Câmara Municipal de Condado-PB
APROVADO EM - 1ª VOTAÇÃO
Em 20 / 03 / 2026 às ____ hs
Presidente

CASA ANTÔNIO PEREIRA DE SOUSA
CÂMARA MUNICIPAL

Câmara Municipal de Condado-PB
APROVADO EM - 1ª VOTAÇÃO
Em 27 / 03 / 2026 às ____ hs
Presidente

PROJETO DE LEI Nº 006/2026.

DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DA REURB NO MUNICÍPIO DE CONDADO/PB, COM BASE NA LEI FEDERAL N. 13.465/2017 – DECRETO FEDERAL No 9.310/2018 E DIRETRIZES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL E DE INTERESSE ESPECÍFICO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Presidente da Câmara Municipal de Condado, Estado da Paraíba, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que o Poder Legislativo aprovou e a Câmara encaminha ao Poder Executivo o seguinte Projeto de Lei:

CONSIDERANDO que a Constituição Federal dispõe como Direito Fundamental à propriedade no caput do Art. 5° e o direito à moradia como um direito social no caput do Art. 6°;

CONSIDERANDO os inúmeros mecanismos viabilizados pela Lei Federal n. 13.465/17 para proporcionar o acesso à propriedade e a legitimação da terra;

CONSIDERANDO que há inúmeros imóveis urbanos em comunidades do Município de Condado/PB que não conta como imóveis regulares, o que impede a tradição do imóvel nos termos do Art. 1245 do CC, obstando igualmente a geração de segurança jurídica, riqueza e renda para o Município, bem como o eficaz Poder de Polícia do Município;

CONSIDERANDO que a função social da propriedade é determinação Constitucional na forma dos Arts. 5o, XXIII; 170, III; 182, §2; 184 e 186;

CONSIDERANDO a Competência Legislativa do Município para legislar sobre matéria de interesse local na forma do Art. 30, I, da CF.

Art. 1o. Esta lei dispõe sobre o Programa "Minha Casa Minha Historia", no Município de Condado/PB que estabelece a Regularização Fundiária Urbana e Rural Municipal que será conduzida pela Comissão de Regularização Fundiária Municipal e constitui mecanismos e procedimentos para viabilizar os métodos de regularização fundiária, nos termos da Lei Federal no 13.465/17, em todo território do Município de Condado/PB.

CAPÍTULO I

DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE CONDADO/PB

Art. 2o. A Comissão de Regularização Fundiária Municipal de Condado/PB, Órgão Superior do Programa de Regularização Fundiária do Município será constituída de acordo com a Portaria

Administrativa a ser publicada no Diário Oficial do Município e tem como função a decisão técnica administrativa de Projetos e de Regularização Fundiária, decidir acerca de casos omissos, contraditórios e ambíguos pela presente Lei, bem como, criar, organizar e regular o funcionamento da Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária do Município de Condado/PB.

§ 1o. A Regularização Urbana do Município de Condado (Reurb M) compreende duas modalidades:

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

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

§ 2o. A análise dos procedimentos de regularização fundiária na modalidade Reurb de Interesse Social (Reurb-S), terão prioridade sobre os demais procedimentos.

Art. 3o. A Comissão de Regularização Fundiária Municipal em conjunto com a Secretaria Municipal de Administração, Secretaria Municipal de Obras, Secretaria de Serviços Urbanos, órgãos executores do Programa de Regularização Fundiária, são competentes para fiscalizar o Programa de Regularização Fundiária do Município de Condado/PB, conhecer, analisar e dar encaminhamento aos processos administrativos de regularização fundiária, com espeque da Procuradoria Jurídica do Município de Condado/PB sempre que solicitado, para encaminhamento de superior deliberação pelo o Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 4o. A Declaração de Regularidade Fundiária e a Certidão de Regularidade Fundiária serão expedidas pelas Secretaria Municipal de Administração, Secretaria Municipal de Obras, Secretaria de Serviços Urbanos, após o seu processamento e autorização do Chefe do Executivo Municipal ou autoridade delegada, constituindo instrumentos hábeis para o registro perante o Cartório de Registro Imobiliário da Jurisdição Judiciaria da Comarca de Patos/PB.

