



Prefeitura de São José do
BELMONTE
Nosso foco é o desenvolvimento!

LEGISLAÇÃO

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL 1.485/2025

Institui o Programa Municipal 'Meu Reino Legal' para Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de São José do Belmonte-PE, regulamenta procedimentos, modalidades e critérios, define competências administrativas, e dá outras providências.

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO BELMONTE-PE, VINICIUS MARQUES ALVES, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, **FAZ SABER** que o Plenário da Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte **LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL**:

Art. 1º Institui-se, no âmbito do Município de São José do Belmonte-PE, o Programa Meu Reino Legal, consistente nos procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – REURB, nos termos da Lei Federal 13.465/2017 e do Decreto Federal 9.310/2018.

Parágrafo único. A REURB deverá ser realizada de acordo com as disposições desta Lei, da Lei Federal 13.465/2017, do Decreto Federal 9.310/2018 e das demais normas federais, estaduais ou municipais aplicáveis.

Art. 2º O objetivo da REURB é a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, bem como aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária esteja em núcleo urbano e tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º, da Lei 5.868, de 12 de dezembro de 1972, concedendo o título do registro do imóvel ao respectivo titular.

Art. 3º A Regularização Fundiária no Município de São José do Belmonte – PE observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - efetivo controle do solo 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 - participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;

V - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação e da transação.

Art. 4º Constituem objetivos da REURB:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;



IX - Beneficiário: aquele que será favorecido pela regularização fundiária, recebendo título de legitimação fundiária ou outro título de domínio, desde que comprove a sua qualidade de "ocupante".

X - Infraestrutura Essencial: infraestrutura a ser executada no âmbito da Reurb, antes da expedição da Certidão de Regularização Fundiária, ou mediante apresentação de termo de compromisso de execução de obras acompanhado de cronograma, quando as obras forem pontuais, não caracterizando urbanização integral e desde que não haja alteração do parcelamento;

XI - Projeto de Regularização Fundiária: documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano, incluindo o diagnóstico da situação jurídica, urbanística, ambiental e social, a indicação das ações necessárias para a regularização e o respectivo projeto urbanístico;

XII - Certidão de Regularização Fundiária - CRF: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

§ 1º Do título de legitimação fundiária deverá conter apenas beneficiários constantes da lista existente em Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 2º O título de legitimação fundiária deverá conter a qualificação pessoal dos beneficiários e a descrição completa do imóvel regularizado com todos os elementos exigidos pela Lei Federal 6.015/73, devendo, preferencialmente, utilizar os mesmos padrões e estilo de redação empregado pela serventia extrajudicial para a confecção das matrículas dos imóveis.

§ 3º Para a promoção do registro dos títulos de legitimação fundiária será entregue por meio eletrônico ao cartório de registro de imóveis, juntamente com os documentos da Reurb, documento digital (.doc, .docx e/ou .pdf), em que constarão todos os elementos do título.

§ 4º Considera-se modalidade de ocupação predominante aquela configurada por mais de 50% (cinquenta por cento) das famílias ocupantes do respectivo núcleo urbano informal, não afastando a caracterização individual do ocupante para a regularização do imóvel.

§ 5º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de REURB são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana e as diretrizes urbanísticas fornecidas no disposto na Lei Orgânica Municipal e legislação aplicável.



Prefeitura de São José do
BELMONTE
Nossa foco é o desenvolvimento!

LEGISLAÇÃO

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º Para os fins de cumprimento desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - 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;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal 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;

V - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VI - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

VIII - Título de legitimação fundiária: o documento público, parte integrante da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), expedido pelo Município, que comprova a legitimação fundiária em favor das pessoas enquadradas como beneficiárias da Reurb e compõe título hábil ao registro predial;





Art. 6º A REURB compreende duas modalidades, a serem classificadas por Decreto do Poder Executivo Municipal, quando instaurado de ofício, para cada núcleo urbano informal a ser regularizado:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º A classificação da modalidade como Reurb de Interesse Social (Reurb-S) ficará condicionada a parecer técnico social favorável emitido por Assistente Social do município, após análise documental e estudo social no qual serão, cumulativamente, considerados aspectos como:

I - situação de vulnerabilidade social;

II - estado de saúde que interfira na qualidade de vida da família;

III - situação da convivência familiar e comunitária;

IV - violação dos direitos da família;

V- renda familiar, limitada a 5 (cinco) salários mínimos;

VI - número de pessoas que compõe o núcleo familiar;

VII - capacidade financeira da família em custear o pagamento das taxas e compromissos financeiros;

VIII- padrão do imóvel ocupado.

