

LEI COMPLEMENTAR Nº 5.444, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2019.

Dispõe sobre a Política de Regularização Fundiária Urbana no Município de Teresina - PI e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TERESINA, Estado do Piauí

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Da Regularização Fundiária Urbana - Reurb

Art. 1º Fica instituída a Política de Regularização Fundiária no Município de Teresina-PI, com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados, ao ordenamento territorial urbano do Município de Teresina, voltadas à adequação das habitações irregulares, loteamentos irregulares, e títulos de aforamento preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017.

§ 1º A regularização fundiária basear-se-á no direito social à moradia, no pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e no direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 2º As normas e procedimentos da Reurb somente poderão ser aplicados para aprovação de processos de regularização fundiária de núcleos urbanos informais comprovadamente existentes e consolidados, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016, assim reconhecidos por ato exclusivo do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 3º Esta Lei se aplicará, preferencialmente, às áreas do Diagnóstico do Plano de Regularização Fundiária de Teresina, às áreas da Zona Foreira, inclusive as tituladas com aforamento e Concessão de Direito Real de Uso e às áreas de ZEIS previstas no Plano Diretor.

Art. 2º A política de Reurb no Município de Teresina tem como princípios a segurança jurídica das situações de posse mansa e pacífica em ocupações informais consolidadas, a sustentabilidade econômica, social e ambiental, a garantia do mínimo de ordenação territorial para ocupação e uso do solo de maneira eficiente e funcional e a garantia de infraestrutura básica para as comunidades regularizadas, devendo ainda observar os seguintes princípios que regem o procedimento:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los, assegurando 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 urbano local, constituindo 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, com a consequente geração de emprego e renda;
- V** - estimular à resolução consensual dos conflitos, reforçando a cooperação entre Município 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** - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- IX** - prevenir e desestimular à formação de novos núcleos urbanos informais;
- X** - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher, priorizando a aquisição definitiva da propriedade pelo particular;
- XI** - promover a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º Para efeitos da regularização fundiária prevista nesta Lei, consideram-se:

- I** - *núcleo urbano*: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente de estar situado em zona considerada rural ou urbana, no qual se podem identificar unidades imobiliárias individualizadas à semelhança de um loteamento urbano, ou unidade imobiliária autônoma inserida em contexto regularizado, independentemente da propriedade do solo;
- 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 e improvável reversão, em razão da sua integração ao contexto social e urbanístico do município, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e sua conexão com a malha viária oficial e a presença de equipamentos e serviços públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município de Teresina-PI;
- IV** - *Certidão de Regularização Fundiária - CRF*: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;
- V** - *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;
- VI** - *legitimação fundiária*: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;
- VII** - *ocupante*: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.
- VIII** - *demarcação urbanística*: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e/ou privados abrangidos pelo núcleo urbano informal, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de qualificar a natureza, o tempo das posses e 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.

Parágrafo único. Entende-se que há integração ao contexto social e urbanístico do Município quando, a despeito da não oficialidade, há uma percepção geral da existência e perenidade do núcleo urbano, caracterizadas por uma denominação local difundida na municipalidade, por uma liderança local

representativa oficial e organizada, pela individualização das unidades imobiliárias por signos distintivos de localização, pela denominação oficial ou usual das vias de circulação, pela presença de equipamentos e serviços públicos ou privados que demonstrem a existência de uma dinâmica socioeconômica própria na comunidade.

Art. 4º Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar as exigências em normas urbanísticas e edilícias municipais já existentes, salvaguardando a situação fática preexistente, mormente no que se refere às exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios estabelecidos pela legislação municipal, sendo realizado por ato exclusivo do Chefe do Poder Executivo Municipal, após parecer técnico descritivo sobre as desconformidades urbanísticas do parcelamento informal.

Art. 5º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelo Estado do Piauí ou pelo Município de Teresina, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Art. 6º Aplicam-se as disposições desta Lei aos núcleos urbanos informais consolidados localizados na zona rural e na zona de urbanização específica, desde que inseridos nos núcleos urbanos previstos no Plano Diretor ou no Plano de Regularização Fundiária do Município de Teresina e que as unidades imobiliárias neles localizados tenham área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, observado o disposto no art. 1º, da referida Lei Federal.

