - Das definições

**Art. 5º.** Para fins desta Lei, consideram-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 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 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;

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 privado 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 pública objeto da Reurb;



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

IX – Requisição: utilização coativa de bens ou serviços particulares pelo Poder Público por ato de execução imediata e direta da autoridade requisitante e indenização ulterior, para atendimento de necessidades coletivas urgentes e transitória.

X – Avaliação: atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas.

XI – População de baixa renda: ocupante de imóvel que esteja inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), ou aquele que, cumulativamente possua renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos; e não detenha posse ou propriedade de bens ou direitos em montante superior ao limite estabelecido pela Receita Federal do Brasil, para obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda Pessoa Física.

XII – Atividade econômica de interesse público: atividades classificadas como microempreendedor individual, nos termos da Lei Complementar Federal n. 123, de 14 de dezembro de 2006.

XIII – Infraestrutura essencial: consiste nos sistemas de abastecimento de água potável e coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual, rede de



energia elétrica domiciliar, soluções de drenagem e outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais, nos termos do art. 36, § 1º da Lei Federal n. 13.264/2017.

XIV – Zona especial de interesse social (ZEIS): parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

## TÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COLETIVA

### Capítulo I - Das Disposições Comuns

**Art. 6º.** A Reurb coletiva compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, conforme definição contida no art. 5º, XI desta lei; 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 No mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte que seja ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.



§ 2º Para fins de Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios, excetuados os classificados como infraestrutura essencial, nos termos do art. 5º, XIII desta lei.

§ 3º No caso da Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável classificada como Área de Proteção Ambiental (APA), nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 4º O estudo mencionado no parágrafo anterior deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, e compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária previsto no art. 73 desta lei.

§ 5º Na Reurb, o IDURB regularizará o uso residencial, misto e comercial de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 6º A classificação da Reurb 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.

§ 7º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição



de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da 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, salvo nos casos de Reurb-S em que for identificado no projeto de regularização que os beneficiários não dispõem de meios para fazê-lo.

**Art. 7º.** Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta dos respectivos entes;

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 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.

§ 3º 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.

## Capítulo II - Dos Instrumentos

**Art. 8º.** Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária, nos termos dos arts. 23 e 24 da Lei Federal n. 13.465/2017;

II - a legitimação de posse, nos termos dos art. 25, 26 e 27 da Lei Federal n. 13.465/2017;

III - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, dos arts. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

IV - a alienação onerosa ou gratuita de imóvel pela administração pública, por licitação ou diretamente para seu ocupante, nos termos das alíneas “f” e “h” do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, art. 29 da Lei Federal n. 11.952/2009 e art. 98 da Lei Federal n. 13.465/2017;



V - a concessão de uso especial para fins de moradia; nos termos da Medida Provisória n. 2.220, de 4 de setembro de 2001;

VI - a concessão de direito real de uso, nos termos do Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967;

VII - o direito real de superfície nos termos dos arts. 21, 22, 23 e 24 da Lei Federal n. nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - o direito real de laje, nos termos dos arts. 1510-A a 1510-E da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

IX – a autorização de uso para fins comerciais, nos termos do art. 9º da Medida Provisória n. 2.220, de 4 de setembro de 2001; e

X - 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;

XI - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

XII - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

XIII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

XIV - 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;



XV - 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;

XVI – a permuta, nos termos dos arts. da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e art. 17, I, alínea c da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

XVII - 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;

XVIII - 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;

#### Seção I - Da legitimação fundiária

**Art. 9º.** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido do IDURB, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º A legitimação fundiária será concedida ao ocupante que atenda às seguintes condições:

I - não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

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



§ 2º Por meio da legitimação fundiária, 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 de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na Reurb-S a União, os Estados e o IDURB, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Poderá o IDURB atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

§ 7º Poderá ser reconhecida a legitimação fundiária na Reurb definida no art. 6º, § 1º desta Lei, para o caso em que o beneficiário preencha os requisitos estabelecidos no caput e § 1º deste artigo.



## Seção II - Da legitimação de posse

**Art. 10.** A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de Reurb, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida ao ocupante a posse de imóvel particular, o tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta 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. 11.** Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal de 1988, independentemente de prévia provação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus,



direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

**Art. 12.** Até sua conversão em propriedade, o título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

### Seção III - Da usucapião

**Art. 13.** Poderão ser reconhecidas para fins de Reurb ou regularização fundiária individual qualquer modalidade de usucapião admitida no ordenamento jurídico brasileiro em áreas privadas no Município.