Art. 5o. São legitimados para requerer os procedimentos contidos na Lei Federal no 13.465/17 e nessa Lei:

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

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

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

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

V – O Ministério Público;

VI - Beneficiários, individual ou coletivamente, ainda que por meio de sucessores a título singular ou universal; cessionários e adquirentes de unidades imobiliárias com destinação urbana, integrantes de núcleo urbano informal consolidado existente até 22 de dezembro de 2016.

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

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

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

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 6o. As modalidades da Reurb compreendem os instrumentos:

I - A legitimação fundiária por meio da expedição da Certidão de Regularização Fundiária e da Declaração de Regularidade Fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

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

III - A desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4o e 5o do Art. 1.228 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

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

V - 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;

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

VII - 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;

VIII - A alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos do Art. 76 da Lei Federal no 14.133 de 01 de abril de 2021, subordinada à existência de interesse publico devidamente justificado, que devera ser precedida de avaliação e obedecer aos requisitos estabelecidos no citado artigo;

IX - A doação para o Município executar a regularização;

X - O consórcio imobiliário, nos termos do Art. 46 da Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001;

XI - O direito de preempção, nos termos do inciso I do Art. 26 da Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001;

XII - 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;

XIII – A concessão de uso especial para fins de moradia;

XIV – A concessão de direito real de uso;

XV – A compra e venda;

SUBSEÇÃO I
DA DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE FUNDIÁRIA

Art. 7o. A Declaração de Regularidade Fundiária (DRF), na forma do Art. 69 da Lei Federal no 13.465/17, é instrumento que atesta que o lote ou parcelamento está implantando no Município de Condado/PB antes de 19 de dezembro de 1979 e é título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 8o. A Declaração de Regularidade Fundiária será processada e lavrada pela Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária, com espeque da Procuradoria Jurídica Municipal, a partir de requerimento formulado pelo beneficiado, ou por meio de Procurador constituído por procuração pública ou procuração particular com firma reconhecida.

§ 1o. O Pedido de Expedição de Declaração de Regularidade Fundiária - DRF de lote deverá ser formulado com os seguintes documentos:

I - Requerimento por escrito, prescindindo da subscrição por advogado;

II - Planta e memorial descritivo georreferenciado da gleba ou lote regularizado, constando medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados ou possuidores identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários ou possuidores não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, com respectiva anotação de responsabilidade técnica - ART ou registro de responsabilidade técnica - RRT, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

III - Documento de Identidade, RNE (Registro Nacional de Estrangeiro) ou qualquer outro documento de identificação reconhecido em todo o território nacional e CPF do beneficiado (s) ou CNPJ, caso seja o requerente pessoa jurídica;

IV - Comprovante de Residência do (s) beneficiado (s);

V - Certidão Negativa de propriedade Expedida pelo Registro de Imóveis da Jurisdição Judiciaria da Comarca de Patos/PB;

VI - Certidões Negativas de feitos cíveis e criminais expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba e pelo Tribunal Regional Federal da 5a Região-PB.

VII – Certidão Negativa de Cadastro Imobiliário Municipal.

VIII - Documentos que comprovem a posse ou propriedade do imóvel anterior à 19 de dezembro de 1979, a exemplo de contratos particulares, documentos de posse, declarações do Município, comprovante de pagamentos de tributos ou taxas de água, luz, telefone em nome do beneficiário ou sucedido.

IX - Anuência dos confinantes: Documentos assinados com reconhecimento de firma pelos confinantes que ateste que a posse do imóvel objeto de regularização não contém qualquer vício e que está de acordo com o memorial descritivo.

