



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DE SÃO JOÃO
GABINETE DA PREFEITA

Rua Antônio Batista, nº105 - Bairro Centro – Cedro de São João/SE
CEP: 49930-000 – Fone(79) 3347-1230 CNPJ nº 13.117.601/0001-20

LEI ORDINARIA Nº 215
DE 12 DE MAIO DE 2023

Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico REURB E/REURB S de bem público com a legitimação onerosa ou gratuita de posse de imóveis públicos municipais e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE CEDRO DE SÃO JOÃO, ESTADO DE SERGIPE, no uso de suas atribuições que lhes são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art.1º Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no Município de CEDRO DE SÃO JOÃO, com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas de normas jurídicas urbanísticas, ambientais e sociais voltadas à legitimação de domínio ou de propriedade do bem, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

Art.2º Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas pelo Estatuto das Cidades, a regularização fundiária será 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 habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- 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 e aos direitos de propriedade e de moradia, aplicando o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DE SÃO JOÃO
GABINETE DA PREFEITA

Rua Antônio Batista, nº105 - Bairro Centro – Cedro de São João/SE
CEP: 49930-000 – Fone(79) 3347-1230 CNPJ nº 13.117.601/0001-20

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.3º As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de CEDRO DE SÃO JOÃO, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse específico, denominado REURB E/REURB S desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei, na legislação estadual e federal, consoante os ditames da Lei nº 13.465/2017, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana no que for pertinente.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse específico (REURB E/REURB S), que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, 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;

II - regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária de assentamentos irregulares na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

III - ocupação irregular: aquele 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 Registro de Imóveis;

IV - projeto de regularização fundiária: urbanização de ocupação irregular, promovendo novo projeto de ordenamento espacial, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

§ 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se zona urbana para a área descrita no processo administrativo para instruído para Usucapião Administrativo no cartório de imóveis competente. A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área ou por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, através de processo administrativo, nos termos da Lei.

Art.4º Todo aquele que possua, até esta data, imóvel público municipal situado na zona urbana, poderá requerer a legitimação de posse, através de processo



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DE SÃO JOÃO
GABINETE DA PREFEITA

Rua Antônio Batista, nº105 - Bairro Centro – Cedro de São João/SE
CEP: 49930-000 – Fone(79) 3347-1230 CNPJ nº 13.117.601/0001-20

administrativo, ficando o prefeito municipal autorizado a proceder a outorga do título definitivo translativo do domínio para a inscrição no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca competente.

Parágrafo Único - Não será concedido o título de legitimação de posse sobre imóveis que já se encontram regularizados no Registro Imobiliário desta Comarca.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ESPECÍFICA

Art.5º A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação por meio de outorga do título de legitimação de posse, dirigida ao prefeito municipal após a comprovação com documentos de posse ou com posse (soma da posse com a de seus antecessores), por no mínimo de 5(cinco) anos de forma mansa, pacífica e sem oposição de terceiros.

Art.6º A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art.7º 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 e os procedimentos para concessão do Certificado de Regularização Fundiária (CRF).

Parágrafo Único: A CRF é o ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterá:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - a localização do núcleo urbano regularizado;
- III - a modalidade da Reurb de Interesse Específico;
- IV - os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível;
- VI - a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterá o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DE SÃO JOÃO
GABINETE DA PREFEITA

Rua Antônio Batista, nº105 - Bairro Centro – Cedro de São João/SE
CEP: 49930-000 – Fone(79) 3347-1230 CNPJ nº 13.117.601/0001-20

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art.8º A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação por meio de outorga do título de legitimação de posse, através de ato do poder executivo, após a comprovação com documentos de posse ou com posse (soma da posse com a de seus antecessores), por no mínimo de 5(cinco) anos de forma mansa, pacífica e sem oposição de terceiros.

Art.9º O Município através dos órgãos competentes será responsável pela análise e aprovação dos Projetos visando a Regularização Fundiária de Interesse Social, Observadas às normas previstas nesta Lei, naquela que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes, 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.