### Seção IV - Da alienação de bens públicos

**Art. 14.** Fica autorizado o IDURB a realizar a alienação gratuita e onerosa nos casos previstos nesta lei.

**Art. 15.** IDURB procederá a alienação não onerosa de bens públicos municipais com encargos, sem a necessidade de prévia autorização legislativa, nas seguintes hipóteses:



I – Para pessoas jurídicas de Direito Público, de qualquer esfera de governo, para fins de implantação de infraestruturas e equipamentos públicos necessários ao atendimento das funções sociais da cidade;

II – Para pessoas físicas consideradas como de baixa renda, conforme definido nesta lei, que utilizem o imóvel para fins de moradia e que o estivessem ocupando em 22 de dezembro de 2016;

III – Para pessoas jurídicas de direito privado que cuja atividade econômica se enquadre como de interesse público nos termos desta lei e que estivessem em funcionamento em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Na hipótese do inciso I do caput o encargo imposto é a edificação que justificou a titulação no prazo 5 anos da expedição do título, sob pena de retrocessão do bem ao patrimônio público municipal.

§ 2º Na hipótese do inciso II do caput, o encargo é não modificar a destinação do bem no prazo de um 1 (um) ano e dar direito de preferência ao IDURB de sua aquisição em caso de alienação onerosa, sob pena de retrocessão do bem ao patrimônio público municipal.

§ 3º Na hipótese do inciso III do caput, o encargo é não modificar a destinação do bem no prazo de 5 (cinco) anos e dar direito de preferência ao IDURB de sua aquisição em caso de alienação onerosa, sob pena de retrocessão do bem ao patrimônio público municipal.

§ 4º O processo administrativo de doação deve ser instruído de acordo com as normas legais vigentes, em especial as da Lei Federal n. 8666/1993.



§ 5º As hipóteses de alienação a que se referem os incisos II e III do caput não poderão ser reconhecidas ao ocupante já beneficiado por outra modalidade de regularização para a mesma finalidade.

§ 6º A alienação a que se refere o inciso II do caput, ocorrerá preferencialmente nome da mulher, independentemente de seu estado civil.

**Art. 16.** As demais hipóteses de alienação onerosa de bens imóveis do Município são subordinadas à existência de interesse público devidamente justificado, e serão precedidas de avaliação e prévia autorização legislativa

§ 1º O processo administrativo para as alienações mencionadas no caput deve ser instruído de acordo com as normas legais vigentes, observado em especial as disposições da Lei Federal n. 8666/1993.

§ 2º A alienação a que se refere o caput deve ser precedida de avaliação de mercado a ser feita por comissão especialmente nomeada para a tarefa, a qual procederá ainda a perfeita identificação do bem, observado o disposto no art. 18º, § 4º desta lei.

**Art. 17.** Com fundamento no inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e art. 98 da Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, o IDURB poderá realizar a alienação onerosa direta, com dispensa de autorização legislativa, nos seguintes casos:

I – Imóveis recebidos por doação da União com finalidade de regularização fundiária urbana,



II – imóveis situados em área pública municipal objeto da Reurb-E; e

III –imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública.

§ 1º A aquisição prevista no caput poderá ser realizada à vista ou em até 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, observado o disposto no art. 107, §2º.

§ 2º Ficará o Poder Público com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 2º e 3º deste artigo.

§ 3º A regulamentação do procedimento para a implementação deste artigo será efetuada via decreto municipal.

**Art. 18.** O preço de venda direta será fixado com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante, observado o disposto no art. 18º, § 4º desta lei.

§ 1º Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

§ 2º O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses observado o disposto no art. 18º, § 4º desta lei.



§ 3º Fica vedado ao IDURB alienar os imóveis recebidos com base na Lei Federal n. 11.952/2009 por valor superior àquele cobrado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) ou, na ausência de previsão nesse sentido, na forma de ato da SPU.

§ 4º A avaliação do valor do imóvel, ou dos direitos reais para os fins previstos nesta lei, poderá ser feita pela Comissão Especial de Avaliação, constituída na forma prevista no art. 106, inciso I, § 3º ao 10º, da Lei Municipal nº 890 de 20 de dezembro de 2019 (Código Tributário Municipal), ou por aplicação da planta genérica de valores do ITBI que vier a ser instituída por lei.

