



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU
Estado de Pernambuco

LEI Nº853 DE 12 DE DEZEMBRO DE 2019.

EMENTA: DISPÕE SOBRE MEDIDAS VOLTADAS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE CUMARU/PE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE CUMARU, Mariana Mendes de Medeiros, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores de Cumaru aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A regularização fundiária urbana do Município de Cumaru, no Estado de Pernambuco, consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de registros irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o exercício do direito social à moradia pelos seus cidadãos, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e rural e o usufruto do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo único. A regularização fundiária urbana promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para núcleos urbanos e rurais informais comprovadamente existentes e consolidados há mais de 05 (cinco) anos, na data da publicação desta Lei.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei deverão ser consideradas as seguintes definições:

I - regularização fundiária de interesse social (Reurb – S): o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais promovidas pelo Poder Público, que visem a adequar assentamentos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, às conformações legais, de modo a garantir o exercício do direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o usufruto do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, desde que não sejam proprietárias de outro imóvel;

II – considera-se de baixa renda familiar mensal o valor não superior a 5 (cinco) salários mínimos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU
Estado de Pernambuco

III - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior;

IV - 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;

V - demarcação urbanística: procedimento administrativo destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, 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;

VI - ocupação irregular: aquela decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrares relacionados à Reurb-S.

Art. 3º Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas pelo Estatuto das Cidades, a regularização fundiária deve ser pautada pelas seguintes diretrizes:

I – prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II – articulação com as políticas setoriais de habilitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana;

III – controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

IV – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

V – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 4º Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU
Estado de Pernambuco

Parágrafo único. Para a aprovação de empreendimento de parcelamento de solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados na Lei que dispõe sobre o zoneamento, o uso e a ocupação do solo urbano.

Art. 5º É vedada a regularização de ocupações:

- I – cujos beneficiários possuam renda familiar mensal superior a 5(cinco) salários mínimos vigentes;
- II – cujos beneficiários, tenha entre seus membros, possuidores, concessionários, superficiários ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural e/ou que já tenha sido beneficiado em outro programa habitacional promovido pelo poder público, seja municipal, estadual ou federal;
- III – cujos beneficiários não comprovem residência fixa há, no mínimo, 5 (cinco) anos no Município de Cumaru/PE;
- IV – que estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de segurança pública ou segurança nacional, de preservação ambiental ou necessárias à preservação dos ecossistemas naturais, das reservas indígenas, das áreas ocupadas por comunidades remanescentes de quilombos, das vias de comunicação e das áreas reservadas para construção de hidroelétricas ou congêneres, ressalvados os casos especiais autorizados na forma da lei.

CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I – Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 6º O Município através dos órgãos competentes será responsável pela análise e aprovação dos Projetos visando a Regularização Fundiária de Interesse Social.

Art. 7º Observadas às normas previstas nesta Lei, o projeto de regularização fundiária de interesse social pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive no tocante às faixas de Área de Preservação Permanente – APP, que deverão ser respeitadas.

Parágrafo único. Na ausência de regra específica nos termos do *caput* deste artigo, deverá ser observada a lei que dispõe sobre o zoneamento, o uso e a ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU
Estado de Pernambuco

Art. 8º Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação de infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais, assim compreendidos.

Parágrafo único. Os encargos previstos no *caput* deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal, desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Seção II – Da Demarcação de Terrenos para Fins de Regularização Fundiária.

Art. 9º O ente público responsável pela regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e no cadastro dos ocupantes, poderá lavrar auto de demarcação nos seus imóveis, de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 13.465, 11 de julho de 2017.

§ 1º O auto de demarcação deverá ser instruído com:

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

II – planta de situação de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

Seção III – Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 10 A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 2º, inciso III, desta Lei.

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

Art. 12 A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão um termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força do título executivo extrajudicial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU
Estado de Pernambuco

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

Art. 14 Para efeito da regularização fundiária e de edificações irregulares tratadas nesta Lei, poderão ser utilizados instrumentos de política urbana previstos na Lei Orgânica do Município, doação, outorga onerosa, transferência do direito de construir, concessão de direito de superfície e concessão de direito real de uso, dispensada a autorização legislativa, desde que respeitados os limites e critérios estabelecidos nesta lei.

CAPÍTULO III – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 15 O projeto de regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e áreas verdes, além das institucionais e dos terrenos limítrofes;

II – drenagem das águas pluviais;

III – trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial, inclusive com atenção para pessoas com necessidades especiais;

IV – integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público às áreas de uso comum do povo;

V – implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;

VI – implantação do sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;

VII – recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

VIII – implantação de rede de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU
Estado de Pernambuco

IX – recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;

X – acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

XI – largura mínima das vias sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção; e

XII – utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores;

§ 1º Os terrenos livres localizados em parte dos terrenos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público.

§ 2º Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento do terreno ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§ 3º Na hipótese do § 2º, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes sejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§ 4º O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular;

§ 5º Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo responsável pela implantação do assentamento irregular, desta feita chamando parcelador, em outro local, para posterior compensação, por meio de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

a) O imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU
Estado de Pernambuco

Município; e

b) A dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes;

§ 6º A doação referida no § 5º deve ser submetida à análise dos Órgãos Municipais competentes.

§ 7º A regularização fundiária pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 16 O Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

CAPÍTULO IV – DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 17 A regularização fundiária – Reurb, obedecerá às seguintes fases, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se supletivamente da legislação municipal vigente:

I – requerimento dos legitimados;

II – processamento administrativo do requerimento, no qual será verificado todas as condições e viabilidade, assim como conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III – elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV – plantas de situação e de regularização em quantas vias forem necessárias;

V – memorial descritivo, em quantas vias forem necessárias;

VI – saneamento do processo administrativo;

VII – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU
Estado de Pernambuco

VIII – expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF pelo Município;

IX – registro da CRF pelos promotores da regularização perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 18 A fim de fomentar efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, Tribunal de Justiça e Secretaria Estadual das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 19 A regularização fundiária depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º Identificado o titular dominial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notifica-lo para que proceda a sua regularização.

§ 2º Na omissão do titular do domínio da área e/ou titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do responsável pela implantação do assentamento irregular.

§ 3º Esgotadas as diligências para a identificação e localização do responsável pela implantação do assentamento irregular e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo.

Art. 20 O projeto de regularização fundiária conterà, 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU
Estado de Pernambuco

- 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, 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

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

Art. 21 O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

Parágrafo único. A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 22. 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.

CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 23 Não serão regularizadas ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial em que sejam parte a União ou os entes da administração pública federal indireta até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela administração pública e a hipótese de acordo judicial.

Art. 24 A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

