

DECRETO Nº 120/2021 – GP/PMP, DE 21 DE JULHO DE 2021.

CERTIFICO que em cumprimento ao disposto no art. 37 “caput” da CF/88 e art. 124, inciso XVII da Lei Orgânica Municipal, este **DECRETO** foi **PUBLICADO** no quadro de avisos da Prefeitura Municipal de Pacajá em 21 de Julho de 2021.


LAYANE CARVALHO BAHIA
Secretária Municipal de Administração
Decreto nº 001/2021

“DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE PACAJÁ/PA, E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PACAJÁ, Estado do Pará, no uso das atribuições Constitucionais e na forma prevista na Lei Orgânica do Município; e

CONSIDERANDO o disposto no artigo 6º, Caput e inciso IX, e do artigo 23 da Constituição Federal, inciso II do artigo 4º c/c artigos 9º, 10 e 42 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades);

CONSIDERANDO as normas gerais e procedimentos aplicáveis a Regularização Fundiária Urbana (REURB), na abrangência de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à título de seus ocupantes instituído pela Lei Federal nº 13.465/2017, e obedecendo a autorização feita pelo artigo 28 da mesma Lei Federal, de criação de Lei Municipal específica que trate de medidas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

DECRETA:

Art. 1.º Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária do Município Pacajá-PA, que tem como objetivo a adoção de instrumentos de política urbana definidos na legislação Constitucional, Federal e Municipal, com vistas à promoção do ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, observado o interesse social.

§ 1.º O Programa Municipal de Regularização Fundiária regulamentado por este Decreto, será coordenado pela Secretaria Municipal de Habitação – SEMHAB, cabendo ao Departamento de Cadastro Imobiliário e Regularização Fundiária expedir as normas e documentos necessários para implementação do respectivo Programa.

Art. 2.º O Programa de Regularização Fundiária, visa garantir a coordenação, o monitoramento, o controle e a execução da regularização fundiária sustentável de interesse social ou específico no Município de Pacajá, Estado do Pará, por meio da titulação de bens imóveis de áreas públicas ou particulares ocupados, bem como a recuperação urbana municipal, motivando o desenvolvimento social, econômico e o conseqüente resgate da cidadania, conforme a legislação vigente.



Art. 3º. Os assentamentos irregulares para fins urbanos, existentes no Município até a data de publicação deste Decreto, poderão ser objeto da política de Regularização Fundiária, social específica ou inominada, desde que obedecidas às diretrizes fixadas neste Decreto e nas demais leis Municipais.

Art. 4º. A **REURB** compreende duas modalidades:

I - REURB de interesse social (REURB-S): aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por benefício com baixa renda: beneficiário.

II - REURB de interesse específico (REURB-E): aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso anterior.

§ 1º. - Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à **REURB-S**:

I - O primeiro registro da **REURB-S**, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - O registro da legitimação fundiária;

III - O registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - A primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da **REURB-S**;

VII - O primeiro registro do direito real de laje no âmbito da **REURB-S**; e

VIII - O fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 2º. - Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 3º. - A classificação da modalidade da **REURB** de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

I - Ter renda familiar inferior a 03 (Três) salários mínimos vigente;

II - Ser destinada somente para imóveis residenciais;

III - Está cadastrado em programa social e configurar na lista do CadÚnico;

- IV - Não ser beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- V - Não ter sido beneficiário contemplado por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;
- VI - Não ser detentor de mais de uma posse embora que a ocupe de forma mansa e pacífica;
- VII - Possuir declaração emitida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, assinada por seu gestor e por profissional da assistência social, de que o beneficiário se enquadra nas condições de hipossuficiência.

§ 5º. - O beneficiário que não fizer jus a **REURB-S** poderá regularizar tantos quantos imóveis possuir pela **REURB-E**.

Art. 5º. - Poderão requerer a **REURB**:

- 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;
- VI - O Ministério Público.

§ 1º - Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro, como também a elaboração de peças técnicas.

§ 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.

INSTRUMENTOS DA REURB

- I - A legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei nº 13.465/2017;



- 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 nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei 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 - O consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VI - A desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VII - O direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII - A transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX - 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);
- X - A intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XI - A alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XII - A concessão de uso especial para fins de moradia; XIII - A concessão de direito real de uso;
- XIV - A doação;
- XV - A compra e venda;

Parágrafo Primeiro - O Município avaliará a conveniência e oportunidade de escolher dentre os institutos jurídicos específicos o que melhor se **coaduna** com o interesse público, devendo fazê-lo em decisão fundamentada, até a conclusão do processo administrativo.