Art. 7º A Reurb compreende 2 (duas) modalidades:

I - *Reurb de Interesse Social (Reurb-S)* - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

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;

III - **SUPRIMIDO.**

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

Art. 8º Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrares relacionados à Reurb-S e no que couber à Reurb-E.

Art. 9º 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 a legislação municipal quanto a implantação de usos não residenciais, e cumpridos os objetivos da presente Lei.

Art. 10. 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.

Art. 11. Para fins da Reurb, ao Município caberá editar norma regulamentar para dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

Seção II

Dos legitimados para requerer a Reurb

Art. 12. Poderão requerer a Reurb:

- I** - o Município, de ofício, diretamente ou por meio de entidade da Administração Pública Indireta;
- II** - a União e o Estado do Piauí, diretamente ou por meio de entidades da Administração Pública Indireta;
- III** - 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;
- IV** - os proprietários, loteadores ou incorporadores;
- V** - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- VI** - o Ministério Público.

§ 1º 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.

§ 2º Os legitimados de que trata o inciso II, deste artigo, somente poderão requerer a instauração de Reurb quando os imóveis ocupados forem de sua própria titularidade.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal, e deverá ser instruída com a respectiva certidão de registro do imóvel com data máxima de 30 dias, anterior à data do requerimento, emitida pelo Cartório competente.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA Reurb

SEÇÃO ÚNICA

Disposições Gerais

Art. 13. O Município poderá se utilizar, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, dos seguintes institutos jurídicos:

- I** - a demarcação urbanística;
- II** - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;
- III** - o usucapião, em qualquer de sua modalidade, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- IV** - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º, do art. 1.228, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

- V** - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- VI** - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VII** - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV, do art. 2º, da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VIII** - o direito de preempção, nos termos do inciso I, do art. 26, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX** - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III, do art. 35, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- X** - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º, do art. 1.228, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- XI** - a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XII** - a alienação de imóvel pela Administração Pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea “f”, do inciso I, do art. 17, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XIII** - a doação;
- XIV** - a compra e venda;
- XV** - a Remição do Foro.

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Disposições Gerais

Subseção I Das etapas do processo de Regularização Fundiária Urbana

Art. 14. O processo de Reurb no Município de Teresina obedecerá às seguintes etapas, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se, supletivamente, da legislação federal e municipal vigentes:

- I** - requerimento do legitimado dirigido à Comissão de Regularização Fundiária, a ser criada, mediante ato formal, a que se refere o art. 88, desta Lei, à qual se dará publicidade;
- II** - instrução preliminar;
- III** - instauração da Reurb;
- IV** - classificação da Reurb;
- V** - elaboração do Projeto Básico da Reurb que deverá conter: Plantas de Situação e Regularização, Memorial Descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;
- VI** - Parecer Técnico sobre o Projeto de regularização fundiária urbana;
- VII** - apresentação do Projeto de Reurb;
- VIII** - Parecer Jurídico;
- IX** - apreciação do processo de regularização fundiária urbana por parte da Comissão de Regularização Fundiária;
- X** - aprovação do processo de regularização fundiária por decisão do Chefe do Poder Executivo Municipal, após a aprovação do Coordenador da Comissão de Regularização Fundiária;
- XI** - expedição da CRF;
- XII** - registro da Reurb.

Parágrafo único. Na Reurb requerida pela União ou pelo Estado do Piauí, a classificação prevista no inciso IV, do *caput* deste artigo, regulamentada na forma da Seção V, do Capítulo III, desta Lei, será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

Art. 15. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com a União, ou outras entidades e instituições, com vistas a cooperar para o perfazimento do fim colimado nesta Lei.

Art. 16. Compete ao Município através da Comissão de Regularização Fundiária:

- I** - instaurar a Reurb;
- II** - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- III** - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, e;
- IV** - emitir a CRF.

