

LEI MUNICIPAL Nº 084, DE 26 DE OUTUBRO DE 2021.

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA URBANA - REURB DO
MUNICÍPIO DE CACHOEIRA DO PIRIÁ -
PA.**

O Prefeito Municipal de Cachoeira do Piriá, Estado do Pará, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faço saber que a Câmara Municipal de Cachoeira do Piriá aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
URBANA**

Art. 1º. Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana - REURB do município de Cachoeira do Piriá, conforme objetivos previstos pelo artigo 10 da Lei Federal 13.465/2017.

Parágrafo Único - Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;
- 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;



Prefeitura Municipal de
Cachoeira do Piriá
Governo Solidário
GABINETE DO PREFEITO

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; e

XV - a compra e venda.

Art. 2º. A gestão da REURB de Cachoeira do Piriá caberá à Secretaria Municipal de Administração Finanças e Planejamento (Departamento de Tributos e Arrecadação), de forma coordenada e integrada com a Comissão Municipal de Regularização Fundiária e os demais órgãos responsáveis pelas políticas urbanas e sociais.

Art. 3º. O Programa Municipal de Regularização Fundiária de Cachoeira do Piriá tem como diretrizes metodológicas:

I. Planejar detalhadamente as ações a serem executadas;

II. Garantir a abordagem integrada considerando sempre os aspectos jurídico-legais, físico-ambientais e sócio-econômico-organizativos;

III. Promover, ao longo de todas as etapas de trabalho, a participação da comunidade atendida e das instâncias do Poder Público envolvidas;

IV. Envolvimento do legislativo em todas as etapas;

Art. 4º. Ficam instituídas no Município de Cachoeira do Piriá as normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, cartoriais, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes que obedecerá no que couber a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º. O Município de Cachoeira do Piriá formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de sua competência 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, respeitada as especificidades de cada localidade.

§ 2º. A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 5º. Constituem objetivos da REURB, a serem observados pelo Município de Cachoeira do Piriá:

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

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º. A regularização fundiária urbana compreende duas modalidades, REURB-S e REURB-E, conforme previsão da Lei Federal nº 13.465/2017:

- 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.

Parágrafo único. Poderá haver dentro do mesmo perímetro a ser regularizado as duas definições do REURB.

Art. 7º. Na REURB deverá ser observado os procedimentos e exigências relativos aos atos registrais conforme previsto na Lei Federal nº 13.465/2017, assim disposto:

§ 1º. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais 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. O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§4º. Na REURB poderá ser admitido o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§5º. A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§6º. Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§7º. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Art. 8º. Para os efeitos desta lei, considera-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. 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;
- 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 desta 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 de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

CAPÍTULO III DO REQUERIMENTO DA REURB

Art. 9º. 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; e
- V. O Ministério Público.

§ 1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 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 e criminal.

§ 4º. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias contados a partir do requerimento, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 5º. Não havendo manifestação do Município será automaticamente fixada a modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu



Prefeitura Municipal de
Cachoeira do Piriá
Governo Solidário
GABINETE DO PREFEITO

requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

§ 6º. O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garante perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

Art. 10. A REURB poderá ser instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito e dirigido ao Chefe do Poder Executivo Municipal, formulado por um dos legitimados de que trata esta Lei.

§ 1º. O requerimento deverá conter informações mínimas de localização da área a ser regularizada, propriedade ou posse e condições socioeconômicas da população a ser atendida.

§ 2º. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 11. Instaurada a REURB, deverá o município proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, em conformidade com o artigo 31 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 12. Compete ao Município:

- I. Aprovar o projeto de regularização fundiária, fazendo nele constar as responsabilidades das partes envolvidas;
- II. Definir os setores da Administração Municipal envolvidos na formulação e aprovação do projeto urbanístico; e
- III. Definir os procedimentos e responsabilidades relativos à assistência social, no caso de REURB-S.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 13. O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:



Prefeitura Municipal de
Cachoeira do Piriá
Governo Solidário
GABINETE DO PREFEITO

- I. Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- II. Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- III. Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV. Projeto urbanístico;
- V. Memoriais descritivos;
- VI. Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VII. Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- VIII. Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
- IX. 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; e
- X. Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

§1º. Deverá ser incluída uma Proposta Integrada de Intervenção, incluindo alternativas de solução para atendimento da demanda por equipamentos públicos e comunitários, com memorial descritivo da poligonal para atualização de delimitação da ZEIS;

§2º. Deverá ser firmado termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico-financeiro definido;

§3º. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público e qual tipo de uso, quando for o caso.