§ 2o. O Pedido de Expedição de Declaração de Regularidade Fundiária – DRF de parcelamento será formulado com os seguintes documentos:

I - Requerimento por escrito, prescindindo da subscrição por advogado;

II- Planta e memorial descritivo georreferenciado da área regularizada, constando medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados ou possuidores identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários ou possuidores não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, com respectiva anotação de responsabilidade técnica - ART ou registro de responsabilidade técnica - RRT, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

III - Documento de Identidade, RNE (Registro Nacional de Estrangeiro) ou qualquer outro documento de identificação reconhecido em todo o território nacional e CPF do beneficiado(s) ou CNPJ, caso seja o requerente pessoa jurídica;

IV - Comprovante de Residência do(s) beneficiado(s);

V - Certidão negativa de propriedade Expedida pelo Registro de Imóveis da Jurisdição Judiciaria da Comarca de Patos/PB;

VI - Certidões negativas de feitos cíveis e criminais expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba e pelo Tribunal Regional Federal da 5a Região-PB.

VII – Certidão Negativa do Cadastro Imobiliário Municipal.

VIII - Documentos que comprovem a posse ou propriedade do imóvel anterior à 19 de dezembro de 1979, a exemplo de contratos particulares, documentos de posse, declarações do Município, comprovante de pagamentos de tributos ou taxas de água, luz, telefone em nome do beneficiário ou sucedido;

IX - Descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso.

Art. 9o. Efetivada a abertura do processo administrativo, diante do cumprimento irrestrito dos critérios previstos nos §§ 1o e 2o do artigo anterior, será dada publicidade do pedido de DRF (Declaração de Regularidade Fundiária), que será publicado na imprensa oficial, para que qualquer interessado possa promover impugnação, pelo prazo de 15 (quinze) dias, o que após, sem qualquer impugnação, será consolidado o pedido.

§ 1o. Havendo Impugnação, será concedido um prazo de 15 (quinze dias) para que o beneficiado requerente ofereça resposta. Findo o prazo, a impugnação será decidida pela Comissão de Regularização Fundiária Municipal.

§ 2o. Sendo procedente a impugnação, o processo administrativo será indeferido.

§ 3o. Sendo improcedente a impugnação, o processo administrativo será deferido, sendo dada continuidade à implementação da regularização fundiária.

Art. 10. Constatada a existência dos documentos acima mencionados e a regularidade formal nos procedimentos, a expedição da Declaração de Regularidade Fundiária é ato vinculado, devendo ser homologada.

Parágrafo único. Após a expedição da DRF e entrega a (o) beneficiada(o), o processo administrativo deverá ser encaminhado a Secretaria Municipal de Administração para que seja procedida a inscrição e o cadastramento do imóvel e dos(as) contribuinte(s) junto aos cadastros municipais, o qual após, deverá ser arquivado pelo prazo de 05 (cinco) anos, podendo ser conduzido ao desfazimento após o transcurso do referido prazo.

SUBSEÇÃO II

DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 11. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) constitui documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, para lotes, parcelamentos e núcleos urbanos comprovadamente existentes, na forma desta Lei, no Município de Condado/PB até 22 de dezembro de 2016, com o fim de informar a aprovação da regularização fundiária requerida pelo beneficiário.

Parágrafo único. Para fins de registro perante o registro imobiliário, a CRF deve acompanhar o projeto aprovado pela Municipalidade.

Art. 12. A Certidão de Regularização Fundiária será processada e lavrada pela Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária, com espeque da Procuradoria Jurídica Municipal, a partir de requerimento formulado pelo beneficiado, ou por meio de Procurador constituído por procuração pública ou procuração particular com firma reconhecida, assinada pelos membros da Comissão de Regularização Fundiária; ou pelo Chefe do Poder Executivo Municipal; ou por meio de autoridade delegada por àquele.

§ 1o. O Pedido de Expedição de Certidão de Regularização Fundiária - CRF de lote deverá ser formulado com descrição da modalidade (Reurb-S, Reubr-E, Reurb-I) e do instrumento de regularização fundiária (Art. 6o, e incisos), com os seguintes documentos:

I - Requerimento por escrito, prescindindo da subscrição por advogado;

II - Planta e memorial descritivo georreferenciado da gleba ou lote regularizando, constando medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenada georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados ou possuidores identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários ou possuidores não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, com respectiva anotação de responsabilidade técniça - ART ou registro de responsabilidade técnica - RRT, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

III - Documento de Identidade, RNE (Registro Nacional de Estrangeiro) ou qualquer outro documento de identificação reconhecido em todo o território nacional e CPF do beneficiado (s) ou CNPJ, caso seja o requerente pessoa jurídica;

IV - Comprovante de Residência do (s) beneficiado (s);

V - Certidão negativa de propriedade Expedida pelo Registro de Imóveis da Jurisdição Judiciaria da Comarca de Patos/PB;

VI - Certidões negativas de feitos cíveis e criminais expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba e pelo Tribunal Regional Federal - 5a Região.