§ 2º É imprescindível, para emissão do parecer social, a apresentação dos documentos comprobatórios referentes às informações prestadas.

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social

Art. 7º Para fins de identificação do ocupante como beneficiário e fixação da Reurb-S, devem ser obedecidos, cumulativamente, os seguintes critérios:

I - o núcleo urbano informal deve possuir predominância de uso habitacional;



II - o beneficiário da Reurb-S deve atender aos seguintes requisitos:

- a) possuir renda familiar igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos;
- b) não ter sido beneficiado em programas habitacionais do Município ou de outra unidade federativa, observado o disposto na legislação vigente;
- c) não ser nem ter sido proprietário, beneficiário, concessionário, foreiro ou promitente comprador de imóvel urbano ou rural no Município ou em outra Unidade Federativa, no prazo de até 05 (cinco) anos anteriores ao requerimento de regularização;
- d) não ser nem ter sido beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Município ou em outra Unidade Federativa;

Parágrafo único. A comprovação das condições de que trata o inciso II, b, se dá com base em critérios estabelecidos pela legislação que rege a política habitacional do Município, observado o regulamento desta Lei.

Art. 8º Os casos que não se enquadrem nos critérios estabelecidos para a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, prevista nesta Seção, serão tratados como Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E, na forma da Seção II.

Parágrafo único. Os terrenos sem predominância habitacional podem ser regularizados como Reurb-S, desde que o interesse público seja devidamente justificado e declarado por meio de ato específico do Poder Executivo.

Seção II

Da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico

Art. 9º. Na Reurb-E, deve ser definido, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, conforme o caso, os responsáveis pela:

- I - implantação do sistema viário;
- II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários;
- III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e dos estudos técnicos.

Art. 10. Os custos da Reurb-E serão de responsabilidade do loteador e, não havendo, do interessado possuidor.



§ 1º Excepcionalmente, o Município pode proceder à elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial dos núcleos urbanos informais existentes em áreas de domínio público, enquadrados como Reurb-E, quando comprovado e declarado, em ato específico do Poder Executivo, o interesse público e vinculado a posterior ressarcimento dos custos do investimento despendido por parte dos beneficiários diretos (possuidores), salvo quando o núcleo familiar possuir renda familiar até cinco salários mínimos.

§ 2º Os custos a que se refere este art. incluem a elaboração do projeto de regularização fundiária, as compensações urbanísticas e ambientais, a contratação de estudos ambientais e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§ 3º O Município, em nenhuma hipótese, custeará as taxas, custas e emolumentos cartoriais.

Seção III **Da Instalação de Infraestrutura Essencial**

Art. 11. Fica autorizada a instalação e a adequação da infraestrutura essencial, em caráter provisório, nos núcleos urbanos informais, em processo de regularização fundiária, observado o disposto nesta Lei e em regulamentação específica.

§ 1º Fica dispensada a instauração do processo de que trata o *caput* para os casos de instalação de infraestrutura essencial situados em áreas de interesse social indicadas como áreas de regularização no Plano Diretor Municipal, comprovado o interesse público.

§ 2º Para a instalação de infraestrutura de que trata o *caput*, devem ser obedecidas as condições estabelecidas pelas agências reguladoras.

§ 3º Os titulares das unidades consumidoras localizadas em áreas passíveis de regularização, nos termos desta Lei, devem receber por escrito da concessionária:

I - as orientações técnicas e comerciais referentes ao caráter provisório do fornecimento;

II - as informações quanto à remoção da rede de distribuição, caso haja determinação dos órgãos competentes para a desocupação da área.