Subseção II **Da responsabilidade pela elaboração e custeio das etapas do** **processo de Regularização Fundiária Urbana**

Art. 17. A elaboração e o custeio das etapas do processo de regularização fundiária urbana obedecerão aos seguintes critérios, observada a classificação de que trata a Seção V, do Capítulo III, desta Lei:

- I** - na Reurb-S operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público;
- II** - na Reurb-S operada sobre área de titularidade privada, caberão ao Município de Teresina, observado o disposto no art. 12, § 3º, desta Lei;
- III** - na Reurb-E caberão aos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, independentemente da titularidade sobre a área.

§ 1º Na Reurb-S operada sobre áreas de titularidade da União ou do Estado do Piauí, a elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária poderão ser assumidos pelo Município de Teresina, a seu critério, desde que a propriedade da área seja transmitida ao Município a título gratuito, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado para divisão de responsabilidades pela implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§ 2º Na Reurb-E operada sobre áreas públicas municipais, se houver interesse público, o Município de Teresina poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária, com posterior cobrança aos seus beneficiários, mediante manifestação formal do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 3º Na Reurb-S a responsabilidade pela elaboração e o custeio das etapas do processo de regularização fundiária poderão ser assumidos por qualquer legitimado, mediante manifestação formal daquele que assumir o ônus e com a anuência do ente público.

Seção II **Do requerimento para instauração da Reurb**

Art. 18. Sem prejuízo do art. 12, desta Lei, o requerimento para instauração da Reurb deverá conter:

- I** - descrição sucinta do histórico da ocupação, contendo as origens, processo de consolidação, usos predominantes do solo ocupado, quantidade de imóveis individualizados existentes, infraestrutura urbana e equipamentos públicos existentes, obras em andamento, serviços públicos disponíveis, indicação de problemas

ambientais, áreas de risco e de áreas de preservação permanente, listagem dos ocupantes devidamente identificados e qualificados em planilha modelo a ser fornecida pelo Município;

II - descrição sintética da localização e do perímetro (gleba) que se pretende regularizar, com planta, croquis e memoriais descritivos, referenciadas ao sistema nacional vigente, se possíveis;

III - indicação de eventuais proprietários conhecidos do núcleo urbano (gleba) e dos confrontantes;

IV - cópia da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel sendo atualizada a menos de 30 (trinta) dias da(s) área(s) nas quais está a ocupação objeto do pedido de Reurb, caso seja possível;

V - indicação de em qual modalidade é classificada a Reurb, conforme classificação de que trata a Seção V, do Capítulo III, desta Lei.

§ 1º Não atendidos pelo legitimado requerente os requisitos deste artigo, sem qualquer justificativa, a Comissão de Regularização Fundiária devolverá o pedido com instruções para complementação do requerimento, no prazo de 15 dias, prorrogável à critério do Poder Público Municipal.

§ 2º A indicação de classificação feita pelo legitimado requerente na forma do inciso V, deste artigo, não vincula o Município de Teresina.

§ 3º A obrigação prevista no inciso IV, deste artigo, poderá ser dispensada pela Comissão de Regularização Fundiária, a seu critério, com a apresentação da certidão, desde que apresentada justificativa fundamentada, sendo que nesta situação, a certidão deverá a ser apresentada em data fixada pela comissão.

Seção III

Da instrução preliminar

Art. 19. Recebido o requerimento de instauração da Reurb pela Comissão de Regularização Fundiária, comprovada que a ocupação é anterior a 22 de dezembro de 2016, e estando preenchidos os requisitos previstos no art. 11, desta Lei, serão adotadas as seguintes providências:

I - serão avaliadas as informações prestadas pelo requerente e, caso necessário, serão complementadas com dados e informações disponíveis sobre a ocupação contidas nos bancos de dados da própria Prefeitura de Teresina;

II - serão elaborados croqui e memorial descritivo simplificados da gleba descrita pelo legitimado conforme art. 17, III, desta Lei, se necessário;