Art. 14. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

- I. Das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II. Das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- III. Quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV. Dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V. De eventuais áreas já usucapidas;
- VI. Das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII. Das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII. Das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX. De outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§1º. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I. Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II. Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III. Rede de energia elétrica domiciliar;
- IV. Soluções de drenagem, quando necessário; e
- V. Outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

§2º. A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§3º. As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§4º. O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§5º. A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e

Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 15. Em se tratando de área de propriedade privada, o Município entregará aos moradores dos lotes o título de legitimação de posse, nos termos do artigo 25 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 16. O Poder Executivo municipal deverá, por meio de procedimento administrativo ou judicial, identificar e exigir que o responsável pelo loteamento irregular, promitente vendedor, incorporador ou proprietário da área, execute as obras de infraestrutura dispostas na legislação municipal e na Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo único. A execução de qualquer obra pelo poder público não exime a obrigação dos responsáveis previstos no caput deste artigo.

Art. 17. O Município fica autorizado a aprovar a regularização, de forma simplificada, das edificações inseridas nos processos de regularização fundiária existentes no ato do registro do parcelamento mediante apresentação pelo beneficiário dos seguintes documentos:

- I. Planta de situação;
- II. Número de pavimentos e área de cada um;
- III. Registro fotográfico de todas as fachadas;
- IV. Laudo de responsável técnico habilitado atestando as condições de habitabilidade e solidez da edificação.

Parágrafo único. A documentação apresentada será analisada pelo órgão técnico responsável do Município.

Art. 18. O Município, por meio da Secretaria Municipal de Administração Finanças e Planejamento (Departamento de Tributos e Arrecadação) empreenderá a demarcação urbanística das ZEIS, disponibilizando os recursos necessários, efetuando os levantamentos topográficos, dominiais, as notificações, publicações e demais providencias cabíveis.

Parágrafo único. Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da REURB, podendo o Município adotar o procedimento previsto no art. 31 da Lei Federal nº 13.465 de 2017.

CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 19. A Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) poderá ser implementada em assentamentos irregulares que não se enquadrem no conceito de ZEIS, de acordo com as definições desta lei e conforme o disposto no Título II, Capítulo III da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 20. Poderá haver situações em que dentro do perímetro definido como ZEIS, existam famílias que não se enquadrem no quesito de baixa renda definidos por esta lei.

§1º. Para os casos citados no caput deste artigo, será recolhida a contribuição de melhoria pelo poder público.

§2º. O valor da contribuição de melhoria pago pelo beneficiário ao final da regularização de interesse específico será a divisão do custo total da regularização, pela área total do perímetro a ser regularizado, multiplicado pela área do lote resultante da regularização, em metros quadrados.

§3º. O custo total deverá levar em consideração o valor do levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, intervenções estruturais necessárias, estudos diversos necessários antes e durante o processo de regularização, entre outros necessários para efetivação completa da regularização fundiária.

§4º. Na existência de terrenos ou edificações que se enquadram na condição estabelecida no caput deste artigo e que tenham condição de se regularizar, não será facultativo ao proprietário do imóvel a inserção ao programa de regularização fundiária.

Art. 21. Na REURB-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I. Implantação dos sistemas viários;
- II. Implantação da infraestrutura básica definida pela Lei Federal nº 11.445/2007 e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III. implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§1º. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo deverão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E através de contribuição de melhoria, calculada nos moldes do artigo 20.

§ 2º. Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 22. Nos casos de consolidação de assentamentos irregulares é possível a flexibilização de alguns parâmetros, desde que haja aporte de compensações, no mínimo, equivalente ao prejuízo causado.

Parágrafo único. A flexibilização de parâmetros dependerá de atestado técnico que aponte pela impossibilidade de atendimento da lei.

CAPÍTULO VI DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 23. A Regularização Fundiária de Interesse Social em Cachoeira do Piriá será executada em assentamentos irregulares delimitados como Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) no Município, devendo tais áreas serem definidas por meio de Decreto Municipal.

Parágrafo único. A inexistência da demarcação de ZEIS não impede que os legitimados dispostos no artigo 14 da Lei Federal nº 13.465/2017, aptos a requererem a REURB, solicitem a abertura de processo.

