



LEI N° 1.560, DE 27 DE AGOSTO DE 2021.

Dispõe Sobre a Regularização Fundiária Urbana no Município de São Miguel dos Campos – Programa “**SUA CASA DE PAPEL PASSADO**”.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DOS CAMPOS – ALAGOAS, no uso de suas atribuições que lhe conferem a Lei Orgânica do Município e na legislação em vigor, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a executar ações destinadas à Regularização Fundiária Urbana (REURB) de imóveis sob o domínio e propriedade do Município de São Miguel dos Campos, intitulado de “SUA CASA DE PAPEL PASSADO”, visando:

- I – A incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano;
- II – A concessão do direito real de propriedade aos seus ocupantes.

Art. 2º. O procedimento de REURB comporta:

I – A regularização urbanística, que compreende estatuir o parcelamento das áreas dos assentamentos existentes em conformidade com os padrões reais de dimensão dos lotes e de ocupação do solo aferidos nas áreas públicas ocupadas;

II – A regularização do domínio do imóvel, que compreende a outorga de título de propriedade aos detentores de imóveis de domínio ou titularidade originária do Município de São Miguel dos Campos.

Parágrafo único. A regularização urbanística será realizada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura.

Art. 3º. A REURB compreende duas modalidades:

I – REURB de Interesse Social (REURB-S), compreendida como a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 5 (cinco) salários mínimos, máximos vigentes no país, declarados em ato do Poder Executivo Municipal; e

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

Art. 4º. Nos termos do disposto no § 1º, do art. 13, da lei federal 13.465, de 2017, serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à REURB-S:

A large blue ink signature is positioned in the bottom right corner of the document. The signature appears to read "Pedro Lins de Oliveira".



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

II – O registro da legitimação fundiária;

III – O registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

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

V – A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB-S;

VI – O fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

Parágrafo único. 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.

Art. 5º. O título de domínio decorrente da REURB será concedido ao homem (na ausência de cônjuge ou companheira), à mulher (na ausência de cônjuge ou companheiro), ou ao homem e à mulher, obrigatoriamente, nos casos de casamento ou união estável.

Art. 6º. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver, em área pública, ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na REURB-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da REURB, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na REURB-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam



autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a Certificação de Regularização Fundiária (CRF) para registro imediato da aquisição de propriedade (dispensados a apresentação de título individualizado) e as cópias de documentos 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.

§ 6º Poderá o poder público 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.

Art. 7º. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, o Município poderá utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

Art. 8º. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 9º. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 10. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.



Art. 11. Ao final do procedimento da REURB o Município, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação, Trabalho e Assistência Social, expedirá Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Parágrafo único. Integrarão a CRF:

I – O projeto de regularização fundiária aprovado e, se for o caso, o termo de compromisso relativo à sua execução;

II – A listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado (devidamente qualificados);

III – Declaração conferindo aos ocupantes do imóvel público municipal o direito real de propriedade.

Art. 12. Para se tornar titular do direito real de propriedade a que se refere o artigo 6º desta lei, os particulares que, na data de vigência desta lei forem detentores do imóvel público urbano, deverão comprovar:

I – Que estão inscritos no Cadastro Único para Programas Sociais (Cadúnico), mantido no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação, Trabalho e Assistência Social.

II – Que a unidade familiar detentora do imóvel satisfaz o critério de renda familiar máxima de 05 (cinco) salários mínimos vigentes no país, a partir de estudo social realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano.

III – No tocante às edificações situadas nos imóveis:

- a) Que estão em condições de receber o auto de conclusão de obra (Habite-se);
- b) Que o imóvel é usado para fins residencial e/ou comercial; e
- c) Que estão em terreno de qualquer tamanho até o limite de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único. A comprovação da possibilidade de emissão do auto de conclusão de obra (Habite-se) se dará por meio de relatório de fiscalização emitido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura que dispensará a apresentação, pelos detentores dos imóveis, do projeto da edificação.

Art. 13. Fica ainda o Poder Executivo Municipal autorizado a conferir direito real de propriedade dos imóveis públicos urbanos a particulares que estejam, na data de vigência desta lei:

I – Sob detenção de particulares;

II – Com edificações em execução que serão utilizadas como moradia própria ou da família, e/ou para fins comerciais.