Art.10º Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

- I – das custas e emolumentos cartorários;
- II - da infraestrutura básica;
- III - dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;
- IV - a provisão habitacional em casos de remoção;

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.

Art.11º O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017.

PROCEDIMENTO



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DE SÃO JOÃO
GABINETE DA PREFEITA

Rua Antônio Batista, nº105 - Bairro Centro – Cedro de São João/SE
CEP: 49930-000 – Fone(79) 3347-1230 CNPJ nº 13.117.601/0001-20

Art.12º A regularização fundiária depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão de regularidade Fundiária (CRF) emitido através de análise em processo administrativo de documentação elaborada pelo titular da iniciativa de regularização

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

§ 2º Na omissão do titular do domínio da área e/ou do 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 parcelador que contribuiu para a formação de consolidação de área irregular.

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

Art.13º O requerimento de legitimação de posse será entregue pessoalmente pelo interessado no Departamento de Tributos, acompanhado dos seguintes documentos:

- I- Comprovação de Ocupação ininterrupta do imóvel a ser alienado, há mais de 05(cinco) anos, podendo ser computado o tempo dos antecessores por qualquer meio de prova em direito admitido e sempre de acordo com as exigências da Administração Pública Municipal;
- II- Cópia autenticada da Cédula de Identidade;
- III- Cópia autenticada do Documento Comprobatório de inscrição no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (CPF);
- IV- Cópia autenticada da Certidão de Casamento;
- V- Certidão de Cadastro de Imóvel válida;
- VI- Certidão Negativa de Débitos Tributários;
- VII- Planta de localização e medição do imóvel acompanhado de memorial descritivo;
- VIII- Declaração, com firma reconhecida, dos confrontantes, ou não os havendo, ou não localizados, de no mínimo 2(duas) testemunhas, com qualificação completa (nome, endereço, RG e CPF, atestando a posse ou com posse do requerente pelo prazo mínimo de 5(cinco)anos.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DE SÃO JOÃO
GABINETE DA PREFEITA

Rua Antônio Batista, nº105 - Bairro Centro – Cedro de São João/SE
CEP: 49930-000 – Fone(79) 3347-1230 CNPJ nº 13.117.601/0001-20

IX - Certidão do Cartório de Imóveis da Comarca de CEDRO DE SÃO JOÃO comprovando que o imóvel não possui registro;

X - Declaração do requerente que concorda e assume exclusivamente as despesas, custos dos emolumentos e demais encargos inerentes a formalização da transmissão da propriedade, inclusive os tributários e previdenciários;

XI - Comprovação de Arrecadação mediante Documento de Arrecadação Municipal – DAM referente aos tributos municipais.

XII - no caso de pessoa jurídica, prova de constituição de personalidade jurídica, Cartão do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, contrato social, documentos dos sócios ou representante legal, bem como os demais documentos solicitados nos itens anteriores;

XIII - Recibos ou documentos similares de compra e venda, doação ou permuta com firma reconhecida.

Art. 14º. Fica criada a Comissão Especial que será nomeada através de Decreto Municipal ou Portaria pela prefeitura e será composta pelos seguintes membros:

I – Representante do setor jurídico municipal;

II- Representante da Secretaria de Finanças;

III-Representante do Departamento de Tributos;

IV- Representante do Departamento de Fiscalização, Obras e Arruamentos;

V- Representante da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente;

Art. 15º É competência da Comissão Especial:

I - Decidir sobre os requerimentos de legitimação de posse no prazo de até 60(sessenta) dias a contar do protocolo junto à Prefeitura Municipal;

II - Emitir Parecer fundamentado sobre os requerimentos de legitimação de posse, em processos administrativos, indicando em caso de interesse público, a destinação para construção de bens municipais ou solicitá-los junto as estaduais e federais;

Parágrafo Único: A comissão poderá também solicitar serviços de órgãos estaduais ou federais, vistorias, periciais, constatações e avaliações;

Art.16º O título de reconhecimento particular será obrigatoriamente publicado no diário oficial do Município.