#### Seção V - Da concessão de uso especial para fins de moradia

**Art. 19.** Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.



§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

§ 4º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 5º A concessão a que se refere o *caput* ocorrerá preferencialmente nome da mulher.

**Art. 20.** Nos imóveis com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.



§ 4º A concessão a que se refere o *caput* ocorrerá preferencialmente nome da mulher.

**Art. 21.** Será garantida a opção de exercer os direitos de que tratam os arts. 19 e 20 também aos ocupantes, regularmente inscritos, de imóveis públicos, com até duzentos e cinquenta metros quadrados que estejam situados em área urbana.

**Art. 22.** No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de que tratam os arts. 19 e 20 em outro local.

**Art. 23.** É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de que tratam os arts. 19 e 20 em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização;

III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - reservado à construção de represas e obras congêneres; ou

V - situado em via de comunicação.

**Art. 24.** O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o IDURB ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.



§ 1º A Autarquia terá o prazo máximo de doze meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§ 2º Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

§ 3º O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis.

**Art. 25.** O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

**Art. 26.** O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II - o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

**Parágrafo único.** A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do IDURB.

## Seção VI - Da concessão de direito real de uso

**Art. 27.** Poderá ser instituída a concessão de uso de terrenos públicos, a título remunerado ou gratuito, por tempo certo ou indeterminado, como direito real



resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

§ 1º A concessão de uso poderá ser contratada por termo administrativo.

§ 2º Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 3º Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 4º A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato *inter vivos*, ou *causa mortis*, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

**Art. 28.** Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos pelo IDURB ou entidades da Administração Pública Municipal com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública;

II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.



## Seção VII - Do direito de superfície

**Art. 29.** O IDURB poderá conceder direito de superfície sobre bem público municipal, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

**Art. 30.** Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o IDURB, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.



**Art. 31.** Extingue-se o direito de superfície:

- I – pelo advento do termo;
- II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 32.** Extinto o direito de superfície, o IDURB recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

#### Seção VIII - Do direito real de laje

**Art. 33.** O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo, observado os que dispõem os arts. 1510-A a 1510-E da Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.



**Art. 34.** O direito real de laje deve ser constituído por meio de escritura pública, salvo nos casos de Reurb-S.

**Art. 35.** Fica vedado a constituição de direito real de laje com mais de 3 (três) andares, computando-se para esse fim a construção-base.

§ 1º A celebração do direito real de laje deve ser precedida de vistoria do IDURB, de modo a verificar a integridade e a capacidade de suporte da estrutura da construção-base para receber o sobrepeso.

§ 2º A vistoria a que se refere o parágrafo anterior não isenta o construtor e o proprietário da edificação de responsabilização por danos civis.

#### Seção IX - Da autorização de uso para fins comerciais

**Art. 36.** É facultado ao poder público competente conceder autorização de uso àquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas para fins comerciais.

§ 1º A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.



§ 3º No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o IDURB garantirá ao possuidor o exercício do direito de uso em outro local.

§ 4º É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de que trata o caput em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização;

III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - reservado à construção de represas e obras congêneres; ou

V - situado em via de comunicação.

#### Seção X - Da requisição

**Art. 37** O proprietário pode ser privado da coisa, no caso de requisição por motivo de perigo público iminente.

**Parágrafo único.** É assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano.

#### Seção XI - Da arrecadação de bem vago



**Art. 38.** Os imóveis urbanos privados, edificados ou não, que estão abandonados, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio, ficam sujeitos à arrecadação pelo Município na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no caput deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

§ 2º O IDURB disciplinará o procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados, que observará, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o IDURB poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja os objetivos sociais a que se destina.

§ 5º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, fica assegurado ao IDURB e ao Município o direito ao resarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que



eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

§ 6º No prazo do triênio a que se refere o parágrafo anterior deverá o IDURB expedir termo de concessão de direito real de uso ou contrato de direito real de superfície, podendo posteriormente ser convertido em transferência de domínio pleno

**Art. 39.** Os imóveis arrecadados pelo IDURB 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.

#### Seção XII - Do consórcio imobiliário

**Art. 40.** O poder público municipal poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou objeto de regularização fundiária urbana, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do 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 seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.



