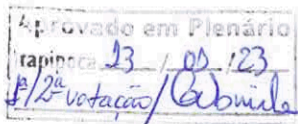




PROJETO DE LEI Nº 03 /2023.



CRIA O PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DISPÕE SOBRE A APLICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 NO MUNICÍPIO DE ITAPIPOCA/CE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **Prefeito do Município de Itapipoca**, Estado do Ceará, **FELIPE DE SOUSA PINHEIRO**, no uso de suas atribuições e prerrogativas legais.

Faço saber que a Câmara Municipal de Itapipoca, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Ficam instituídos, no Município de Itapipoca, a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana, a ser implementada pelo Poder Executivo, com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos núcleos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

Art. 2º. Poderão requerer a Reurb:

- I - O Município diretamente ou por meio de entidade 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, loteadores ou incorporadores;
- IV - A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V - Ministério Público

Parágrafo Único. A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Município de Itapipoca corresponde ao conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, de modo



a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 3º. Para fins da Reurb, o Município de Itapipoca poderá dispensar as exigências contidas nas normas urbanísticas existentes, relativas aos parâmetros urbanísticos e edifícios.

Art. 4º. A Reurb compreende as seguintes modalidades:

- I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;
- II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não qualificados na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Parágrafo Único. Para fins de Reurb-S, consideram-se pessoas de baixa renda aquelas que serão enquadradas conforme requisitos normatizados e regulamentados por decreto expedido pelo executivo municipal.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Art. 5º. 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 nº 13.465/2017;
- II - a legitimação de posse, nos termos dos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 13.465/2017;
- III - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14, da Lei Federal nº 10.257/2001, do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015/1973;
- IV - a alienação onerosa ou gratuita de imóvel pela administração pública, por licitação ou diretamente para seu ocupante, nos termos do art. 76, inciso I, alínea "c" da Lei nº 14.133/2021 e do art. 98 da Lei Federal nº 13.465/2017;
- V - a concessão de uso especial para fins de moradia; nos termos da Medida Provisória nº 2.220/2001;
- VI - o direito real de superfície nos termos dos arts. 21, 22, 23 e 24 da Lei Federal nº 10.257/2001;
- VII - o direito real de laje, nos termos dos arts. 1510-A a 1510-E da Lei Federal nº 10.406/2002;
- VIII - a autorização de uso para fins comerciais, nos termos do art. 9º da Medida Provisória nº 2.220/2001;



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

X - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406/2002 e dos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 13.465/2017;

XI - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257/2001;

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

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

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

XV - a permuta, nos termos dos art. 533 da Lei n. 10.406/2002, do art. 17, I, alínea "c" da Lei Federal nº 8.666/1993;

XVI - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228, da Lei Federal nº 10.406/2002;

XVII - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º, da Lei Federal nº 4.132/1962.

Art. 6º. A alienação gratuita prevista no inciso IV do art. 5º terá como cláusula resolutiva a obrigação de não vender o imóvel pelo prazo de 01 (um) ano a contar da titulação, sob pena de cancelamento administrativo do ato e reversão do imóvel ao patrimônio público municipal sem a indenização de benfeitorias e acessões.

Art. 7º. É vedada a alienação de parcelas urbanas em que existam bens de valor histórico, artístico, cultural, monumentos, paisagens naturais notáveis e sítios arqueológicos.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 8º. A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, à aprovação ambiental.

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, devendo-se assegurar que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos possa ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 9º. A aprovação da Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcelas destes, quando situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados



em lei, dependerá da realização de estudos técnicos, a fim de que seja avaliada a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

Parágrafo único. Na hipótese do *caput* deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, nos termos dos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal).

Art. 10. A 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 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;

V - memorial descritivo;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – ou Registro de Responsabilidade Técnica – RT;

VII - saneamento do processo administrativo;

VIII - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

IX - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município;

X - registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelos promotores da regularização perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 11. Compete ao Poder Executivo Municipal:

I- classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II- processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, e;

III- emitir a Certidão de Regularização Fundiária -CRF.

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do *caput* deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a modalidade da Reurb cabível, ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º Findo o prazo estabelecido no parágrafo anterior, sem a classificação da Reurb cabível, por parte do Município, será automaticamente fixada a modalidade de Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, devendo haver o prosseguimento do procedimento



administrativo, sem prejuízo de futura revisão da classificação, desde que fundamentada em estudo técnico que a justifique.

Art. 12. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Art. 13. O ocupante que for proprietário de outro imóvel e/ou que tenha sido beneficiado por programa de regularização fundiária não será beneficiado pela Reurb, para a mesma finalidade.

Art. 14. Concluída a Reurb, serão incorporadas 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.

Art. 15. O Poder Executivo Municipal definirá, mediante decreto, 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.

Art. 16. Constatada a existência de área de preservação permanente, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/2012, hipótese em que se tornará obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Art. 17. Para os 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 - soluções de drenagem, quando necessário;
- V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município, mediante decreto, em função das necessidades locais e características regionais.

Art. 18. O pronunciamento da autoridade competente que decidir sobre 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;
- III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais, quando for o caso.



Art. 19. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e dever 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 tenham 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, o número do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Parágrafo único. Compete ao Chefe do Poder Executivo Municipal a expedição da CRF.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 20. O Poder Executivo Municipal fica autorizado a expedir decretos para promover a regulamentação necessária desta Lei.

Art. 21. Na aplicação da Reurb, além das normas previstas nesta Lei poderão ser utilizados os demais instrumentos e normas previstas na legislação federal específica vigente.