Art.17º O Município deverá proceder a inscrição imobiliária do bem que porventura não esteja cadastrado e, que se pretenda regularizar, lançando todos os



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DE SÃO JOÃO
GABINETE DA PREFEITA

Rua Antônio Batista, nº105 - Bairro Centro – Cedro de São João/SE
CEP: 49930-000 – Fone(79) 3347-1230 CNPJ nº 13.117.601/0001-20

dados para lançamento de ofício do IPTU Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Art.18º O poder executivo municipal editará decreto regulamentando o que for necessário para o reconhecimento de domínio particular autorizado pela presente Lei.

Art.19º Cumpridas as exigências previstas nesta Lei, após parecer da comissão especial, atestando a regularidade do pedido de regularização fundiária, fica o chefe do poder executivo autorizado a assinar o Título de Reconhecimento de Domínio, que deverá ser apresentado pelo interessado no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 90(noventa) dias, para que surtam os devidos efeitos legais.

Art.20º 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 trinta dias, caso não apresentem a declaração pelo solicitante da legitimação.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação, 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.

Art.21º Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos através de comissão nomeada pelo poder executivo.

§ 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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DE SÃO JOÃO
GABINETE DA PREFEITA

Rua Antônio Batista, nº105 - Bairro Centro – Cedro de São João/SE
CEP: 49930-000 – Fone(79) 3347-1230 CNPJ nº 13.117.601/0001-20

§ 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 objeto 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 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.

Art. 22º 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.

Art.23º Deferido o requerimento, para a emissão do título, o adquirente do imóvel, deverá pagar o preço das custas e emolumentos cartorários para REURB ESPECÍFICA, podendo a municipalidade arcar com até 100% (cem por cento) das custas e emolumentos cartorários na REURB SOCIAL de forma que esta última espécie, a contrapartida da municipalidade, que ocorre sobre o valor da avaliação total do imóvel, a título de aquisição de domínio e laudo emitido pela Secretária de Obras Municipal,

Art.24º Não será concedida a legitimação de posse que contrarie o código de obras, código de posturas e demais Leis municipais ou que esteja situada em áreas de preservação permanente.

Art.25º Em caso de indeferimento, a decisão administrativa será devidamente fundamentada, cabendo recurso no prazo de 5(cinco) dias para comissão recursal, a partir da intimação do interessado, que poderá ser pessoal ou pelos correios, mediante aviso de recebimento – AR.

Parágrafo Único: A comissão Recursal será composta de 3(três) servidores municipais previamente designados mediante portaria do Prefeito Municipal.

Art.26º Protocolizado o requerimento de legitimação de posse, será procedido a sua avaliação, incluindo eventuais benfeitorias.

Parágrafo único. Havendo benfeitorias, após o registro de legitimação de posse no Cartório de Registro de Imóveis, deverá o interessado tomar as medidas necessárias para a averbação da construção eventualmente existente no imóvel.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DE SÃO JOÃO
GABINETE DA PREFEITA

Rua Antônio Batista, nº105 - Bairro Centro – Cedro de São João/SE
CEP: 49930-000 – Fone(79) 3347-1230 CNPJ nº 13.117.601/0001-20

Art.27º O Município passa a dispensar as exigências relativas ao percentual e a dimensão de área destinada ao uso público ou ao tamanho dos lotes, assim como outros parâmetros edilícios, consoantes com a o artigo 11, §1º da Lei Federal 13.465 de 11.07.2017.

Art.28º Fica autorizado o Poder Executivo expedir decreto dispondo de normas complementares para a execução desta Lei.

Art.29º Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita do Município de Cedro de São João/SE, 12 de maio de 2023.

LAYANA SOARES DA COSTA

Prefeita Municipal