§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

§ 3º A instauração do consórcio imobiliário por proprietários que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

### Seção XIII - Do direito de preempção

**Art. 41.** O direito de preempção confere ao Município preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal específica, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 42.** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;



IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Parágrafo único. Lei municipal deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

**Art. 43.** O proprietário deverá notificar o IDURB de sua intenção de alienar o imóvel, para que a Autarquia, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O IDURB fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.



§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o IDURB poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

#### Seção XIV - Da transferência do direito de construir

**Art. 44.** Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;



III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal específica referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

#### Seção XV - Da intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular

**Art. 45.** É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

**Art. 46.** Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado deverá o IDURB notificar o proprietário do imóvel para regularizar a situação do empreendimento e o cartório de registro de imóveis para que os adquirentes dos lotes suspendam o pagamento das prestações ao loteador.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.



§ 2º O IDIURB ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no *caput* deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação do IDURB para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pelo IDURB o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

**Art. 47.** A notificação a que se refere o artigo anterior atribuirá prazo para o proprietário da área para regularizar a situação dos parcelamentos em implantação;

§ 1º No processo administrativo de apuração da irregularidade, será garantido o contraditório e a ampla defesa do notificado;

§ 2º Caso seja constada a possibilidade de regularização do loteamento ou desmembramento por parte de seu proprietário será firmado termo de ajuste de conduta, com novo cronograma de implementação do parcelamento, encerrando-se o processo de regularização do loteamento.



§ 3º Caso o loteamento ou irregular ou claridestino já haja sido objeto de aquisição de lotes, o IDURB verificará a possibilidade de sua conversão em Reurb-E ou Reurb-S, conforme o caso.

**Art. 48.** Verificando-se a ornissão ou inércia do loteador em comparecer para regularizar o parcelamento do solo, poderá o IDURB regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º Na hipótese do caput, o IDURB obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

§ 4º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior o IDURB poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.



§ 5º O IDURB para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o resarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 6º A regularização de um parcelamento pelo IDURB não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ressalvado os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

§ 7º Na hipótese de intervenção direta do IDURB no parcelamento a que se refere o caput, deverá ser firmado termo de cooperação técnica-financeira com o Município ou outros entes públicos para viabilizar a implantação das infraestruturas previstas para o parcelamento, sem prejuízo da adoção de medidas regressivas contra o loteador.

## Seção XVI - Da permuta

**Art. 49.** Aplica-se à permuta, no que couber, as mesmas exigências legais que da alienação onerosa de bens públicos municipais previstas no art. 16 desta lei.

§ 1º A licitação será dispensada quando a permuta tiver por fim o atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia observado o disposto no art. 18º, § 4º desta lei.



§ 2º Quando o bem permutado ou particular tiver valor inferior àquele do imóvel público, deverá o particular providenciar, para que a operação se ultime, o pagamento do montante equivalente à diferença.

§ 3º Se o valor do imóvel dado em permuta pelo particular for superior ao de avaliação daquele dado pela administração pública, então será providenciada dotação orçamentária para que o particular seja pago.

§ 4º A permuta será legítima, ainda que haja diferença de valor entre os imóveis até o limite de 25%, quando a intenção do poder público for a aquisição do imóvel em local específico.

§ 5º Há a possibilidade de se permutarem edificações em construção ou a serem construídas, conferindo-se plenos efeitos ao contrato preliminar de permuta.

#### Seção XVII - Da desapropriação em favor dos possuidores

**Art. 50.** Nos termos do art. 1.228, §§ 4º e 5º da lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o proprietário pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 1º O juiz poderá fixar a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.



§ 2º No caso do parágrafo antecedente, poderá o IDURB custear a justa indenização devida ao proprietário nos casos de população de baixa renda, conforme a disponibilidade orçamentária da autarquia.

### Seção XVIII - Da desapropriação de interesse social

**Art. 51.** A desapropriação por interesse social será decretada pelo Prefeito para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem-estar social.

**Parágrafo único.** Considera-se de interesse social para fins de Reurb a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 (dez) famílias;

**Art. 52.** A desapropriação deve ser utilizada apenas como último recurso pelo Município, uma vez esgotadas as chances de aplicação das modalidades menos onerosas previstas nesta lei.

### Capítulo II - Da Reurb-S

**Art. 53.** A Reurb-S aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda.

**Art. 54.** 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,



Estados ou Municípios, a Reurb-S observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb-S, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

**Parágrafo único.** Os estudos referidos no caput deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, e compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária.