Parágrafo Segundo - Os legitimados para requerer a **REURB**, na forma do artigo anterior, quando do requerimento da abertura do procedimento poderão indicar a modalidade da regularização a ser empregada, todavia, a escolha pelo instituto jurídico adequado caberá ao Município.



Art. 7º. Dos imóveis que estão compreendidos em seu domínio, o Município promoverá regularização sobre a forma de legitimação fundiária.

Art. 8º. 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 em 22 de dezembro de 2016.

§1º – Por ser ato originário, a legitimação fundiária importa na aquisição da unidade imobiliária livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos e gravames, e não haverá a incidência de impostos de transmissão.

§2º – É facultado ao Município, encaminhar ao Cartório de Registro de Imóveis Títulos individualizados ou 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.

§3º – Poderá o Município 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.

§4º – Não será devido nenhuma taxa ou tributo para emissão do título de legitimação fundiária, nem eventuais débitos de tributo municipal obstará a regularização; todavia, a outorga do título ou CRF não implica em remissão, perdão da dívida ou renúncia fiscal, podendo o município cobrar posteriormente os impostos devido na forma da legislação tributária.

§5º – Na **REURB-E**, no ato em que a CRF ou título individualizado for levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis, o beneficiário deverá apresentar ao oficial, prova de contratação e quitação dos custos referentes aos serviços técnico ou certificado equivalente de outros conselhos de classe quando for o caso, nos termos da lei 13.465/2017 art.33º item II.

§6º – Os beneficiários da **REURB – S** e **REURB – E** receberão seus títulos individualizados ou CRF somente após a conclusão de todas as etapas da **REURB** que será considerada concluída, após o registro da CRF ou título individualizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, nos termos da lei 13.465/2017 art. 28º item VII.

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 9º. O Município no âmbito da regularização fundiária terá a faculdade de se valer ou não do 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 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.

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

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.

§ 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.

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

§ 3. - 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 possua sobre o imóvel objeto da **REURB**.

Art. 11º. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos, inclusive, sendo facultado a participação do oficial de registro de imóveis para mediar a composição.

§ 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 objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 2º - A mediação observará o disposto na Lei 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. 12º. 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.

PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 13º. A REURB obedecerá às seguintes fases:

9

- 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 - Saneamento do processo administrativo;
- V - Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI - Expedição da CRF pelo Município ou títulos individuais; e
- VII - Registro da CRF ou dos títulos individuais 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.

Parágrafo Único - Não impedirá a **REURB**, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 14º. Compete ao Município:

- I - Classificar, caso a caso, as modalidades da **REURB**;
- II - Processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III - Emitir a CRF ou título equivalente.

ti

§ 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.

Art. 15º. O interessado ao requerer a regularização de seu imóvel deverá apresentar os seguintes documentos:

- I - Documento de identificação civil seu e de seu respectivo cônjuge e companheira;
- II - Comprovação de endereço ou documento equivalente;
- III - Para obtenção dos benefícios da **REURB-S** os documentos exigidos neste decreto;

§1º O Município deverá instruir no procedimento a planta e memorial do imóvel, bem como informações cadastrais e avaliação do imóvel para efeitos fiscais.

Art. 16º. Estando regular e sem oposição o procedimento, o título será deferido ao requerente e deverá ser firmado pelo Secretário Municipal de Habitação e pelo Prefeito Municipal.

Art. 17º. Nenhum título será entregue diretamente a parte sem que primeiro haja a comprovação de que o mesmo foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Pacajá e prova de quitação dos serviços técnicos pelo beneficiário ao contratante, mediante CERTIDÃO DE QUITAÇÃO emitida pela empresa e/ou técnicos contratados para elaboração dos projetos fundiários, acompanhado de cópia da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do projeto, ou documento similar.

Art. 18º. Fica a cargo dos beneficiários de títulos de propriedades emitidos na modalidade Reurb-E o registro dos respectivos títulos no cartório de registro de imóveis competente, sob as suas expensas.

Art. 19º. Fica **REVOGADO** o decreto municipal de N°072/2020 de 04 de março de 2020.

Art. 10º. Este Decreto entra em vigor na data e hora de sua publicação.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Gabinete do Prefeito Municipal, aos 21 dias do mês de julho de 2021



ANDRÉ RIOS DE REZENDE
Prefeito Municipal de Pacajá/PA