

**DECRETO Nº 022/2023 – GAB/PMM DE 12 DE
JANEIRO DE 2023.**

DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
DO MUNICÍPIO DE
MEDICILÂNDIA/PA E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS

O Prefeito Municipal de Medicilândia, Estado do Pará, no uso de suas atribuições legais, que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, e

CONSIDERANDO o disposto no artigo 6º, caput e inciso IX, e do artigo 23 da Constituição Federal;

CONSIDERANDO o disposto no inciso II do artigo 4º, bem como os artigos 9º, 10 e 42, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades);

CONSIDERANDO as disposições da Lei nº 13.465/2017, que instituiu no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;

CONSIDERANDO que nos termos do parágrafo único do art. 28, da Lei nº 13.465/2017, 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;

CONSIDERANDO a existência de grande número de núcleos urbanos irregulares na cidade, de seus problemas registrais, sociais, urbanísticos e ambientais decorrentes da falta de regularização fundiária;

CONSIDERANDO a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural no âmbito federal, que favorece as ações do poder público municipal e dos demais entes e atores responsáveis;

CONSIDERANDO a Lei Municipal nº 492, de 13 de junho de 2022 que dispõe sobre os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária, no âmbito do município de Medicilândia, de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e o Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

CONSIDERANDO o Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018 que regulamenta a Lei Federal 13.465/2017;

CONSIDERANDO a necessidade de se normatizar, no âmbito administrativo municipal, os procedimentos de regularização fundiária de interesse social e específico;

DECRETA:

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

§ 1º. O Programa Municipal de Regularização Fundiária regulamentada por este Decreto será coordenado pela Secretaria Municipal de Finanças, através do Departamento de Tributos Município, cabendo ao Secretário Municipal de Finanças expedir as normas e documentos necessários para implementação do respectivo Programa.

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

Art. 2º. Os assentamentos irregulares para fins urbanos, existentes no Município até a data de publicação deste Decreto, poderão ser objeto de política de Regularização

Fundiária, social específica ou inominada desde que obedecidas às diretrizes fixadas neste Decreto e nas demais leis municipais, estaduais e federais, no que for pertinente.

Art. 3º. A Reurb compreende duas modalidades:

I – Reurb de interesse social (Reurb-S): aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por beneficiário com baixa renda;

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 de legitimação fundiária;

III – o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV – o registro da CRF, títulos individuais 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 de garantia 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 de 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.

§ 4º. Para fazer jus a Reurb-S, o beneficiário

preencher os seguintes requisitos:

a) Ter renda familiar inferior a 01 (um) salário mínimo vigente;

b) Ser destinada para imóveis residenciais;

c) Estar cadastrado em programa social e configurar na lista do CadÚnico;

d) Não ser beneficiário, concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

e) 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;

f) Não ser detentor de mais de uma posse embora que a ocupe de forma mansa e pacífica;

g) Possuir declaração emitida pela Secretaria de Assistência Social, assinada por seu gestor e por profissional de 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 a Reurb-E

Art. 4º. 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 de 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; e

V – 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 suportem 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

Art. 5º. Poderão ser empregados os seguintes institutos jurídicos:

I – a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465/2017;

II – a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022 (Código Civil), dos artigos 9º a 14 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1.973;

III – a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos parágrafos 4 e 5 do artigo 1.228 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV – a arrecadação de bem vago, nos termos do artigo 1.276 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022 (Código Civil)

V – o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI – a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei 4.132, de 10 de setembro de 1.962;

VII – o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei 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 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX – a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 1.228 da Lei 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; e

XV – a compra e venda.

§ 1º. O município avaliará a conveniência e oportunidade de escolher dentre os institutos específicos o que melhor se coaduna com o interesse público, devendo fazê-lo em decisão fundamentada, até a conclusão do processo administrativo.

§ 2º. 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. 6º. Dos imóveis que estão compreendidos em seu domínio, o Município promoverá a regularização sobre a forma de legitimação fundiária.

Art. 7º. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição de 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 imposto de transmissão.

§ 2º. É facultado ao Município, encaminhar ao Cartório de Registro de Imóveis Títulos individualizados ou coletivos, estes por meio de CRF, onde serão individualizados os proprietários, 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 de dívida ou renúncia fiscal, podendo o município cobrar posteriormente os impostos devido na forma da legislação tributária.

§ 5º. Na REURB-E, e no ato em que a CRF ou título individualizado for levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis, o beneficiário deverá comprovar o recolhimento e quitação dos custos referentes aos serviços técnicos prestados.

§ 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. 28, item VII.

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art 8º. 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 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 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 de 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.

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

Art. 9º. O Município 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 transação, 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 se recusem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 dias.

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

§ 3º. A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada com 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 conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 10. 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 conciliação.

§ 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-lo 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.

§ 3º. 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 obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 11. 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 existências de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores;

§ 2º. Na hipótese de 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 da área remanescente.

§ 3º. Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o parágrafo segundo 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 de 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. 12. A Reurb obedecerá as seguintes fases:

- I – requerimento dos legitimados;
- II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para a 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 e 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.

§ 1º. Nos títulos individuais constará a existência de eventual construção sobre o terreno, devendo os beneficiários, após o registro do título de legitimação fundiária no Cartório de Registro de Imóveis, que deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias da expedição, sob pena de ter que ser necessário novo procedimento de titulação, promover a averbação da construção, sob pena de não poder praticar qualquer ato na matrícula imobiliária, por afronta ao princípio da continuidade registral.

§2º. Aplica-se a parte final do § 1º, quando a titulação de legitimação fundiária dar-se por meio titulação individual ou de Certidão de Regularização Fundiária por relação, a critério do Município.

§ 3º. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida neste decreto, a inexistência de lei específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 13. 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 CRF ou título equivalente.

Parágrafo Primeiro - 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. 14. 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, bem como documentos que comprovem ser possuidores ao menos pelo prazo de 10 (dez) anos;

III – Para obtenção dos benefícios da Reurb-S os documentos exigidos neste decreto.

Parágrafo Primeiro – O Município deverá instruir no procedimento a planta e memorial do imóvel, bem como as informações cadastrais e avaliação do imóvel para efeitos fiscais.

Art. 15. Estando regular e sem oposição o procedimento, o título será deferido ao requerente e deverá ser firmado pelo Secretário Municipal de Finanças e pelo Prefeito Municipal.

Art. 16. Nenhum título será entregue diretamente ao seu beneficiário, sem que primeiro haja a comprovação da quitação dos serviços técnicos.

Art. 17. Fica a cargo dos beneficiários de títulos de propriedades na modalidade Reurb-E o registro dos respectivos títulos no cartório de registro de imóveis competente, sob as suas expensas.

Art. 18. Aplica-se subsidiariamente as disposições contidas neste decreto, as normas dispostas no decreto federal nº 9.310, de 15 de março de 2.018, que regulamenta a Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2.017.

Art. 19. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as demais disposições em contrário.

JÚLIO CESAR DO EGITO
Prefeito Municipal de Medicilândia

PUBLICADO no mural de avisos da Prefeitura Municipal de
Medicilândia, 12 de janeiro de 2023.

Trav. Dom Eurico, nº 1035 - Centro - CEP:

Fone: (93) 3531-1900

Página 1 de 9

Ildá Alvès Carneiro
Secretária Municipal de Administração
Decreto n. 102/2022 – GAB-PMM