**Art. 55.** 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. 56.** De acordo com Lei Federal n.º 13465/2017 serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;



V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 1º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 2º O disposto neste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 3º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 4º Na hipótese de imóveis de população de baixa renda que excederem a metragem prevista no inciso V do caput, os custos com a averbação da edificação poderão ser custeados pelo IDURB.



**Art. 57.** Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do 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.

**Art. 58.** O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano ZEIS, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

**Parágrafo único.** A Reurb-S não está condicionada à existência de ZEIS.

### Capítulo III - Da Reurb-E

**Art. 59.** Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor de mercado da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida nesta lei, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

**Art. 60.** Na Reurb-E, o IDURB definirá, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:



I - implantação do sistema viário;

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.

§ 1ºAs responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2ºOs 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. 61.** É autorizada a venda direta de lotes em sede de Reurb-E, observado o disposto nos arts. 17, §§ 1º e 2º e 18, § 2º e 4º desta lei.

## Capítulo IV - Do processamento da Reurb

### Seção I - Disposições gerais

**Art. 62.** A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental do Município.



**Parágrafo único.** Os estudos técnicos aplicam-se somente às 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 poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

**Art. 63.** 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, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

**Art. 64.** 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 IDURB; 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. 65.** A Reurb será instaurada por decisão do IDURB, 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 IDURB deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

## Seção II - Do processamento do requerimento

**Art. 66.** Compete exclusivamente ao IDURB:

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 IDURB 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 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, mediante estudo técnico que a justifique.

**Art. 67.** Instaurada a Reurb, o IDURB deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao IDURB 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 IDURB 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.



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

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

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

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

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

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

§ 8º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garante perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.



### Seção III - Da prevenção e da resolução administrativa de conflitos

**Art. 68.** Compete ao IDURB criar câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, a qual deterá competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal 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 a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 3º O IDURB 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 IDURB poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça para esse fim.

### Seção IV - Do projeto de regularização fundiária



**Art. 69.** Instaurada a Reurb, compete ao IDURB aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

**Art. 70.** A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos na Reurb-S:

I - operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao IDURB 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

II - operada sobre área de titularidade particular, caberá ao IDURB a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

**Art. 71.** Na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeadas por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

**Parágrafo único.** Na hipótese da Reurb-E localizar-se em área pública, o IDURB 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. 72.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.



**Art. 73.** 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.

#### Seção V - Do projeto urbanístico

**Art. 74.** 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 ou tituladas;



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

§ 2º 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.

§ 3º O IDURB 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.

§ 4º 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.

## Seção VI - Do encerramento do processo de regularização



**Art. 75.** 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.

#### Seção VII - Da certidão de regularização fundiária

**Art. 76.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;



V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

#### Seção VIII - Do registro e gratuidades

**Art. 77.** 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.

**Art. 78.** 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 IDURB poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às 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 IDURB, 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. 79.** Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo IDURB, 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 pelo IDURB ao cartório de registro de imóveis.

**Art. 80.** 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. 81.** Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas no registro de imóveis competente.

**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. 82.** 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 IDURB, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.



**Art. 83.** As unidades desocupadas e não regularizadas 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 98 da Lei n. 13.465/2017.

#### Seção IX - Do condomínio de lotes

**Art. 84.** Para fins de regularização dos núcleos urbanos informais poderá ser utilizado o instrumento do condomínio de lotes, regulado nos termos do art. 1.358-A da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

#### Seção X - Dos conjuntos habitacionais

**Art. 85.** Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

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

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do



programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

§ 3º Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

#### Seção XI - Do condomínio urbano simples

**Art. 86.** Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

**Parágrafo único.** O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

**Art. 87.** A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte



inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituidas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

**Art. 88.** No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

### TÍTULO III - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA INDIVIDUAL

#### Capítulo I - Das disposições gerais

**Art. 89.** Fica autorizado o IDURB a regularizar lotes urbanos municipais utilizando os seguintes instrumentos:

- I – autorização de uso para fins comerciais;
- II – concessão de uso especial para fins de moradia;
- III – concessão de direito real de uso;
- IV – concessão de direito real de superfície;



## V – alienação.

**Parágrafo único.** A regularização fundiária a que se refere o parágrafo anterior poderá ocorrer apenas quando o lote estiver localizado em área que contenha infraestrutura essencial implantada.

**Art. 90.** Para solicitar a regularização fundiária individual do lote urbano a pessoa física deverá estar em dia com os tributos municipais e em situação regular junto ao cadastro nacional de pessoas físicas.