Art. 22. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei Federal no 8.666/1993.

Art. 23. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIPOCA, Estado do Ceará, nove de janeiro de dois mil e vinte e três.

FELIPE SOUZA

PINHEIRO:51125307315

Assinado de forma digital por

FELIPE SOUZA

PINHEIRO:51125307315

Dados: 2023.01.12 19:47:33 -03'00'

FELIPE DE SOUSA PINHEIRO

Prefeito municipal



MENSAGEM N° _____/2023

Itapipoca-CE, 09 de janeiro de 2023

SENHOR PRESIDENTE E DEMAIS VEREADORES DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL.

Estamos encaminhando para apreciação dessa Douta Câmara Municipal, o Projeto de Lei que **CRIA O PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DISPÕE SOBRE A APLICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 NO MUNICÍPIO DE ITAPIPOCA/CE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Dispondo sobre a aplicação dos dispositivos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no Município de Itapipoca, buscamos através deste Projeto de Lei regulamentar a aplicação da norma federal em benefício aos cidadãos itapipoquenses.

Sabe-se que a informalidade urbana é uma realidade irrefutável em uma parcela expressiva das cidades brasileiras, sobretudo em locais com grande e intenso fluxo populacional e, embora não exclusivamente, produz efeitos deletérios visíveis na vida da população, pois, sendo a moradia regular um direito social assegurado a todos é condição de possibilidade para a implementação de outros direitos de igual envergadura constitucional, a saber: trabalho, lazer, educação e a saúde.

Assim, propondo-se a ser um novo marco regulatório acerca da regularização fundiária no país, a partir de normas gerais e de procedimento, a Lei Federal nº 13.465/2017, prevendo dispositivos específicos a denominada REURB lança a perspectiva de um regramento destinado a adoção de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais voltadas a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, a titulação dos seus ocupantes e a efetivação de infraestrutura mínima que possa concretizar o direito constitucional à moradia saudável.

No escopo da lei federal, as medidas jurídicas estão voltadas essencialmente à solução dos problemas envolvendo a dominialidade dos imóveis em prol de uma segurança jurídica acerca da ocupação desenvolvida, seja ela em área pública ou privado.

Em outras palavras, no bojo das medidas jurídicas está a implementação de mecanismos normativos (legitimação fundiária, legitimação de posse, usucapião, desapropriação, concessão de uso especial para fins de moradia, dentre outros) para que seja efetivada a plena propriedade ao beneficiário direto da Reurb. Quanto as medidas



urbanísticas, estas dizem respeito a adoção de procedimentos destinados ao uso adequado, racional e sustentável do território, buscando a implementação de parcelamentos concretizadores de uma cidade regularizada, com foco na infraestrutura essencial (calçamento, esgoto, energia, fornecimento de água) nos núcleos urbanos informais.

Ainda sob essa perspectiva, a Lei Federal estabelece o remanejamento de moradias em face de estarem em locais sujeitos a desmoração, enchentes, dentre outros.

No que se refere as medidas ambientais, o Projeto de Lei acompanhando a compreensão lançada pela Lei Federal busca superar o problema das ocupações situadas em áreas sem prévio licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ambiental.

E, em relação as medidas sociais, por sua vez, dizem respeito às soluções dadas à população beneficiária da Reurb, notadamente as enquadradas na Reurb-S (de interesse social), para que as famílias de baixa renda sejam contempladas e, desse modo, façam jus a uma vida digna com sua propriedade devidamente regularizada.

O regramento modifica diversos procedimentos, entre eles a redução de custos das ações de regularização para os futuros proprietários. Pelo texto federal, para facilitar o registro de propriedade, foi criada a legitimação fundiária.

Ainda de acordo com o texto federal, 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.

Além disso, o Município de Itapipoca poderá adotar, quando cabíveis, procedimentos com regramento simplificado nos casos de Reurb Inominada (Reurb-I), Reurb de Parcelamento (Reurb-P), Reurb meramente titulatário ou Reurb de Edificações, nos termos do art. 3º, § 2º, incisos I a III deste Projeto de Lei e legislações correlatas.

A finalidade do projeto é dar condições ao Município de Itapipoca de construir novas práticas de gestão urbana participativa e inclusiva, multiplicando as ações que visam à regularização fundiária urbana plena e, na medida do possível, enfrentar o 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 e digna.

Em tempo, o Projeto de Lei regulamenta de forma mais clara e objetiva como se dará a regularização fundiária individual em áreas parceladas, um procedimento mais seguro e atual em comparação a lei vigente.



Assim, o presente Projeto de Lei pretende efetivar o direito constitucionalmente consagrado de moradia, por meio da assistência técnica pública e gratuita para a regularização fundiária das áreas irregularmente ocupadas classificadas como Reurb-S, bem como induzindo na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, as áreas públicas e privadas passam a compor um cadastro municipal mais eficiente, 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 Itapipoquenses.

Ao submeter o Projeto à apreciação **URGENTE URGENTÍSSIMA** dessa Egrégia Casa, estamos certos de que os Senhores Vereadores saberão aperfeiçoá-lo e, sobretudo, reconhecer o grau de prioridade à sua aprovação.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIPOCA, Estado do Ceará, aos 09 dias do mês de janeiro de 2023.

FELIPE SOUZA
PINHEIRO:51125307315

Assinado de forma digital por
FELIPE SOUZA
PINHEIRO:51125307315
Dados: 2023.01.12 19:49:16 -03'00'

FELIPE DE SOUSA PINHEIRO
Prefeito Municipal de Itapipoca