



LEI MUNICIPAL Nº 846/2023

IPIRANGA DO PIAUÍ/PI, 24 DE ABRIL DE 2023.

**“INSTITUI O PROGRAMA DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
URBANA (REURB) NO MUNICÍPIO DE
IPIRANGA DO PIAUÍ - PI, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS”.**

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE IPIRANGA DO PIAUÍ**, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com o inciso II, do artigo 74, da Lei Orgânica, faz saber que a Câmara Municipal de Ipiranga do Piauí/PI aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituído normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB) no município de Ipiranga do Piauí-PI, 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, de acordo com os critérios contidos nesta Lei combinados com a Lei Federal nº 13.465/2017 e suas posteriores alterações, demais leis e regulamentos Federal, Estadual e Municipal.

§ 1º. O Executivo Municipal formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

Art. 2º - Constitui objetivo 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 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;
- XII - Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º - Para fins 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 Federal 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.

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;

V - 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 à 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;

VI - 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 Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

VIII - Ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal, com ou sem edificação, de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Art. 4º - Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público e o tamanho mínimo dos lotes a serem regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios, previstos pelas legislações Federal, Estadual e Municipal.

Art. 5º - A REURB compreende duas modalidades:

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; e

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 - Na REURB, fica admitido o uso misto de atividades e de modalidades em núcleos urbanos informais, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º - O enquadramento da modalidade de regularização fundiária atinente ao imóvel ocupado pelo beneficiário, se de interesse social ou de interesse específico, será definido pelo setor competente da Prefeitura Municipal após análise dos documentos apresentados.

Art. 6º - Serão considerados de baixa renda para fins de regularização fundiária de interesse social (REURB-S), o beneficiário cuja renda mensal familiar não ultrapasse 05



(cinco) salários-mínimos e não possui outro imóvel urbano ou rural dentro do território nacional.

Parágrafo único: A análise e relatório da renda familiar para enquadramento na modalidade REURB-S, será feito e assinado por profissional da área de Assistência Social.

Art. 7º - Documentos básicos necessários a serem apresentados pelo beneficiário:

- I. Cópia atualizada da matrícula da área da posse, se houver;
- II. Certidões ou documentos legais que comprovem a titularidade de posse da área anterior a 22 de dezembro de 2016;
- III. Documentos pessoais (RG, CPF) e comprovação de estado civil;
- IV. Comprovante de endereço, na forma da lei;
- V. Comprovação legal de renda familiar;
- VI. Declaração de Vizinhança, assinada por 2 (dois) vizinhos, comprovando que o requerente possui o imóvel indicado.

Parágrafo único: O Município promoverá assistência aos beneficiários para esclarecimentos na preparação da documentação necessária para a regularização e consequente registro imobiliário.

Art. 8º - Poderá ser objeto de REURB em área pública ou privada, as áreas ocupadas com finalidade não residencial quando reconhecido em ato do poder executivo o interesse público de sua ocupação.

Art. 9º - Os imóveis do município objeto da REURB-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º. A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações para com a Fazenda Pública Municipal.

§ 2º. A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário no Departamento Municipal de Cadastro e Arrecadação.



§ 3º. O imóvel objeto da venda direta de que trata este artigo ficará com o Município a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma do § 4º deste artigo.

§ 4º. Para ocupantes com renda familiar acima de 05 (cinco) salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 20 (vinte) parcelas anuais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela anual não poderá ser inferior a 01 (um) salário mínimo.

§ 5º. O valor da parcela será corrigido pelo mesmo índice de atualização monetária aplicado anualmente ao IPTU.

§ 6º. O valor da parcela será cobrado anualmente em conjunto com o IPTU.

§ 7º. Pela antecipação do pagamento, será concedido desconto de 1% (um por cento) do débito multiplicado pelo número de parcelas vincendas. (Exemplo 1% x 15 parcelas = 15%).

Art. 10º - O preço justo e consensual de venda será fixado pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária “CMRF” criada por ato do Poder Executivo Municipal.

§ 1º. do preço de venda serão excluídas a acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 2º. O prazo de validade da avaliação observará os valores previstos na Planta Genérica territorial Urbana e suas conseqüentes correções anual.

§ 3º. Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

Art. 11º – As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão à conta de dotações consignadas no orçamento do Município ou em seus créditos adicionais.

Art. 12º – Serão isentos de taxas e preços públicos os beneficiários da REURB-S.

Art. 13º – O Poder Executivo Municipal poderá criar preço público para custeio das despesas oriundas com a REURB-E.

Art. 14º - O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar por Decreto, os atos necessários à Regularização Fundiária Urbana (REURB), principalmente no que tange às fases e etapas da Regularização Fundiária, inclusive os modelos de requerimentos necessários e declarações.



Art. 15º – Aplica-se subsidiariamente a esta Lei, as normas contidas nas Leis e Regulamentos Federal e Estadual, atinentes à Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Art. 16º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário em especial a Lei Municipal nº 749/2007 e suas alterações posteriores.

Gabinete do Prefeito Municipal de Ipiranga do Piauí, 24 de abril de 2023.


FRANCISCO ELVIS RAMOS VIEIRA
Prefeito Municipal de Ipiranga do Piauí/PI

Sancionada, Registrada e Publicada a presente aos 24 de abril de 2023.


LUCAS PINHEIRO RAMOS
Secretário de Administração e Planejamento