§ 1º Na hipótese de o solicitante ser pessoa jurídica de direito privado, além da situação tributária regular a que se refere o caput, será exigida a regularidade da inscrição no cadastro nacional de pessoas jurídicas, a apresentação dos atos constitutivos da sociedade empresária e a documentação pessoal de seus proprietários, quando for o caso.

§ 2º As exigências do parágrafo anterior não se aplicam a concessão de autorização de uso para fins comerciais.

### Seção I – Da autorização de uso para fins comerciais

**Art. 91.** O IDURB concederá a autorização de uso para fins comerciais, nos termos do art. 36, para as atividades econômicas com pendências fiscais e documentais ou nas hipóteses em que não for possível a concessão de outro instrumento de direito real previstos no art. 89.



Seção II – Das concessões de uso especial para fins de moradia e de direito real de uso

**Art. 92.** O IDURB outorgará concessão especial para fins de moradia a todos os ocupantes que preencham os requisitos previstos no art. 19 e 21 desta Lei.

**Art. 93.** O IDURB outorgará termo de concessão de direito real de uso a título gratuito para os ocupantes que não preencham os requisitos do art. 19, mas que utilizem ou desejem utilizar lote urbano situado em área pública municipal para fins residenciais, agricultura urbana ou de subsistência.

**Art. 94.** O IDURB outorgará termo de concessão de direito real de uso a título oneroso para fins comerciais, de prestação de serviços e industriais.

§ 1º O valor da remuneração anual pelo direito real de uso será de 0,5% do valor do lote constante na planta genérica de valores do município.

§ 2º O valor a ser pago a título de remuneração anual pelo direito real de uso será pago à vista, com redução de 25% ou em dez vezes, sem juros.

§ 3º O requerente que solicitar a regularização em até 5 anos da edição dessa lei obterá 50% de desconto no percentual cobrado a título de remuneração do direito real de uso.

§ 4º O inadimplemento do pagamento da remuneração prevista nos § 1º autoriza o IDURB a cancelar administrativamente o termo, fazendo a notificação necessária ao registro de imóveis para cancelamento do registro do termo.

§ 5º As benfeitorias realizadas por particulares sobre o bem municipal não serão indenizadas pelo Poder Público, mas poderão ser alienadas a terceiros mediante prévia autorização do IDURB, com consequente regularização da situação jurídica do lote em favor do novo detentor da benfeitoria.

§ 6º É possível conceder a isenção da remuneração exigida no § 1º quando a atividade for considerada por ato do Poder Executivo ou do Poder Legislativo quando estratégica para o desenvolvimento econômico do município ou de utilidade pública.

### Seção III–Da concessão de direito de superfície

**Art. 95.** O IDURB celebrará escritura pública de direito de superfície para organizações civis sem fins lucrativos, sem a necessidade de autorização legislativa, para as entidades classificadas pelo poder legislativo como de utilidade pública, nos termos do art. 220, I da Lei Orgânica do Município.

**Art. 96.** O IDURB celebrará escritura pública de concessão de direito real de superfície, sem a necessidade de prévia autorização legislativa, a título oneroso dos imóveis públicos municipais edificados para fins comerciais, de serviços, industriais ou agrários.

§ 1º O valor da remuneração pelo direito real de superfície será de 0,5% do valor do lote constante na planta genérica de valores do município para imóveis que possuam benfeitorias edificadas pelo Município.

§ 2º O valor da remuneração pelo direito real de superfície será de 0,3% do valor do lote constante na planta genérica de valores do município para imóveis que



possuam benfeitorias edificadas por particulares, desde que o uso seja compatível com as normas municipais.

§ 3º o valor a ser pago a título de remuneração anual pelo direito real de superfície poderá ser pago à vista, com redução de 25% ou em dez vezes.

§ 4º O requerente que solicitar a regularização em até 2 anos da edição dessa lei obterá 50% de desconto no percentual cobrado a título de remuneração do direito real de superfície.

§ 5º O inadimplemento do pagamento da remuneração prevista nos §§ 1º e 2º autoriza o IDURB a cancelar administrativamente o registro do direito de superfície, fazendo a notificação necessária ao registro de imóveis, observado os princípios do contraditório e da ampla defesa.

§ 6º As acessões e benfeitorias realizadas por particulares sobre o bem municipal não serão indenizadas pelo Poder Público, revertendo-se ao patrimônio deste com a extinção do direito, salvo disposição contrária.