VII – Certidão negativa de cadastro imobiliário municipal.

VIII - Documentos que comprovem a posse ou propriedade do imóvel posterior à 19 de dezembro de 1979, a exemplo de contratos particulares, documentos de posse, declarações do Município, comprovante de pagamentos de tributos ou taxas de água, luz, telefone em nome do beneficiário ou sucedido.

IX - Anuência dos confinantes: Documentos assinado com reconhecimento de firma pelos confinantes que ateste que a posse do imóvel objeto de regularização não contém qualquer vício e que está de acordo com o memorial descritivo.

§ 2o O Pedido de Expedição de Certidão de Regularização Fundiária - CRF de parcelamento deverá ser formulado com os seguintes documentos:

I - Requerimento por escrito, prescindindo da subscrição por advogado, devendo conter as seguintes informações:

a) o nome do núcleo urbano regularizado;

b) a localização;

c) a modalidade da regularização;

d) o instrumento da Reurb que se pretende implementar;

e) as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

f) a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

g) 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.

II - Planta e memorial descritivo georreferenciado da área regularizada, constando medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados ou possuidores identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários ou possuidores não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros posteriores, com respectiva anotação de responsabilidade técnica - ART ou registro de responsabilidade técnica - RRT, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

III - Documento de Identidade, RNE ou qualquer outro documento de identificação reconhecido em todo o território nacional e CPF do beneficiado (s) ou CNPJ, caso seja o requerente pessoa jurídica;

IV - Comprovante de Residência do (s) beneficiado (s);

V - Certidão Negativa de propriedade Expedida pelo Registro de Imóveis da Jurisdição Judiciaria da Comarca de Patos/PB;

VI - Certidões Negativas de feitos cíveis e criminais expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba e pelo Tribunal Regional Federal - 5a Região.

VII – Certidão Negativa de cadastro imobiliário municipal.

VIII - Documentos que comprovem a posse ou propriedade do imóvel anterior à 19 de dezembro de 1979, a exemplo de contratos particulares, documentos de posse, declarações do Município, comprovante de pagamentos de tributos ou taxas de água, luz, telefone em nome do beneficiário ou sucedido;

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

X - Projeto de Regularização Fundiária.

Art. 13. Efetivada a abertura do processo administrativo, diante do cumprimento irrestrito dos critérios previstos nos §§ 1o e 2o do artigo anterior, será dada publicidade do pedido de CRF, que será publicado na imprensa oficial, para que qualquer interessado possa promover impugnação, pelo prazo de 15 (quinze) dias, o que após, sem qualquer impugnação, será consolidado o pedido.

§ 1o. Havendo Impugnação, será concedido um prazo de 15 (quinze dias) para que o beneficiado requerente ofereça resposta. Findo o prazo, a impugnação será decidida pela Comissão de Regularização Fundiária Municipal.

§ 2o. Sendo procedente a impugnação, o processo administrativo será indeferido.

§ 3o. Sendo improcedente a impugnação, o processo será deferido, sendo dada continuidade à implementação da regularização fundiária.

Art. 14o. Após constatada a presença dos documentos que viabilizam a expedição da CRF, a Comissão de Regularização Fundiária do Município de Condado/PB encaminhará o processo para a Secretaria Municipal de Administração, Secretaria Municipal de Obras, Secretaria de Serviços Urbanos, para que seja procedida a inscrição e o cadastramento do imóvel e dos(as) contribuinte(s) junto aos cadastros municipais; logo após, encaminhado para emissão de parecer jurídico; quando após, cumpridos todos os requisitos formais, deverá ser encaminhado para lavratura pelo

Chefe do Executivo, podendo ser delegada a referida função.

