



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

LEI Nº 1387/2019 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2019

SÚMULA: Dispõe Sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de Tamarana e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TAMARANA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A SEGUINTE:

L E I

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana – REURB

Art. 1º. A regularização fundiária urbana no Município de Tamarana consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo único. A regularização fundiária urbana promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para núcleos urbanos informais comprovadamente existentes e consolidados há mais de 05 (cinco) anos, na data da publicação desta Lei.

Art. 2º. Os projetos do Programa de Regularização Fundiária que serão realizados pela Secretaria Municipal de Obras, terão a sua aprovação urbanística e ambiental realizadas pela Secretaria Municipal Obras e Diretoria de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. A aprovação de que trata o caput será precedida de análise técnica exarada pela Câmara Técnica de Regularização Fundiária (CTRF).

Art. 3º. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, considera-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da sua localização;



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

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 já existente há mais de 05 (cinco) anos, na data da publicação desta Lei, de difícil reversão, considerado 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 titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento expedido pela Câmara Técnica de Regularização Fundiária 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 da legislação vigente, 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.

Art. 4º. Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar as exigências em normas municipais já existentes, relativas aos parâmetros urbanísticos e edílios.

Parágrafo único. Quando da construção, reforma e/ou ampliação das construções, as despesas correrão por conta do donatário, devendo ser respeitadas as Leis do Plano Diretor, Código de obras e todas as demais pertinentes ao assunto.

Art. 5º. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 05 (cinco) salários mínimos, máximos vigentes no país, declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

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

Parágrafo único. A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

Art. 6º. Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrais relacionados à Reurb-S.

Art. 7º. Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado, desde que atendida à legislação municipal quanto a implantação de usos não residenciais.

Art. 8º. A classificação do interesse definido no art. 5º, 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.

Art. 9º. 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.

Seção II

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 10. Poderão requerer a Reurb:

I - o Município diretamente ou por meio de entidade 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;



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

III - os proprietários, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§1º. Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido 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.

§2º. O requerimento de instauração da Reurb por proprietários, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 11. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§1º. As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Tabelionato de Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

§2º. O projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) em lotes inferiores aos parâmetros estabelecidos quando da implantação do núcleo urbano informal, fica condicionado à existência de termo de compromisso entre ocupantes, proprietários, loteadores ou incorporadores com o Município, assegurando a implantação e manutenção de áreas naturais, com funções e atributos ambientais relevantes, próximas da área objeto de regularização, como mecanismo de compensação previsto no art. 38, § 2º, da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 12. Na forma do art. 98 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, os imóveis da Prefeitura Municipal envolvidos na Regularização Fundiária de Interesse Específico (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 1993.

§1º. A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016.



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

§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.

§3º. A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514, de 1997, ficando a Prefeitura Municipal com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §4º e §5º deste artigo.

§4º. Para ocupantes com renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, cuja quantidade de parcelas mínimas e máximas e seu respectivo valor ficarão a critério exclusivo de definição da Prefeitura Municipal conforme o caso, utilizando para as parcelas o mesmo critério de correção monetária do Imposto Predial e Territorial Urbano, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§5º. Para ocupantes com renda familiar acima de 05 (cinco) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais e consecutivas, cuja quantidade de parcelas mínimas e máximas e seu respectivo valor ficarão a critério exclusivo de definição da Prefeitura Municipal conforme o caso, utilizando para as parcelas o mesmo critério de correção monetária do Imposto Predial e Territorial Urbano, mediante sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

§6º. A regulamentação do disposto neste artigo será efetuada pela Prefeitura Municipal através de Decreto.

§7º. Nas Regularizações Fundiárias de Interesse Social (REURB-S) e de interesse específico (REURB-E), quando se tratar de área pública para fins de moradia, fica o proprietário beneficiado proibido de vender, alienar, transferir, permutar, doar, ceder e/ou locar o imóvel regularizado pelo prazo de 12 (doze) meses, contados após a expedição da matrícula individualizada e averbada à margem do registro.

Art. 13. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades.

Art. 14. O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS –, no âmbito da política municipal de ordenamento de



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

seu território.

§1º. Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita às regras específicas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§2º. A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 15. Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados:

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

II - o usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973, no caso de REURB-E;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do *caput* 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 *caput* do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do *caput* do art. 35 da Lei nº 10.257, de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, 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;



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do *caput* 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;

XV - a compra e venda;

XVI - o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo IV;

XVII - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017;

XVIII - o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo VII.

Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

Seção II

Da Demarcação Urbanística

Art. 16. O Poder Público poderá utilizar o 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 será instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constarão:

a) as medidas perimetrais;

b) a área total;

c) os confrontantes;

d) as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

e) os números das matrículas ou das transcrições atingidas;

f) a indicação dos proprietários identificados;

g) a 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 dos imóveis.

§2º. O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

um ou mais imóveis que se enquadrem em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado registrado no cartório de registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos;

III - domínio público.

§3º. O procedimento de demarcação urbanística não constitui condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 17. O Poder Público 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 transcrição, para, que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de (30) trinta dias.

§1º. Os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de (30) trinta dias, contado da data da notificação.

§2º. O edital de que trata o § 1º conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e o seu desenho simplificado.

§3º. A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§4º. Apresentada a impugnação apenas em relação à parte 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 ou distrital, as medidas de que trata o art. 16 poderão ser realizadas pelo cartório de registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§6º. A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 18. Na hipótese de apresentação de impugnação, procedimento extrajudicial de composição de conflitos poderá ser adotado.

§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,



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

este deverá informá-la ao Poder Público, o qual comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o *caput*.

§2º. Para subsidiar o procedimento de que trata o *caput*, será feito levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados ao imóvel objeto da 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, facultado 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. Fica facultado o emprego da arbitragem caso não seja obtido acordo na fase de mediação.

Art. 19. Decorrido o prazo sem impugnação ou superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao cartório de 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;

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§2º. Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados previamente à averbação, será aberta matrícula, que refletirá a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§3º. Na hipótese de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o §2º, 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 do cartório de registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas matrículas alcançadas.



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

§5º. A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§6º. Para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística não será exigida e a apuração de área remanescente será de responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Seção III

Da Legitimação Fundiária

Art. 20. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do Poder Público, nos termos da legislação federal vigente.

Seção IV

Da Legitimação de Posse

Art. 21. 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 da legislação federal vigente.

Art. 22. 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. 23. A Reurb obedecerá às seguintes fases, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se supletivamente da legislação municipal vigente:

- I - requerimento dos legitimados;
- II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV - plantas de situação e de regularização em 04 (quatro) vias;
- V - memorial descritivo em 04 (quatro) vias;



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

VII - saneamento de irregularidades do processo administrativo;

VIII - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

IX - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município;

X - registro da CRF pela Prefeitura da regularização perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 24. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 25. Compete ao Município:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária,

III - emitir a CRF.

Art. 26. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§1º. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§2º. Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de (30) trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§3º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a legislação federal vigente.

§4º. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§5º. A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de (30) trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados;

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§6º. A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §1º e §4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§7º. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§8º. 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 regularizadas a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§9º. 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. 27. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade do Município, pela Secretaria Municipal de Obras, caberá a esta a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária;

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária;

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Art. 28. O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça do Estado, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§1º. O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo Municipal.

§2º. Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§3º. O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação de conflitos relacionados à Reurb.

§4º. O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar as câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça.

Art. 29. Concluída a Reurb, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Seção V

Da Doação

Art. 30. Farão jus a receber a título de doação os imóveis destinados à Regularização Fundiária, as famílias assim consideradas como baixa renda, que cumulativamente preencham os seguintes requisitos:

I - estar residindo no imóvel a ser doado;



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

II - estar devidamente inscritas no Cadastro Único para Programa Social Federal - CAD ÚNICO;

III - percebam renda familiar máxima mensal de até 05 (cinco) salários mínimos nacional;

IV - não possuam outro imóvel, sob qualquer pretexto, o beneficiário e/ou cônjuge que possuir algum imóvel, urbano ou rural, escriturados ou não;

§1º. A renda mensal prevista no inciso III, será provada documentalmente, utilizando-se para tanto, inclusive, as anotações na Carteira de Trabalho e Previdência Social "CTPS" ou declaração de renda do próprio beneficiário;

§2º. A comprovação de que o candidato não possui imóvel dar-se-á através de consulta ao Cartório de Registro de Imóveis;

§3º. A doação abrangerá lotes de até 250m²;

§ 4º. Nos casos em que a metragem dos lotes exceder a 250m² até o limite de 400m², o excedente será discutido pela Câmara Técnica de Regularização Fundiária (CTRF), que decidirá com base nos pareceres do Setor de Engenharia do Município e do Jurídico.