Art. 24. A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS compreende as áreas de assentamentos subnormais, nas quais o Poder Público deverá ordenar a ocupação por meio de urbanização, regularização fundiária e estabelecimento de parâmetros urbanísticos especiais e outras áreas de ocupação irregular, tais como áreas de propriedade pública e/ou privada que sofreram invasões, invasões em área de risco de desabamento e inundações, invasões em Áreas de Preservação Permanente - APP, entre outras ocupações irregulares similares, que deverão ser objeto de projeto de cadastramento, urbanização e regularização fundiária, bem como projetos de remanejamento integrados a programas habitacionais.

Art. 25. A ZEIS se sobrepõe ao zoneamento atual observadas as seguintes condições prévias:

- I. Enquadramento conforme o conceito inerente à classificação legal;
- II. Adequada identificação e delimitação territorial da área a receber o zoneamento específico;
- III. Elaboração de parecer técnico, elaborado pelo Poder Executivo Municipal, acerca das possibilidades de urbanização do núcleo, dos aspectos físico-ambientais, urbanístico-fundiários e socioeconômicos.

Art. 26. A regularização fundiária de assentamentos precários definidos como ZEIS atenderá às seguintes diretrizes, além daquelas indicadas na Lei Federal nº 13.465/2017:

I. Garantia da participação comunitária, assegurando-se a plenitude do exercício da cidadania em todo o processo;

II. Respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano, quando da intervenção do Poder Público;

III. Garantia das condições de habitabilidade, salubridade e acessibilidade às moradias regularizadas;

IV. Planejamento prévio das intervenções, com abordagem integrada dos aspectos físicos, sociais e jurídicos;

V. Adequar a propriedade do solo à sua função social;

VI. Integrar à cidade os assentamentos habitacionais de baixa renda, promovendo sua regularização jurídica, cartorial e urbanística;

VII. Respeito ao patrimônio sociocultural e aos investimentos realizados pelos beneficiários, inclusive nas remoções e reassentamentos;

Art. 27. A regularização fundiária poderá ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano de forma parcial ou total.

§1º. As etapas devem ser apresentadas à comunidade, assim como a hierarquização de intervenções, incluindo cronograma de execução e estimativas de custo;

§2º. As obras de implantação de infraestrutura básica definidas pela Lei Federal nº 6.766/1979, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, deverão ser executadas ao longo do processo de regularização.

Art. 28. Na regularização de interesse social, a elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura básica, quando necessária, ainda que operada sobre área titularizada ou de particular, ficará a cargo do poder público municipal.

Parágrafo único. A assunção da obrigação pelo poder público municipal não exime os proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, de suas responsabilidades administrativa, civil e criminal.



Prefeitura Municipal de
Cachoeira do Piriá
Governo Solidário
GABINETE DO PREFEITO

Art. 29. No caso dos lotes já existentes resultantes do processo de REURB-S, nas eventuais necessidades de alargamento de vias, os lotes deverão, sempre que possível, serem mantidos com suas áreas atuais.

Art. 30. Os lotes resultantes da REURB-S deverão ser objeto de anuência pelo Município mediante parecer técnico fundamentado, assinado por engenheiro ou arquiteto urbanista do quadro técnico municipal, quando:

I. Inferiores à 125 m² (cento e vinte cinco metros quadrados): devendo o município atestar as condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, condições estas que deverão ser analisadas em conformidade com sua destinação de uso;

II. Superiores à 400 m² (quatrocentos metros quadrados): Justificando a necessidade de aprovação de lotes em tamanho superior à metragem máxima, considerando a necessidade de manutenção dos aspectos econômicos e sociais da família beneficiada.

SEÇÃO I DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS MUNICIPAIS

Art. 31. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar de forma gratuita ou onerosa, lotes em áreas públicas municipais, com dispensa de licitação nos termos do art. 17 da Lei Federal nº 8.666/1993, aos moradores da ZEIS, mediante as seguintes condições:

I. Os lotes serão alienados em conformidade com suas respectivas áreas definidas e aprovadas no parcelamento;

II. Para cada família somente será destinado um único lote de uso residencial ou misto;

III. Os lotes somente serão alienados a pessoas comprovadamente moradoras do bairro a mais de 3 (três) anos, cadastradas pela pesquisa socioeconômica realizada nas áreas em questão;

IV. A titulação se dará preferencialmente mediante Termo de Concessão de Direito Real de Uso, podendo ser utilizadas a compra e venda;

V. O imóvel só poderá ser alienado pelo beneficiário após 05 (cinco) anos, mantida a finalidade residencial, no caso de moradia, sob pena de revogação da outorga e reversão do imóvel ao patrimônio público sem direito a qualquer tipo de indenização;

VI. É autorizada a cessão onerosa de uso de lotes já ocupados, na data de publicação desta lei, por edificações de uso não residencial, que não sejam comprovadamente de sustentação familiar de pessoas moradoras do bairro, nos casos em que o uso dado ao imóvel seja permitido pelo decreto de aprovação do parcelamento, ou caso não haja tal regulamentação, caso a atividade seja

considerada pelo Executivo, após estudo social com a participação da comunidade, como de interesse local.