§ 4º Nos casos de Reurb-E instaurada em áreas particulares, a autorização de que trata o *caput* não pode gerar custos de instalação de infraestrutura para o poder público.

§ 5º Nos casos de Reurb-E instaurada em áreas públicas, a instalação de infraestrutura essencial provisória fica condicionada à aprovação do Plano de Uso e Ocupação ou outro estudo urbanístico que norteie o desenvolvimento dos projetos de infraestrutura urbana.

Art. 12. A instalação de infraestrutura essencial, em caráter provisório, não resulta no reconhecimento de regularidade de posse, de propriedade, dos respectivos loteamentos ou das unidades habitacionais, nem tampouco direito de indenização às infraestruturas implantadas por particulares, em casos de remoção.

CAPÍTULO II

DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Art. 13. Fica autorizada a adoção de procedimento simplificado específico de licenciamento ambiental para os casos previstos nesta Lei, a ser regulamentado por órgão ambiental municipal.

Art. 14. O órgão de licenciamento ambiental deve emitir, em até 180 dias, a partir da vigência desta norma, diretrizes ambientais para as áreas em regularização, que devem balizar a elaboração do projeto da Reurb.

Art. 15. Para os casos de Reurb-S, a obrigação de compensação ambiental devida pode ser convertida, conforme regulamento a ser expedido pelo órgão ambiental competente, em investimentos decorrentes da regularização fundiária, desde que estudo técnico comprove que as intervenções implicam melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 1º A compensação ambiental de que trata o *caput* pode ser dispensada nos casos de Reurb-S em terra pública, nos termos do regulamento a ser expedido pelo órgão ambiental competente.

§ 2º Fica autorizada a aplicação do disposto no *caput* aos casos de Reurb-E em terra pública, quando existentes núcleos ou unidades imobiliárias classificadas como Reurb-S nas poligonais de regularização.

§ 3º A aplicação de que trata o § 2º deve observar a proporcionalidade da área ocupada por Reurb-S, nos termos do regulamento a ser expedido pelo órgão ambiental competente.



§ 4º Os valores de compensação ambiental para os casos de Reurb-E em terra pública devem ser acrescidos ao valor de avaliação dos imóveis e destacados do valor unitário da unidade imobiliária quando da sua alienação.

§ 5º O disposto no *caput* se aplica aos processos que ainda não tiveram os termos de concordância firmados.

Art. 16. O órgão de licenciamento ambiental pode emitir, após avaliação técnica, licença de operação ou equivalente, de caráter permanente, para os processos de regularização, a qual dispensa renovações posteriores.

CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Art. 17. Aplicam-se, na regularização fundiária urbana no âmbito municipal, sem prejuízo de outros que se demonstrem adequados, os instrumentos definidos no art. 15 da Lei Federal 13.465, de 2017.

Art. 18. A aprovação final da utilização dos instrumentos se dá por ato exclusivo do Chefe do Poder Executivo, após análise técnica conclusiva realizada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Município.

Art. 19. Fica vedada a aplicação do instrumento da Legitimação Fundiária nos Núcleos Urbanos Informais Consolidados definidos como Reurb-E situados em imóvel público da União, do Estado de Pernambuco e Município.

CAPÍTULO IV DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CORF

Art. 20. Objetivando conduzir o procedimento administrativo de regularização fundiária urbana no âmbito municipal deverá ser instituída Comissão de Regularização Fundiária - CORF, a ser presidida pela Secretária Municipal Finanças e Planejamento, complementarmente, composta por:

I - um representante da Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento;

II - um representante da Secretaria Municipal de Recursos hídricos e Meio Ambiente;

III - um representante da Procuradoria Geral do Município;

IV - um representante da Secretaria Municipal Assistência e Proteção Social;

V - um representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura;



VI – um representante do Setor de Tributos;

VII - um servidor municipal com atribuições de coordenador.