III - a Comissão de Regularização Fundiária elaborará um relatório descritivo com as características que indiquem a integração do núcleo urbano a ser regularizado (da ocupação informal) ao contexto social e urbanístico do Município e sua irreversibilidade, indicando o tempo conhecido de ocupação, natureza das edificações, indicação das vias de circulação e sua eventual integração à malha viária oficial da Cidade, presença de equipamentos públicos e serviços urbanos como transporte coletivo, coleta de lixo e outros;

IV - a Comissão de Regularização Fundiária, se necessário, deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

V - a Comissão de Regularização Fundiária providenciará a notificação dos titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição ou qualquer outro endereço conhecido, para que estes, querendo, apresentem impugnação à regularização fundiária, no prazo comum de 30 (trinta) dias, a contar da data de recebimento da notificação.

§ 1º Eventuais titulares de domínio, responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via

postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação ao procedimento de regularização fundiária, no prazo comum de 30 (trinta) dias a contar da data de publicação.

§ 2º O edital de que trata o § 1º, deste artigo, conterà a descrição que permita a identificação da área a ser regularizada, conforme inciso II, deste artigo, e seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a regularização fundiária urbana.

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto da regularização fundiária, é facultado ao legitimado prosseguir, com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 20. Na hipótese de apresentação de impugnação, o processo de regularização fundiária urbana será suspenso e o município adotará todos os procedimentos judiciais e extrajudiciais de composição do conflito.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela Reurb, deverá informá-la ao Município de Teresina, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de regularização de que trata o *caput* deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o *caput* deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º É facultado ao legitimado requerente promover a alteração da área objeto de Reurb ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

Art. 21. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, a Comissão de Regularização Fundiária reunirá as informações colhidas e opinará sobre a viabilidade técnica e o preenchimento dos requisitos para prosseguimento do processo de Reurb.

Art. 22. Após as providências de que trata o art. 21, desta Lei, o processo de instauração da Reurb será deflagrado pela Comissão de Regularização Fundiária.

Art. 23. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, a Comissão de Regularização Fundiária 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.

§ 1º Caso não haja a identificação da matrícula imobiliária correspondente aos imóveis afetados para a Reurb, mediante requerimento do ente municipal, será aberta a matrícula em favor do Município após o decurso do prazo de manifestação dos confinantes.

§ 2º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem, 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. 24. O Município através da Comissão de Regularização Fundiária poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos ou se utilizar da câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos fundiários do Núcleo de Regularização Fundiária do Poder Judiciário do Estado do Piauí, 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 conseqüente expedição da CRF.

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

Art. 25. 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 IV Da decisão sobre a instauração da Reurb

Art. 26. Estando preenchidos os requisitos de que trata o art. 1º e seus parágrafos, desta Lei, a Comissão de Regularização Fundiária decidirá se a ocupação informal é existente e consolidada para fins de aplicação da Reurb, bem como decidirá sobre a oportunidade e conveniência de instauração do procedimento.

Seção V Da classificação da Reurb

Art. 27. A Reurb será classificada pela Comissão de Regularização Fundiária, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, em uma das seguintes modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal;

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

III - SUPRIMIDO.

§ 1º A classificação da Reurb visa à identificação dos responsáveis pela elaboração e custeio das etapas do processo de regularização fundiária, 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, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º Para os efeitos desta Lei, serão considerados de baixa renda aqueles ocupantes que se enquadrem em uma das seguintes hipóteses:

- I - renda familiar mensal, per capita, de até 1 salário mínimo vigente no País;
- II - renda familiar mensal global de até 1 quintuplo do salário mínimo vigente no País;
- III - seja beneficiário de algum programa oficial de transferência de renda ou do Benefício de Prestação Continuada, de que trata a Lei Federal nº 8.742/1993.

§ 3º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado, em seu requerimento ou ato posterior, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 28. Para fins de classificação da Reurb, será elaborado parecer técnico-social da ocupação informal consolidada que incluirá a listagem dos ocupantes e a respectiva renda média familiar.

Art. 29. Para a classificação da Reurb poderão ser observadas também as seguintes características da ocupação informal consolidada:

- I - histórico da formação da ocupação;
- II - tipologia predominante das construções.

