



**PODER EXECUTIVO
ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMÓPOLIS**

**LEI Nº 1225/2019
DE 27 DE JUNHO DE 2019**

<p>CERTIDÃO Certifico que a publicidade deste foi realizada por afixação no quadro de avisos da Prefeitura Municipal, conforme determina a Lei Orgânica do Município. Em, <u>27/06/19</u> Amilton Teófilo de Oliveira Secretário Municipal Administração / Transportes</p>

*INSTITUI NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE
CARMÓPOLIS O PROGRAMA DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA — "MEU SONHO
REALIZADO" — E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS*

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARMÓPOLIS, ESTADO DE SERGIPE, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal,

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores de Carmópolis/SE, **APROVOU** e eu **SANCIONO** a seguinte Lei:

Considerando a competência do Município, nos termos do Art. 30 da Constituição Federal nos assuntos relacionados ao ordenamento do solo urbano;

Considerando o direito fundamental a moradia, previsto no Art. 6º da Constituição Federal e as disposições da Lei Federal nº. 13.465/2017, especialmente os artigos 13, I, e 30, I e parágrafo 2º;

Considerando que predomina no município, áreas onde as famílias moradoras estão impossibilitadas de promoverem a titulação de suas posses;

Considerando que a Lei Federal nº. 13.465/2017 dispõe sobre o desenvolvimento urbano onde as Regularizações Fundiárias de Interesse Social e de Interesse Específico assumam um papel de destaque estabelecendo fatores de excepcionalidade para a regularização desses núcleos informais urbanos;

Considerando que a existência de irregularidades, implica em condição de insegurança permanente e que, além de um direito social, a moradia regular é condição para a concretização integral de outros direitos constitucionais, em especial, o patrimônio cultural relativo ao modo de vida da população.

**CAPÍTULO 1 - Da Regularização Fundiária
Seção I - Das Disposições Gerais**

Art. 1º - Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no Município de Carmópolis/SE, denominado **"MEU SONHO REALIZADO"**, com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação de assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.



**PODER EXECUTIVO
ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMÓPOLIS**

§ 1º - A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, irregulares ou clandestinos ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo Único: O município de Carmópolis poderá realizar a Regularização Fundiária através dos profissionais existentes no quadro de servidores do Município; contratar profissionais para atuar no processo de regularização, como também contratar empresa especializada, ou entidades civis organizadas sem fins lucrativos em regular funcionamento e que desenvolva atividades inerentes à Reurb.

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

Art. 3º- A presente norma regulamenta, em sede local, disposições de Legislação Federal, classificando como Núcleo Urbano Informal Consolidado NUIC para fins de Reurb-S, dotados de infraestrutura ou não:

- I- Os loteamentos populares não regularizados;
- II- Os conjuntos habitacionais não regularizados;
- III- As aldeias;
- IV- As vilas;
- V- Comunidades tradicionais.

Parágrafo Único - O disposto no caput também se aplica em áreas rurais nos casos de processos de **Regularização Fundiárias de Interesse Social - Reurb-S**.

Art. 4º - Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas pelo Estatuto das Cidades, a Regularização Fundiária deve se pautar 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 urbanísticas, social e ambiental da área ocupada;
- II- Efetivo controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;
- III- Articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;
- IV- Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação, da conciliação e da transação.



**PODER EXECUTIVO
ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMÓPOLIS**

Art. 5º - As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Carmópolis, poderão ser objeto de Regularização Fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei, na legislação estadual e federal, consoante os ditames da Lei nº. 13.465 de 11/07/2017, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, no que for pertinente.

**CAPÍTULO 2 - Das Modalidades de Reurb
Seção I - Da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)**

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 - A legitimação fundiária de interesse social 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, uma ou mais unidades imobiliárias com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016, desde que atendam aos requisitos previstos no §1º deste Artigo.

§ 1º - Apenas na Reurb-S serão exigidas as seguintes condições:

I - renda familiar não seja superior a 05 (cinco) salários mínimos;

II – prazo mínimo de 05 (cinco) anos de posse, podendo somar as posses anteriores;

§2º - No caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, além dos requisitos previstos nos incisos I e II, ainda seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 3º - 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.

§ 4º - 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.

§ 5º - Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município, 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.

§ 6º - Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, podendo ser dispensado 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.

§ 7º - 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.



**PODER EXECUTIVO
ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMÓPOLIS**

§ 8º - Para fins de Registro no Cartório de Registro de Imóveis do Projeto de Regularização Fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, **haverá isenção de custas e emolumentos** por parte dos beneficiários da REURB-S, sendo que as obrigações referentes ao pagamento dos emolumentos e das obras de infraestrutura essenciais caberão ao Poder Público Municipal.

§ 9º - Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação dos requisitos.

Art. 8º - Na Regularização Fundiária de Interesse Social cabe ao Poder Executivo Municipal ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

- I- Do sistema viário;
- 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; e
- V- A recuperação ambiental das áreas objeto 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. 9º - 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.

Seção 2 - Da Regularização Fundiária de Interesse Específico — Reurb-E

Art. 10 - A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no Artigo 7º desta Lei.