Parágrafo único. A renda porventura arrecadada com a alienação de lotes públicos ou com a cessão onerosa de uso serão destinados à uma rubrica própria no orçamento municipal.

SEÇÃO II DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 32. Aquele que, até 07 de abril de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§1º. Realizado o cadastro dos moradores ocupantes de áreas públicas municipais que verifiquem os requisitos do caput, o Poder Executivo Municipal procederá à assinatura do título de concessão de uso especial para fins de moradia.

§2º. O morador ocupante de imóvel público nas condições do caput pode requerer, mediante formulário preenchido e protocolado na Prefeitura, o título de concessão de uso especial para fins de moradia.

§3º. Preenchido o formulário e cumpridos os requisitos legais, o título deverá ser assinado em até 30 (sessenta) dias.

Art. 33. Nos imóveis de que trata o artigo acima, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 07 de abril de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§1º. O título poderá ser conferido individualmente, ao possuidor de cada lote, ou coletivamente, como estabelece o art. 2º da MP 2.220/2001.

§2º. Caso a permanência no imóvel acarrete risco à vida ou à saúde dos ocupantes as famílias deverão ser atendidas no âmbito do programa da REURB. Caso a área atualmente ocupada pelo possuidor esteja gravada com as condições descritas no art. 5º da MP 2.220/2001, o poder público municipal buscará os meios possíveis para garantir o direito à moradia dos ocupantes, emitindo o título de concessão no próprio local, revogando a condição impeditiva, ou em outro local, mantidas as condições da concessão, especialmente a gratuidade, podendo utilizar outras espécies de mecanismos mitigadores em conjunto

§3º. O título poderá ser emitido para fins comerciais, verificadas as condições emanadas no art. 9º da MP 2.220/2001.

Art. 34. É facultado ao poder público competente conceder autorização de uso àquele que, até 07 de abril de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas para fins comerciais.

CAPÍTULO VII DA FISCALIZAÇÃO E PENALIZAÇÃO

Art. 35. Será considerada infração qualquer discordância em relação ao estabelecido nesta lei.

- I. A construção irregular ou ilegal será imediatamente embargada;
- II. A continuidade da obra resultará no pagamento de multa de valor igual ao lançado no último IPTU do Imóvel;
- III. O valor da multa se multiplica por duas vezes (2x) a cada reincidência;
- IV. A obra somente poderá prosseguir com a aprovação do projeto.
- V. Este artigo não isenta o infrator a outras penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

Art. 36. O parcelamento, desdobro, remembramento, ou qualquer outra figura jurídica ou cartorial que vise mudanças na disposição e metragem dos lotes no perímetro urbano e que não tenha aprovação da prefeitura municipal, será considerado ilegal.

- I. O parcelamento ilegal será imediatamente embargado;
- II. A continuidade do parcelamento resultará no pagamento de multa equivalente à duas vezes (2x) o valor do último IPTU lançado;



Prefeitura Municipal de
Cachoeira do Piriá
Governo Solidário
GABINETE DO PREFEITO

III. O valor da multa se multiplica por duas vezes (2x) a cada reincidência;
IV. O parcelamento do solo somente poderá prosseguir com a aprovação do projeto pelo Município.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

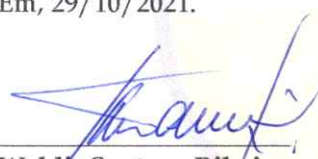
Art. 37. A titularidade sem ônus ao beneficiário de que trata esta lei será concedida uma única vez e, no caso da regularização de interesse social.

Art. 38. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Gabinete do prefeito Municipal de Cachoeira do Piriá-Estado do Pará, em 26 de outubro de 2021.


RAIMUNDO NONATO ALENCAR MACHADO
Prefeito Municipal

Publicado e registrado
Em, 29/10/2021.


Waldir Santana Ribeiro
Secretário de Administração,
Finanças e planejamento