§ 1º. O direito real de propriedade a que se refere este artigo somente será outorgado aos particulares que comprovem:

I – Que estão inscritos no Cadastro Único para Programas Sociais (Cadúnico), mantido no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação, Trabalho e Assistência Social;



II – Que a unidade familiar detentora do imóvel satisfaz o critério de renda familiar máxima de 05 (cinco) salários mínimos vigentes no país, a partir de estudo social realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, Trabalho e Assistência Social.

III – No tocante à edificação em execução, que esteja situada em terreno de qualquer tamanho até o limite de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 2º. A comprovação de edificação em execução se dará por meio de relatório de fiscalização emitido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura que dispensará a apresentação, pelos detentores dos imóveis, do projeto da edificação.

Art. 14. Concluído o procedimento de REURB e formalizado o direito real de propriedade para o particular, a alienação do imóvel somente poderá ocorrer quando, cumulativamente:

- a) A escritura pública de transferência de propriedade do Município para o particular estiver registrada;
- b) As edificações existentes no imóvel estiverem, todas, averbadas no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) Passados três anos da averbação das edificações.

Art. 15. Os procedimentos de REURB previstos nesta lei não se aplicam a imóveis situados total ou parcialmente em área institucional, área verde ou área de preservação permanente (APP).

Art. 16. É vedada a outorga do direito real de propriedade de imóveis pertencentes ao Patrimônio Municipal à família que se desfez de imóvel anteriormente doado com a mesma finalidade.

Art. 17. No caso de falecimento do beneficiário enquanto o procedimento de REURB estiver em curso, poderão ser beneficiados os herdeiros que estiverem na posse do mesmo.

Art. 18. O requerimento do interessado na inclusão do procedimento do REURB fica condicionada a análise prévia do Município através da Secretaria Municipal de Habitação, Trabalho e Assistência Social quanto a conveniência e oportunidade da administração pública, principalmente quanto a capacidade orçamentária do Município.

Parágrafo Único: O processo de REURB compreenderá um único imóvel por beneficiário.

Art. 19. Caracterizará procedimento de REURB-E a situação em que imóvel público urbano sob detenção de particular:

I – Possuir área maior que 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou,

II – O estudo social, realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, Trabalho e Assistência Social, comprovar que a renda familiar extrapola o critério de renda máxima prevista no art. 3º, I desta Lei.



III – Análise prévia do Chefe do Executivo Municipal, quanto a conveniência, oportunidade e interesse social na inclusão ou não do imóvel sob detenção de particular no procedimento de REURB-E.

Art. 20. Para o procedimento de REURB de que trata esta lei e consequente concessão do direito real de propriedade, ficam os particulares obrigados a exibirem:

I – Cópia de comprovante de renda pessoal de todos os membros da família;

II – Cópia de documentos de identidade e certidão de registro civil do beneficiário e dos membros da família, se for o caso;

III – Certidão do Cartório de Registro de Imóveis, comprovando que no momento em que assumiu a condição de detentor do imóvel público municipal, não era proprietário de outro imóvel;

IV – Sindicância realizada pela Secretaria Municipal de Habitação, Trabalho e Assistência Social, para comprovação do enquadramento dos beneficiários às exigências previstas nesta Lei e da autenticidade dos documentos apresentados;

V – Parecer conclusivo do Secretário Municipal de Habitação, Trabalho e Assistência Social, sobre o enquadramento ou não do beneficiário às exigências previstas nesta Lei, sendo a emissão de Parecer ato indelegável.

Art. 21. O descumprimento das exigências previstas nesta Lei por parte de qualquer Agente Público sujeita o infrator a Processo Administrativo para apuração de responsabilidade.

Art. 22. As despesas com a execução desta lei correrão a conta de dotações consignadas na lei orçamentária anual.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor no ato de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

George Clemente Vieira
Prefeito

Esta Lei foi publicada no Mural de Publicações e Registrada na Secretaria Municipal de Administração no dia vinte e sete de agosto do ano de dois mil e vinte e um (2021).

Ademir Vieira Barros
Secretário de Administração e Finanças