Parágrafo único. Constatada a existência dos documentos acima mencionados e a regularidade formal nos procedimentos, a expedição da Certidão de Regularização Fundiária é ato vinculado, devendo ser homologada.

Art. 15. Após a expedição da CRF, a presente Certidão de Regularização Fundiária deverá ser encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis do Município de Condado/PB para averbação e registro, não podendo se furtar o(a) beneficiado(a) do

Programa Municipal de Regularização Fundiária de não fazê-lo, diante de eventuais impostos, taxas e emolumentos inerentes à regularização fundiária da área proposta.

Art. 16. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

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

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

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

IV - Projeto urbanístico;

V - Memoriais descritivos georreferenciados;

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.

§ 1o. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

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

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

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

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

V - De eventuais áreas já usucapidas;

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

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

VIII - Das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - De outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 2o. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

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

III - Rede de energia elétrica domiciliar;

IV – Pavimentação e soluções de drenagem, quando necessário; e

V - Outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades local e característica regional.

§ 3o. 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.

§ 4o. A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial atendendo ao cronograma a ser definido e divulgado pela Secretaria Municipal de Administração, Secretaria Municipal de Obras, Secretaria de Serviços Urbanos.

§ 5o. 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 o processo administrativo da Reurb.

§ 6o. O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo georreferenciado e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 7o. A planta e o memorial descritivo georreferenciado 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.

SUBSEÇÃO III
DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 17. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

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

II - Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

§ 2o. O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

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

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

III - Domínio público.

§ 3o. Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 18. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

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

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

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

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

§ 5o. A critério do poder público municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

Art. 19. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

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

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

§ 3o. A mediação observará o disposto na Lei Federal no 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

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

Art. 20. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1o. A averbação informará:

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

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

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

§ 2o. Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

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

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

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

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

SUBSEÇÃO IV
DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 21. 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 até 22 de dezembro de 2016.

§ 1o. Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições: I - O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - O beneficiário 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

III - Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2o. Por meio da legitimação fundiária, em qualquer 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 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 de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, 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.

§ 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 poder público 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.

Art. 22. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei Federal no 11.952, de 25 de junho de 2009, os Municípios poderão utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

SUBSEÇÃO V
DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 23. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato 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, desde que não proprietários ou possuidores de outro imóvel, o qual é conversível em direito real de propriedade, após o decurso do prazo de 05 (cinco) anos.

§ 1o. A legitimação de posse poderá ser transferida pelo Município de Condado/PB por causa mortis beneficiando os sucessores e cessionários do falecido ou por ato inter vivos, beneficiando o(a) possuidor(a).

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

Art. 24. 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, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

Parágrafo único. 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.

Art. 25. 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 ou direito adquirido daquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

SUBSEÇÃO VI
DA ARRECADAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Art. 26. O procedimento para a arrecadação, pela Administração Pública Municipal de Condado/PB, de imóveis urbanos abandonados, nos termos do Art. 1.275, III, e 1.276, caput e § 2o, do Código Civil, dar-se-á de acordo com o disposto na presente Lei, aplicando-se, nos casos de omissão, as normas previstas no Código de Processo Civil que regulam a herança jacente ou vacante, no que couber.

Art. 27. Poderá haver a arrecadação de imóvel urbano quando concorrerem às seguintes circunstâncias:

I – O imóvel encontrar-se abandonado;

II – O proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;

III - Não estiver na posse de outrem.

Parágrafo único. Há presunção de que o proprietário não tem mais intenção de conservar o imóvel em seu patrimônio quando, cessados os atos de posse, não satisfizer os ônus fiscais.

Art. 28. O procedimento será iniciado de ofício pelo Departamento de Urbanismo ou mediante denúncia formulada perante a Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 1o. A Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária fará de imediato, relatório circunstanciado descrevendo as condições do bem.

§ 2o. A fiscalização municipal lavrará autos de infração à postura do Município.