§ 1º O Presidente da Comissão notificará os titulares das respectivas pastas para indicarem os representantes que comporão a Comissão.

§ 2º Os representantes, em suas manifestações, emanarão as opiniões da Secretaria à que são vinculados, razão pela qual a sua escolha se pautará pela aptidão técnica no que tange aos temas afetos a cada pasta.

§ 3º Os indicados a compor a Comissão serão nomeados através de Portaria do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 21. Constituirão atribuições da Comissão de Regularização Fundiária - CORF:

I- estabelecer áreas prioritárias para a regularização fundiária;

II - propor a abertura dos processos de Reurb de iniciativa do Município;

III - decidir sobre a necessidade ou não da demarcação urbanística para a promoção da REURB;

IV - Iniciar, instruir e decidir procedimento de demarcação urbanística nas áreas especificadas por Portaria;

V- lavrar o Auto de Demarcação Urbanística, se necessário;

VI - encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

VII - conduzir os processos de Reurb no âmbito da administração municipal, produzindo os atos administrativos;

VIII- mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb;

IX - emitir parecer único conclusivo multidisciplinar a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;

X - solicitar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o registro do processo de Reurb, quando de interesse social;



XI - fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;

XII - assessorar o Chefe do Poder Executivo naquilo que disser respeito à Reurb;

XIII - dar publicidade aos trabalhos e decisões da Comissão.

§ 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.

Art. 22. A Comissão de Regularização Fundiária - CORF poderá firmar convênio com o Oficial de registro do cartório de registro de imóveis competente para facilitar os serviços de Reurb, para mútua cooperação, troca de dados de inscrição imobiliária e cadastro de IPTU, celeridade na expedição de certidões, utilização de espaço junto a órgão público ou à unidade de serviço cartorário, ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante acordo entre a comissão e o delegatário dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

Art. 23. Os projetos do Programa de Regularização Fundiária que serão realizados no Município de São José do Belmonte, terão a sua aprovação de



análise e critérios pela Secretária Finanças e Planejamento que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

Parágrafo único. A aprovação de que trata o *caput* será precedida de análise técnica exarada pela Comissão Técnica de Regularização Fundiária - CTRF a ser composta por profissionais da área jurídica, arquitetura, engenharia civil, ambiental e assistência social do Município, cujos membros serão nomeados por Portaria do Chefe do Poder Executivo.

Art. 24. A Secretaria Finanças e Planejamento tem autonomia para solicitar documentação complementar não constante da presente Lei desde que tenha o claro objetivo de trazer maior transparência e segurança jurídica ao projeto de regularização fundiária

§ 1º Excepcionalmente a Comissão Técnica de Regularização Fundiária - CTRF poderá exigir adequações urbanísticas, ambientais, bem como compensações legais, desde que baseado em parecer técnico da Secretarias de Infraestrutura, Agricultura e Meio Ambiente e Procuradoria Geral do Município.

§ 2º Quando o disposto neste artigo for implementado, a Comissão Técnica de Regularização Fundiária – CTRF lavrará termo sumulando-o como precedente normativo, conferindo-lhe numeração em sequência cronológica, diante dos quais se orientará para casos semelhantes.

§ 3º Os prazos máximos para análise e manifestação das Secretarias não poderão ultrapassar de 60 (sessenta) dias, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, com justificativa técnica ou legal.

Art. 25. O município promoverá a REURB, de modo coletivo, em todas as áreas, glebas, bairros ou comunidades, conforme for definido pela comissão.

Parágrafo único. Em havendo núcleos urbanos informais em locais cujos lotes não são circunvizinhos, tal circunstância constará expressamente na Certidão Regularização Fundiária.

CAPÍTULO V

DAS ATRIBUIÇÕES DA SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO

Art. 26. O processamento e aprovação da REURB ficam atribuídos à Secretaria Municipal Finanças e Planejamento.