Art. 11 - Sendo o responsável pela irregularidade identificável, 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 termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título extrajudicial.

Art. 13 - A Regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e aprovação da **Secretaria Especial de Assuntos Institucionais**, sendo processadas nos termos da presente e alterações posteriores por Decreto.

§ 1º - Para fins de Registro no Cartório de Registro de Imóveis, do Projeto de Regularização Fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, **haverá a isenção de custas e emolumentos**, sendo que a obrigação referente à implantação das obras de infraestrutura e compensações urbanísticas e ambientais,



**PODER EXECUTIVO
ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMÓPOLIS**

quando for o caso, é de responsabilidade dos beneficiários ou responsáveis pela implantação do núcleo, sendo que a implantação das obras de infraestruturas poderá ser compartilhada com o Poder Público.

Art. 14 - Na Regularização Fundiária de Interesse Específico onde abranja partes de Áreas de Preservação Ambiental, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de **TORA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental)** para as áreas que estejam com degradação.

CAPÍTULO 3

Seção I - Dos Legitimados a promover a Regularização Fundiária

Art. 15 - Respeitadas Legislações Federais e Estaduais pertinentes, a Regularização Fundiária de que trata a presente Lei poderá ser promovida pelo Município diretamente ou por meio de contratações de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório, ou mesmo por parcerias sem fins lucrativos objetivando a pesquisa e desenvolvimento, mediante a indicação da necessidade apontada pela **Secretaria Especial de Assuntos Institucionais**, como também por:

- I- Seus beneficiários, individual ou coletivamente;
- II- Cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais ou da sociedade civil de interesse público, associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III- Proprietários, loteadores ou incorporadores;
- IV- Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- V- Ministério Público.

Seção II - Do Fluxograma relativo ao trâmite do processo da Reurb

Art. 16 - A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados, quando não for requerida pela própria Administração Pública;
- II - processamento administrativo do requerimento e demarcação urbanística, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;
- IV - saneamento do processo administrativo e parecer jurídico;
- V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;



**PODER EXECUTIVO
ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMÓPOLIS**

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária aprovado perante o oficial do Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Seção III - Da Documentação Necessária para a Reurb

Art. 17 - A documentação básica necessária para iniciar a Regularização Fundiária será:

- I- Pedido instruído com cópia da matrícula da área onde está ocorrendo à intervenção visando à regularização, se houver;
- II- Contrato particular de compra e venda, se houver;
- III- Cópia da Certidão Negativa do IPTU se houver, bem como cópia dos Títulos, ou outro documento de aquisição;
- IV- Cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;
- V- Comprovantes de endereço, na forma da Lei;
- VI- Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;
- VII- Comprovantes de renda na REURB-S;
- VIII- Plantas topográficas, com ART ou RRT, e memorial descritivo.

Parágrafo Único: Serão dispensadas a **ART** e **RRT**, quando a regularização for promovida pela Administração Pública e as plantas forem assinadas por Engenheiro ou Arquiteto do Quadro de Pessoal do Município.

Art. 18 - Fica a **Secretaria Especial de Assuntos Institucionais** autorizada a solicitar documentação complementar, que terá seguintes objetivos:

- I - Identificar os efetivos ocupantes decorrentes da cadeia dominial;
- II- Obter informações de constituição da posse;
- III- Prover meios para atestar a declaração da veracidade das informações sobre a Reurb-S em execução.

Seção IV - Do Cadastro Municipal de Beneficiários

Art. 19 - Fica instituído o Cadastro Municipal dos Beneficiários dos programas de aquisição de moradias populares e de Regularização Fundiária das unidades habitacionais.

Art. 20 - Deverão constar nos dados do Cadastro Municipal informações dos beneficiários, de seus cônjuges ou companheiros e filhos quando estiverem em habitação familiar:

- a) estado civil;
- b) profissão;
- c) número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF) e do registro geral da cédula de identidade (RG) e a filiação.



**PODER EXECUTIVO
ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMÓPOLIS**

Art. 21 - O Cadastro Municipal dos Beneficiários deverá estar integrado com os Cadastros Estadual e Nacional eventualmente implantado para controle e cooperação federativa de informações.

Art. 22 - Através de **Decreto Municipal** será regulamentado o funcionamento e providências necessárias à implantação do Cadastro Municipal.

Art. 23 - Para fins de Regularização Fundiária Urbana, o Poder Público Municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos permitidos pelas Legislações correlatas, bem como outros previstos na Lei Federal de Regularização Fundiária, que atendam aos interesses da Administração Pública no uso e ocupação do solo urbano, assim especificado, dentre outros:

- I- Concessão de Direito Real de Uso;
- II- Concessão de uso especial para fins de moradia;
- III- Doação onerosa ou gratuita;
- IV- Compra e venda;
- V- Permuta;
- VI- Direito Real de Laje;
- VII- Legitimação Fundiária;
- VII - Legitimação de Posse.