§ 3o. Além dos documentos relativos aos autos e diligências previstas no §§1o e 2o deste artigo, o processo administrativo também será instruído com os seguintes documentos:

I – Requerimento ou denúncia que motivou a instauração do procedimento de arrecadação, quando houver;

II – Certidão imobiliária atualizada;

III – Prova do estado de abandono;

IV – Certidão positiva de ônus fiscais.

Art. 29. Atendidas as diligências previstas no Art. 21 e evidenciadas as circunstâncias mencionadas no Art. 22 desta Lei, o Chefe do Poder Executivo Municipal decretará a arrecadação do imóvel, ficando este sob a guarda do Município.

Art. 30. Será dada publicidade ao decreto mediante a publicação da íntegra de seu conteúdo no átrio do prédio da Prefeitura Municipal de Condado/PB, em jornal de circulação local, ou outra forma oficial de publicação, devendo também, ser afixado edital junto ao prédio arrecadado, em local visível.

§ 1o. A publicidade do ato oportunizará o contraditório e a ampla defesa.

§ 2o. Decorridos 03 (três) anos da data da última publicação em jornal de circulação local, se não manifestada expressamente à intenção do proprietário em manter o bem em seu patrimônio, o bem passará à propriedade do Município de Condado/PB, na forma do Art. 1.276 do Código Civil Brasileiro.

Art. 31. O Município adotará, de imediato, as medidas judiciais cabíveis para regularização e registro do imóvel arrecadado na esfera cartorial.

Art. 32. O imóvel arrecadado que passar à propriedade do Município poderá ser empregado diretamente pela Administração Pública Municipal, ou ser objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos ou esportivos e ainda poderá ser destinado à moradia de pessoas comprovadamente carentes.

Art. 33. Os débitos do imóvel em relação ao Município, existentes antes da arrecadação, serão remidos no ato que decretar a passagem do bem para o patrimônio municipal.

SUBSEÇÃO VII
DA REGULARIZAÇÃO PELA DOAÇÃO AO MUNICÍPIO

Art. 34. Os proprietários de áreas que foram objeto de ocupações irregulares poderão participar do programa de regularização fundiária de que trata esta Lei, atendidas as seguintes disposições:

I – O terreno deverá ser transferido pelo proprietário originário ao patrimônio do Município de Condado/PB mediante doação, com o objetivo específico de regularização fundiária;

II – O Município promoverá a regularização fundiária e das edificações nos termos do disposto na Lei Federal no 13.465/17;

Art. 35. Fica o Município de Condado/PB autorizado a receber, por doação, bens imóveis de titulares de loteamentos irregulares e clandestinos, por meio de escritura de doação, após a realização de Termo de Ajustamento de Conduta a ser celebrado pelo Município.

Art. 36. Após abertura do processo administrativo de doação instaurado na Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária do Município de Condado/PB, com os documentos exigidos na presente norma, de acordo com as hipóteses dos Arts. 8o e 12 da presente Lei, o processo será instruído e remetido para a Comissão de Regularização Fundiária Municipal.

Art. 37. Autuado o Processo, será dada publicidade do pedido de Doação para o

Município, que será publicado na imprensa oficial, para que qualquer interessado possa promover impugnação, pelo prazo de 15 (quinze) dias, o que após, sem qualquer impugnação e cumpridos os requisitos legais, será consolidado o pedido e será dada continuidade ao procedimento administrativo.

§ 1o. Havendo Impugnação, será concedido um prazo de 15 (quinze dias) para que o beneficiado requerente ofereça resposta. Findo o prazo, a impugnação será decidida pela Comissão de Regularização Fundiária Municipal.

§ 2o. Sendo procedente a impugnação, o processo administrativo será indeferido.

§ 3o. Sendo improcedente a impugnação, o processo administrativo será deferido, sendo dada continuidade ao procedimento de regularização fundiária.