Art. 27. Cabe à Secretaria Municipal Finanças e Planejamento:

I - propor e processar de ofício a Reurb-S;



§ 5º Poderão ser propostos pela Secretaria Municipal Finanças e Planejamento, observados os demais requisitos desta Lei, a Reurb-E de núcleos urbanos informais não residenciais originados de ações de urbanização promovidas pelo Poder Público ou por seus delegados, bem como de núcleos urbanos informais residenciais para fins de evitar ou mitigar danos de natureza urbanística ou ambiental, observando-se, em qualquer hipótese, o dever de prévia notificação dos interessados para que promovam o procedimento às suas expensas e a obrigatoriedade da restituição dos valores despendidos pelo Poder Público no processo, em caso de restar infrutífera a apontada notificação.

§ 6º No caso de Reurb-E promovida pela administração direta ou indireta da União ou do Estado em área de propriedade haverá a isenção das taxas e emolumentos referentes ao Processo de Reurb, independentemente do zoneamento no qual se localize o núcleo urbano a ser regularizado.

CAPÍTULO VI DO PROCEDIMENTO DA REURB

Art. 28. O processamento e análise dos processos de regularização fundiária urbana no âmbito municipal tramitarão e obedecerão às seguintes fases:

I - protocolo do requerimento da Reurb por um dos legitimados previstos na Lei Federal 13.465/2017, com apresentação de 3 (três) vias digitais e 1 (uma) via impressa, ou iniciativa municipal de ofício;

II - análise do requerimento pela Comissão de Regularização Fundiária e decisão quanto ao seu deferimento ou não, com a classificação da modalidade da Reurb;

III - notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados;

IV - processamento administrativo do projeto de regularização fundiária pela Comissão Técnica de Regularização Fundiária;

V - decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária pela autoridade competente, mediante ato formal ao qual se dará publicidade;

VI - saneamento do processo;

VII - expedição da CRF pela autoridade competente.



II - processar os pedidos Reurb-E;

III - classificar o núcleo urbano como Reurb-S ou Reurb-E ou indeferir o requerimento nos termos do § 2º do art. 30 da Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017, dando publicidade à classificação ou ao indeferimento;

IV - analisar os documentos apresentados pelo requerente, e elaborar "comunique-se", se necessário;

V - notificar os proprietários, confrontantes e eventuais terceiros interessados sobre o processamento da Reurb;

VI - aprovar a Reurb;

VII - expedir a CRF;

VIII - dar publicidade aos atos envolvendo o processamento da REURB;

IX - consultar, quando necessário, outros órgãos do Município para melhor atuação nos atos e procedimentos desta Lei.

§ 1º A Secretaria Municipal Finanças e Planejamento atuará nos casos de Reurb-S como agente promotor, desde que os núcleos estejam inseridos no planejamento estratégico e orçamentário desta, cabendo elaborar todos os elementos técnicos necessários para a sua promoção, dentre eles:

I - o Projeto de Regularização Fundiária, com todos os estudos técnicos previstos nesta Lei e na Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - cadastramento, quando necessário, dos beneficiários do núcleo urbano a serem atendidos pela regularização, com elaboração da respectiva listagem;

III - os atos para registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF da Reurb-S, junto à respectiva Serventia de Registro de Imóveis.

§ 2º Nos casos de núcleos com incidência ambiental determinar a elaboração do Estudo Técnico Ambiental que subsidie a aprovação ambiental da Reurb.

§ 3º Caberá à Secretaria de Finanças e Planejamento a análise e avaliação dos projetos apresentados pelos requerentes, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Compromisso.

§ 4º O Termo de Compromisso para Execução de Obras deverá ser firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal Finanças e Planejamento.



CAPÍTULO VII **DO REQUERIMENTO E DA INSTAURAÇÃO DA REURB**

Art. 29. A abertura do processo administrativo da Reurb será solicitada por meio de requerimento de um dos legitimados, a ser protocolado na Secretaria de Finanças e Planejamento, acompanhado de 3 (três) vias digitais e 1 (uma) via impressa dos seguintes documentos, com exceção de quando instituído de ofício pelo Município.