Art. 31. Câmara Técnica de Regularização Fundiária (CTRF) fará, juntamente com a Procuradoria Geral do Município, a habilitação e a aprovação dos cadastros, analisados a partir da ficha cadastral individual, bem como da documentação necessária referida no art. 30º da presente Lei.

Parágrafo Único - Fica a aprovação prevista no caput deste artigo condicionada à anuência de Assistente Social habilitado do Município.

Art. 32. Os beneficiados terão o imóvel registrado em seu nome após assinatura do termo de doação.

Art. 33. O termo de doação, referido no art. 32º, conterá cláusula de inalienabilidade pelo período de 12 (doze) meses, a partir da expedição da matrícula individualizada e averbada a margem de registro, abrangendo inclusive os herdeiros, sendo nulos de pleno direito a venda ou prestação de garantia.

§1º. A cláusula de inalienabilidade a que se refere o caput abrange contratos de compra e venda, locação, cessão, ainda que gratuita, permuta e doação;

§2º. Comprovada a violação ao disposto neste artigo, será providenciada, amigável ou judicialmente, a retomada do imóvel, perdendo em favor do Município de Tamarana as



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

ações e benfeitorias existentes no mesmo, sem direito a qualquer indenização;

§3º. A reversão da doação será precedida de notificação prévia do beneficiário e posterior Decreto Municipal explicitando as razões da mesma;

§4º. Revertendo o imóvel ao Patrimônio Público, a Prefeitura Municipal procederá à nova doação priorizando as famílias e/ou pessoas que se encontram em situação de vulnerabilidade social mais acentuada, respeitados os termos e condições estabelecidos na presente Lei;

§5º. Para efeitos de escrituração será considerado o valor venal do imóvel.

Art. 34. A doação realizada nos termos desta Lei deverá ser precedida de registro do nome do donatário em lista de beneficiários, devendo esta, ficar arquivada junto a Câmara Técnica de Regularização Fundiária (CTRF), para eventuais e futuras consultas, bem como junto ao Cadastro de beneficiários da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Seção VI

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

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 quando definidas pelo Município, 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;



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

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

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos na legislação federal vigente, 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;

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. 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, quando for o caso.

Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, as indicações:

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 - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VI - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

VIII - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

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



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

- 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;
- V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município 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. 37. Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente pela Secretaria Municipal de Obras, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 38. 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 essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso;



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

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 poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§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.

§3º. Na Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E), o valor da medida compensatória será de responsabilidade solidária dos beneficiários, sendo calculado com base no valor da área que deixou de integrar o patrimônio público municipal ou da área ocupada que deixou de atender restrição edilícia aplicável.

Art. 39. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§1º. Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§2º. Na Reurb que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município, no caso da Reurb-S, ou os beneficiários, no caso da ReurbE, deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.

Seção VII

Da Conclusão da Reurb

Art. 40. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária;

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais, quando for o caso.

Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF – é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda – CPF MF e do registro geral da cédula de identidade – RG e a filiação.

Art. 42. Os procedimentos de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF – e do Projeto de Regularização Fundiária deverão seguir a regulamentação prevista na legislação federal vigente.

CAPÍTULO III

DO DIREITO REAL DE LAJE

Art. 43. O direito real de laje será regido pela legislação federal vigente.

CAPÍTULO IV

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 44. O Condomínio de Lotes será regido pela legislação federal vigente a ser regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal.



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

CAPÍTULO V

DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 45. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§1º. Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§2º. As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 46. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do Habite-se, o qual é substituído pela CRF, e no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO VI

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 47. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminados na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido pela legislação



MUNICÍPIO DE TAMARANA

ESTADO DO PARANÁ

federal vigente.

CAPÍTULO VII

REGULARIZAÇÃO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 48. Constatada a existência de área de preservação permanente, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64, 65 e seguintes da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese para a qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 49. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que estejam implantadas e integradas à cidade, podendo, para tanto, se utilizar dos instrumentos previstos nesta Lei.

Art. 50. Na aplicação da REURB, além das normas previstas nesta Lei poderão ser utilizados os demais instrumentos e normas previstas na legislação federal específica vigente.

Art. 51. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Tamarana, em 19 de dezembro de 2019.

ROBERTO DIAS SIENA

PREFEITO

Autoria do Executivo Municipal.