Art. 38. Após o procedimento contido no Art. 22, a CRFMS convocará o requerente doador para celebrar termo de ajustamento de conduta onde ficará estabelecido:

I - Obrigações do DOADOR:

a) Garantia de doação de percentual mínimo de equipamentos públicos, incluindo sistema viário, calçadas, bens de uso comum e áreas desimpedidas, fazendo constar o nome de todos os compromissários compradores de lotes inseridos no imóvel objeto da doação;

b) Transferência, por meio de escritura pública de doação de toda a área a ser regularizada, com a finalidade de regularização fundiária, em um prazo de 120 dias;

c) Fornecer todos os mapas e memoriais descritivos das áreas objeto da regularização fundiária, bem como todas as informações necessárias que venham a ser solicitadas pelo Município de Condado/PB acerca dessa finalidade;

d) Acolher todas as determinações e medidas técnicas dos órgãos ambientais municipal e estadual;

II - Deveres do Município de Condado/PB:

a) Promover, a regularização fundiária do loteamento irregular consolidado, bem como expedir títulos de domínio aos possuidores de lotes desta área, ou, a seu critério, quaisquer outros instrumentos de garantia da propriedade imobiliária; b) Realizar efetiva fiscalização sobre o andamento e conformidade das obras de infraestrutura da área a ser regularizada, conforme os projetos;

c) Realizar efetiva fiscalização sobre a área a ser regularizada, concedendo a doação dos lotes já consolidados aos atuais possuidores.

Art. 39. Após a regularização da área doada, o Município de Condado/PB procederá a Legitimação de posse na forma dos arts. 17 a 19 desta Lei.

SUBSEÇÃO VIII
DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 40. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins da Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, a 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 (Código Civil).

Art. 41. 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 constituídas 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. 42. 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.

CAPÍTULO III
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 43. Os Requerimentos de regularização fundiária, em todas as suas modalidades contidas na Lei Federal no 13.465/17, serão iniciados por meio de requerimento por escrito formulado pelos legitimados previstos no Art. 5o da presente Lei.

§ 1o. A Secretaria Municipal de Administração, Secretaria Municipal de Obras, Secretaria de Serviços Urbanos, através da Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária fará a recepção dos documentos, mediante protocolo, sendo facultado mediante despacho, sempre que julgar necessário, remeter os autos para outro órgão da Administração Pública Municipal, devendo sempre retornar.

§ 2o. O conhecimento e processamento de todo e qualquer requerimento apenas será protocolizado após estarem presentes todos os documentos e requisitos necessários ao seu processamento.

§ 3o. A qualquer momento, constatada irregularidade sanável no trâmite do processo administrativo, a autoridade municipal poderá mediante despacho saneador, chamar o feito à ordem para retomada da regularidade procedimental, nos termos da presente Lei e legislação pertinente.

§ 4o. O requerimento de Regularização Fundiária, nos termos da presente Lei, diante da análise preliminar dos requisitos formais de constituição, poderá ser:

I – Convertido em ato de diligência, mediante despacho para saneamento de irregularidades;

II – Classificado pela autoridade municipal, a qual indicará, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a modalidade e o instrumento aplicável à área;

III – Indeferido, pela impossibilidade formal de implementação da regularização fundiária na área requerida;

IV – Deferido, caso sejam verificadas todas as condições e exigências formais para constituição regular do procedimento administrativo de regularização fundiária para a área requerida;

§ 5o. A autoridade municipal, sempre que julgue necessário, poderá instituir procedimentos internos, mecanismo de consulta, solicitar vistorias e converter os atos em diligência, com fins de alcançar a verdade real dos fatos para definição da titularidade da área requerida, visando sua consolidação jurídica.

§ 6o. O requerimento de regularização fundiária, instruído perante a Diretoria de Obras e Urbanismo, que abranjam áreas sabidamente públicas, sujeitas a proteção ambiental, em áreas de risco de inundações e desabamentos ou integrantes de loteamentos irregulares ainda não consolidados deverão ser encaminhados para análise jurídica logo após sua instauração perante saneamento documental.

§ 7o. Fica autorizado o Município de Condado/PB a firmar Termo de Compromisso com requerente loteador(a), em caso de viabilidade de projeto de regularização fundiária.

Art. 44. O conhecimento, processamento e expedição de Declarações de Regularidade Fundiária e Certificados de Regularização Fundiária junto ao Município independem da emissão do habite-se para regularização de imóveis construídos e consolidados.