§ 7º É possível conceder a isenção da remuneração exigida no § 1º quando a atividade for considerada por ato do Poder Executivo ou do Poder Legislativo quando estratégica para o desenvolvimento econômico do município.

#### Seção IV – Da alienação gratuita e onerosa

**Art. 97.** O IDURB concederá a alienação gratuita nas hipóteses previstas no art. 15 desta lei.



**Parágrafo único.** A alienação a que se refere o *caput*, ocorrerá, preferencialmente, em nome da mulher, independentemente de seu estado civil.

**Art. 98.** O IDURB concederá a alienação onerosa nas hipóteses previstas do art. 17 da presente lei.

**Art. 99.** As hipóteses de alienação onerosa não previstas nesta lei ocorrerão por meio de concorrência pública, pelo critério de maior preço, sendo conferido direito de preferência ao ocupante para sua aquisição.

§ 1º Será permita a venda direta de bens imóveis do Município na hipótese de concorrência deserta ou fracassada.

§ 2º Se ocorrer licitação deserta ou fracassada por duas vezes consecutivas de imóveis avaliados em até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), o IDURB fica autorizado a conceder desconto de até 10% (dez por cento) sobre o valor estabelecido pelo laudo de avaliação.

**Art. 100.** O pedido de aquisição a que se refere o art. 98 deverá ser formalizado pelo ocupante e dirigido ao IDURB, contendo a identificação do imóvel e do ocupante, a comprovação do período de ocupação, a quitação dos tributos municipais, a avaliação do imóvel e das benfeitorias, bem como a proposta de pagamento.

**Art. 101.** O processo de verificação da avaliação é de responsabilidade do IDURB, que poderá contratar a Caixa Econômica Federal (CEF) com dispensa de licitação ou uma empresa especializada para esse fim, observado o disposto no art. 18º, § 4º desta lei.



## TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 102.** Poderão ser 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 regularização fundiária urbana.

**Parágrafo único.** As áreas de propriedade do poder público registradas, 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 desta Lei, homologado pelo juiz competente.

**Art. 103.** As normas e os procedimentos estabelecidos nesta lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até 11 de julho de 2017, sendo regidos, a critério deles, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei Federal nº6.015, de 31 de dezembro de 1973, e pelos arts. 46 a 71-A da Lei Federal nº11.977, de 7 de julho de 2009.

**Art. 104.** Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

**Art. 105.** Ficam revertidos 30% (trinta por cento) dos recursos provenientes das regularizações onerosas de natureza coletiva ou individual ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, instituído pela Lei Municipal n. 225/2009, e que deverão ser revertidos integralmente para o custeio de Reurb-S, aquisição de novos



imóveis e implantação de infraestruturas necessárias à melhoria da infraestrutura urbana.

**Art. 106.** Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

**Art. 107.** Fica criado o “Programa Canaã, Meu Lugar”, a ser coordenado e executado pelo IDURB para promover a regularização fundiária no município, priorizando a permanência dos moradores nas áreas regularizadas, desde que sejam assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental dos núcleos urbanos informais.

§ 1º O atendimento do programa será prioritário para a população de baixa renda por meio de Reurb-S.

§ 2º No âmbito do programa serão instituídos incentivos para estimular a regularização fundiária dos lotes de domínio público municipal, ficando autorizado o IDURB a conceder desconto de 90% (noventa por cento) sobre o valor de avaliação do bem, não cumulativos com outros descontos, durante o prazo de 05 (cinco) anos contados a partir da publicação desta lei.

**Art. 108.** A locação não é considerada como atividade econômica de interesse público para fins de regularização fundiária.

**Art. 109.** Aos processos protocolados em data anterior à publicação desta lei, que tenham quitado a alienação, aplicam-se as disposições anteriormente vigentes.

**Art. 110.** Ficam revogadas as disposições constantes nos títulos definitivos de propriedade emitidos a partir de 1º de janeiro de 2015 relativas à limitação de prazo



para registro dos títulos junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis de Canaã dos Carajás - PA.

**Art. 111.** Ficam revogadas as disposições em contrário.

**PUBLIQUE-SE, REGISTRE-SE, CUMPRA-SE.**

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS,**  
Estado do Pará, aos 07 (sete) dias do mês de outubro de 2020.

  
**JEOVÁ GONÇALVES DE ANDRADE**  
Prefeito Municipal