§ 1º - A emissão dos títulos pelo Poder Público, será realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana no contexto do procedimento de Regularização Fundiária Sustentável Municipal, observada a característica de cada ocupação, das áreas ocupadas, renda familiar dos beneficiários, tempo da ocupação e natureza da posse.

§ 2º - Embora a presente Lei trate em especial de Regularização Fundiária Sustentável das áreas ocupadas predominantemente para fins de moradia, poderão ser regularizados outros usos, privados, não residenciais, que serão enquadrados na modalidade de **Reurb-S** ou **Reurb-E**, conforme a renda familiar do possuidor, bem como outros usos que prestem serviços relevantes ao Município, cujos critérios serão previstos por Decreto regulamentador.

Art. 24 - No que diz respeito ao instituto do Direito Real de Laje, deve ser observado o que fora estabelecido pela Lei nº. 13.465, de 11 de julho de 2017 e inserido no Código Civil Brasileiro no Art. 1.275, inciso XIII, por força do que dispõe o Art. 22, I da CRFB/88.

§ 1º - O disposto neste artigo não se aplica quando o legitimado promotor da Reurb for à própria administração pública municipal.

**CAPÍTULO 5
Da Comissão Municipal de Regularização Fundiária**

Art. 25 - A **Comissão de Regularização Fundiária** é instância formalmente constituída por ato do Poder Executivo Municipal, e destinada à promoção de ações coordenadas e voltadas à consecução dos objetivos gerais referidos no Art. 1º.



**PODER EXECUTIVO
ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMÓPOLIS**

Art. 26 - São objetivos específicos da Comissão de Regularização Fundiária;

- I- Orientar a elaboração do memorial descritivo;
- II- Definir dados cadastrais dos beneficiários inscritos na lista de ocupantes;
- III- Prestabelecer conteúdos necessários para emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF em conformidade com os requisitos notariais da circunscrição;
- IV- Promover a mediação de eventuais conflitos extrajudiciais na Reurb-S.

Art. 27 - Compete à Comissão de Regularização Fundiária:

- I- Orientar previamente a construção da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) de acordo com as práticas cartorárias da circunscrição;
- II- Promover a articulação interinstitucional entre o poder público municipal, Registro de Imóveis e os ocupantes das áreas a serem regularizadas.

Art. 28 - A Comissão de Regularização Fundiária emitirá orientações e recomendações para apoio às fases da Reurb-S, especialmente as relativas:

- I- À necessidade de complementação ou aperfeiçoamentos de produtos aplicáveis, especialmente:
 - a) Memorial descritivo;
 - b) Cartografia;
 - c) Identificação dos ocupantes;
 - d) Diretrizes do projeto de Reurb-S.

**CAPÍTULO 6
Da Arrecadação dos Imóveis Abandonados**

Art. 29 - Os imóveis urbanos privados abandonados por seus proprietários estarão sujeitos à arrecadação pelo Município, na condição de bem vago nos termos da Lei Federal n°. 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo Único- O procedimento obedecerá ao rito previsto na Lei n°. 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu Decreto de Regulamentação, podendo correr em apenso ao procedimento de **Regularização Fundiária**.

**CAPÍTULO 7
Da Titulação de Posse**

Art. 30 - A titulação dos imóveis será decidida por Ato do Poder Executivo com parecer da Procuradoria do Município.

Art. 31- É de responsabilidade da Secretaria Municipal de Assuntos Institucionais, após parecer do Órgão Jurídico Municipal, o encaminhamento da CRF, acompanhada de toda documentação e do projeto de regularização necessária ao Oficial de Registro de Imóveis para abertura de nova matrícula e registro da Reurb.



**PODER EXECUTIVO
ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMÓPOLIS**

**CAPÍTULO 8
Das Disposições Finais**

Art. 32 - O Município de Carmópolis fica autorizado a realizar o pagamento dos emolumentos referentes à **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S**.

Art. 33 – A **Regularização Fundiária do Município de Carmópolis** será classificada como de interesse social.

Parágrafo Único: A classificação como Reurb-S não impede que, no caso concreto, observada a renda familiar dos beneficiários, estes sejam classificados como Regularização de Interesse Específico – Reurb-E.

Art. 34 - Fica incluído o **Programa Municipal de Regularização Fundiária**, denominado **"MEU SONHO REALIZADO"** no Plano Plurianual e na Lei Orçamentária Anual, cabendo à Secretaria Especial de Assuntos Institucionais fazer os ajustes necessários ao pleno cumprimento desta Lei.

Art. 35 - Fica a Secretaria Especial de Assuntos Institucionais responsáveis pela fiscalização do Programa estabelecido nesta Lei.

Art. 36 - Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à suplementação orçamentária necessária para as necessidades de execução deste programa.

Art. 37 – Os casos omissos nesta Lei serão regulados pela Lei Nacional nº. 13.465-17 e pelas demais Leis vigentes.

Art. 38 – Esta Lei entra em vigor na data da publicação.

Art. 39 – Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Carmópolis/SE, em 27 de junho de 2019.

ALBERTO NARCIZO DA CRUZ NETO
Prefeito Municipal