Parágrafo único. A existência de débitos perante a Fazenda Municipal não impede o processamento dos pedidos de Regularização Fundiária nem a expedição de documentos hábeis para o Registro de Imóveis.

Art. 45. A Secretaria Municipal de Administração, Secretaria Municipal de Obras, Secretaria de Serviços Urbanos, colocará servidor (a) à disposição para que os interessados possam tirar dúvidas, buscar orientações e despachar o respectivo processo administrativo de regularização fundiária junto à Administração.

Art. 46. A concessão de novos alvarás de funcionamento, de alvarás de construção, alvarás de habite-se, e autorizações diversas, incidentes sobre imóveis, bem como suas respectivas renovações, ficarão condicionadas à prévia regularização do imóvel.

Art. 47. O Município de Condado/PB poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive, mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça Estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1o. O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo Municipal e, na falta do ato, 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 consequente expedição da CRF.

§ 3o. A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 4o. Os Municípios e o Distrito Federal poderão, 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.

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ÁREAS PÚBLICAS

Art. 48. Fica facultado ao Município utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos que eram exigidos pela Lei Federal no 8.666, de 21 de junho de 1993, e continua sendo na nova Lei de Licitações (Lei no 14.133/2021), que só pode ser dispensada quando a lei expressamente autoriza e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016.

Parágrafo único. Os requerimentos de regularização fundiária que abrangerem áreas públicas estão condicionados a opinativo jurídico a ser emitido logo quando da instauração do procedimento administrativo.

Art. 49. O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, segundo os critérios de avaliação previstos, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante, o qual detém o direito de preferência.

§ 1o. 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.

§ 2o. Para efeitos desta Lei, considera-se avaliação de imóvel a 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.

§ 3o. Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

§ 4o. O foreiro que não optar pela aquisição dos imóveis de que trata este artigo continuará submetido ao regime enfitêutico, na forma da legislação vigente.

Art. 50. A venda, em quaisquer das modalidades previstas neste artigo, poderá ser parcelada, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor de aquisição, na forma a ser regulamentada em ato normativo do Poder Executivo.

CAPÍTULO V
DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 51. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado poderá ser requerido diretamente pelo Município, mediante envio ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

§ 1o. O (A) requerente beneficiário (a) do Programa Municipal de Regularização

Fundiária, não poderá se furtar a averbar e registrar, bem como de arcar com o ônus de seu registro e com o pagamento de eventuais impostos, taxas e emolumentos, uma vez protocolados requerimento de regularização fundiária perante a Secretaria Municipal de Administração, nos termos da presente Lei.

§ 2o. O oficial do cartório do registro de imóveis é responsável pelo registro da CRF no Cartório de Registro de Imóveis da Jurisdição Judiciaria da Comarca de Patos/PB, no entanto, poderá recusar o registro evidenciando irregularidades mediante expedição de nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

Art. 52. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1o. O registro do projeto da Reurb aprovado importa em:

I - Abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II - Abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III - Registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

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

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

§ 4o. O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

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

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

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

Art. 53. O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

Art. 54. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

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

Art. 55. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Art. 56. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57. Os loteamentos irregulares constatados pela Prefeitura até a data da presente Lei deverão passar por regularização de toda a área, sendo vedada a regularização por parcelamento.

§ 1o. A regularização da área do loteamento é condicionada a doação de equipamentos públicos na forma da Lei Federal no 6.766/79.

§ 2o. A Secretaria Municipal de Administração, Secretaria Municipal de Obras, Secretaria de Serviços Urbanos, através da Diretoria de Obras Urbanismo, definirão cronograma de execução das atividades a serem realizadas.

Art. 58. 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 observará, também, o disposto nos Arts. 64 e 65 da Lei

Federal no 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Parágrafo único. A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo poderá ser feita pelos Estados na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos.

Art. 59. Para fins da 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.

Art. 60. Para fins da Reurb previsto nesta Lei, o Município poderá firmar convênios de cooperação técnica com os demais entes federados.

Art. 61. A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.