Parágrafo único. Presumem-se classificadas como Reurb-S o processo de regularização fundiária de ocupações informais localizadas em áreas declaradas de interesse social para fins de desapropriação pelo Município de Teresina que tenham como finalidade o assentamento de famílias de baixa renda.

Art. 30. Fica dispensada a classificação da Reurb pelo Município de Teresina quando a regularização é operada sobre área de titularidade privada e o legitimado classificá-la na modalidade Reurb-E.

Art. 31. No mesmo núcleo urbano informal consolidado poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que parte seja ocupada predominantemente por população de baixa renda, a ser regularizada por meio de Reurb-S, e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

Art. 32. Independentemente da classificação da Reurb da ocupação informal, o Município poderá classificar de forma diversa unidades imobiliárias autônomas residenciais ou não residenciais integrantes do núcleo urbano informal, quando as características dessa unidade autônoma não forem compatíveis com a classificação dada à ocupação informal, observado o que dispõe o art. 39, desta Lei, referente aos requisitos para averbação do auto de demarcação urbanística.

Parágrafo único. Aplica o disposto neste artigo ao beneficiário da Reurb que esteja nas seguintes condições:

- I - seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II - já tenha sido contemplado com imóvel urbano regularizado no âmbito de uma Reurb, ainda que situado em núcleo urbano distinto;
- III - esteja usando o lote para fins não residenciais, salvo se o uso dado for atividade econômica de subsistência, na forma regulamentada pelo Município.

Seção VI
Da elaboração do Projeto Básico de Regularização Fundiária

Subseção I
Da Demarcação Urbanística

Art. 33. A Comissão de Regularização Fundiária com o auxílio do Grupo de Apoio Técnico Operacional Especializado ou, quando for o caso, o legitimado requerente providenciará a demarcação urbanística da área da Reurb, consistente no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal.

Art. 34. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

Parágrafo único. O auto de demarcação deverá estar acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável pelo projeto.

Art. 35. Caso no procedimento de demarcação urbanística sejam identificados titulares de domínio e confrontantes diversos daqueles notificados na forma do art. 34, I, desta Lei, o Município notificará estes titulares de domínio e confrontantes identificados quando da demarcação, utilizando-se o mesmo procedimento previsto naquele artigo.

Parágrafo único. Na hipótese de apresentação de impugnação ao procedimento de demarcação urbanística, o processo de regularização será suspenso e o município adotará todos os procedimentos judiciais e extrajudiciais de composição do conflito.

Art. 36. O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

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

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

Art. 37. A demarcação urbanística não constitui condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 38. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será submetido à apreciação da Comissão de Regularização Fundiária e, estando conforme os requisitos do art. 21, desta Lei, a comissão o aprovará.

Art. 39. Após a aprovação, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas, na forma do art. 22, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. No requerimento para averbação do auto de demarcação, o legitimado informará:

- I** - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;
- II** - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e
- III** - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

Subseção II **Do Projeto Básico de Regularização Fundiária**

Art. 40. A Comissão de Regularização Fundiária com o auxílio técnico do Grupo de Apoio Técnico Operacional Especializado ou o legitimado requerente, quando for o caso, deverá elaborar um projeto de regularização fundiária da ocupação informal a ser regularizada, demarcada na forma da Subseção I, da Seção VI, do Capítulo III, desta Lei, que 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, 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** - projeto urbanístico;
- IV** - memoriais descritivos;
- V** - indicação da existência de áreas em situação de risco de desastre e áreas de preservação permanente;
- VI** - indicação da situação ambiental da ocupação;
- VII** - descrição da infraestrutura urbana já existente.

§ 1º 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.

§ 2º A exigência de demonstração das construções existentes nas unidades imobiliárias a serem regularizadas estará satisfeita com a indicação no pré-projeto dos tipos de obra eventualmente erguidos nos lotes a serem regularizados.

Art. 41. 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 através da Comissão de Regularização Fundiária.

§ 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 pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º A Reurb poderá ser realizada em 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 através da Comissão de Regularização Fundiária 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.