I - Requerimento contendo descrição do imóvel a ser regularizado indicando: área total, medidas perimetrais, confrontações, área edificada, nome da via, e o número da designação cadastral, indicando a localização do imóvel em relação à quadra em que está encravado e a localização da quadra em relação ao núcleo urbano;

II - indicação da modalidade de Reurb;

III - Cópia de documento de comprovação da posse;

IV - Cópias de RG, CPF, Registro Civil (certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge;

V - termo de responsabilização pela veracidade das informações apresentadas e da regularidade dos documentos apresentados.

VI - foto aérea ou outro documento que comprove que o parcelamento e edificações estavam concluídos até 22 de dezembro de 2016;

VII - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

VIII - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental da área ocupada pelo empreendimento;

IX - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

X - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

XI - estudo técnico ambiental, quando o empreendimento estiver situado total ou parcialmente em Área de Preservação Permanente – APP, ou em área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável, ou Área de Proteção de Mananciais;



XII - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores do empreendimento a ser regularizado;

XIII - projeto urbanístico subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme legislação vigente à época da elaboração do projeto;

XIV - memoriais descritivos;

XV - 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;

XVI - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso XI deste artigo;

XVII - tabela contendo a listagem dos ocupantes de cada unidade imobiliária a serem beneficiados pela regularização, com respectiva relação.

§ 1º São documentos hábeis a demonstrar a efetiva posse do imóvel requerida do inciso III deste artigo:

I - Declaração de prestadora de serviço público que ateste o atendimento à unidade em período;

II - Contrato de compra e venda, cessão de posse ou formal de partilha;

III - Ata notarial;

§ 2º Os documentos e projetos necessários à instrução do procedimento deverão ser entregues em meio digital e impresso.

Art. 30. Todos os trabalhos técnicos de medição das glebas e lotes deverão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional técnico habilitado, na forma da lei, e com a devida expedição da competente Anotação de Responsabilidade Técnica ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, devendo serem entregues em formato digital *Shape File*: que armazena dados de vetor, como a posição, a forma e os atributos de feições geográficas.



CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 31. As ocupações informais identificadas como de interesse social e situadas em lotes destinados a equipamentos públicos comunitários ou equipamentos públicos urbanos, nos termos da Lei Orgânica Municipal e legislação aplicável, podem ser regularizadas quando houver estudo técnico realizado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Município que demonstre a possibilidade de dispensa ou de oferta desses equipamentos em área adequada, considerado no mínimo o público-alvo, os deslocamentos necessários, as dimensões dos lotes disponíveis e seus acessos.

Art. 32. As condições de iluminação e ventilação estabelecidas na legislação vigente poderão ser flexibilizadas com a apresentação de laudo técnico elaborado pelo responsável técnico, após avaliação pela Comissão Técnica de Regularização Fundiária (CTRF).

Art. 33. As portarias e atos expedidos pelas Comissões serão publicadas no Diário Oficial do Município, devendo, ao final dos trabalhos, serem todas registradas conjuntamente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição deste Município.

Art. 34. A Comissão Técnica de Regularização Fundiária - CTRF emitirá pareceres com caráter resolutivo sobre os processos administrativos de regularização fundiária.

Art. 35. Nos casos omissos dessa Lei, será utilizada a Legislação Federal, mantendo-se a omissão, a ocorrência será decidida pela Comissão competente.

Art. 36. O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei naquilo que couber.

Art. 37. As despesas decorrentes desta Lei serão previstas, conforme o caso, no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei Orçamentária Anual.

Parágrafo único. Autoriza-se o Poder Executivo a abrir crédito adicional suplementar e/ou especial, caso necessário, para fazer frente às despesas decorrentes desta Lei.

Art. 38. Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data da sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.



Prefeitura de São José do
BELMONTE
Nosso foco é o desenvolvimento!

LEGISLAÇÃO

São José do Belmonte-PE, Gabinete do Prefeito, 28 de abril de 2025.

VINICIUS MARQUES ALVES
Prefeito Constitucional