§ 6º Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Seção VII

Do Parecer Técnico-Descritivo sobre o Projeto de Regularização Fundiária

Art. 42. Concluído o Projeto Básico de Regularização Fundiária, a Comissão de Regularização Fundiária terá o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, conforme a complexidade do projeto, para emissão de parecer técnico-descritivo prévio.

Art. 43. O parecer técnico-descritivo prévio deverá observar se o Projeto Executivo de Regularização Fundiária possui:

- I - as indicações técnicas do projeto de regularização fundiária;

II - as desconformidades urbanísticas da ocupação informal objeto de regularização fundiária urbana em relação a legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo;

III - indicação de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

IV - indicação da presença de áreas em situação de risco geotécnica, de inundações ou de outros riscos especificado em lei e áreas de preservação permanente;

V - proposta de medidas de compensação urbanística e ambientais quando necessárias;

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

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

VIII - indicação de implantação de obras de infraestrutura essencial, quando necessárias, conforme §1º do art. 41, desta Lei;

IX - outros requisitos que sejam definidos pela Comissão de Regularização Fundiária.

Parágrafo único. Para fins de indicação da necessidade de implantação de obras de infraestrutura essencial, a Comissão de Regularização Fundiária, através de seu Grupo de Apoio Técnico Operacional Especializado, poderá consultar outros Órgãos da Administração Públicos ou concessionários de serviços públicos com atuação específica em cada categoria de infraestrutura essencial de que trata o parágrafo anterior, na forma de regulamento.

Seção VIII

Da apresentação do Projeto de Regularização Fundiária Urbana - Reurb

Art. 44. O legitimado requerente ou se for o caso a Comissão de Regularização Fundiária deve providenciar o projeto de regularização fundiária urbana, sendo que, no caso desta última, este será feito pelo seu Grupo de Apoio Técnico Operacional Especializado, com pleno atendimento das indicações do parecer técnico-descritivo de que trata o art. 43 e demais exigências desta Lei.

Art. 45. Não se conformando o legitimado requerente com as exigências e indicações do parecer técnico-descritivo prévio, ou não podendo satisfazê-las, justificará a inconformidade e a impossibilidade por escrito, indicando soluções alternativas, se for o caso.

Art. 46. O projeto de regularização fundiária conterá, além dos requisitos previstos nos arts. 40 e 41, desta Lei:

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

II - estudo técnico ambiental, quando for o caso;

III - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver;

IV - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso III, deste artigo;

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

VI - a listagem com nomes dos ocupantes aos quais serão transmitidos os imóveis a serem regularizados e a respectiva unidade imobiliária, o instrumento da Reurb utilizado, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação, conforme planilha modelo prevista no art. 18, inciso I, desta Lei.

Parágrafo único. É condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, de que trata o inciso I, deste artigo.

Art. 47. O projeto de regularização fundiária deve ser apresentado à Comissão de Regularização Fundiária que é responsável pela análise do projeto que dirá se estão atendidas as indicações do parecer técnico-descritivo, opinará sobre as eventuais justificativas e soluções alternativas, de que trata o art. 45, desta Lei, e dirá sobre a viabilidade técnica e o preenchimento dos requisitos para aprovação da Reurb.

Seção IX Do Parecer Jurídico

Art. 48. Instruído o processo de regularização fundiária urbana com a análise técnica de que trata o art. 47, desta Lei, o processo será submetido ao Procurador Municipal, membro da Comissão de Regularização Fundiária, para parecer jurídico acerca do preenchimento dos ritos previstos nesta Lei, para posterior aprovação da Comissão de Regularização Fundiária.

Seção X Da aprovação do processo de Regularização Fundiária Urbana

Art. 49. Após o parecer jurídico, o processo será submetido à Comissão de Regularização Fundiária e, posteriormente, será remetido ao Chefe do Poder Executivo Municipal para decisão final da Reurb.

Parágrafo único. O pronunciamento que decidir a aprovação da Reurb será expresso por meio de Decreto Municipal, e deverá:

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

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

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana a ser regularizada, e os respectivos direitos reais.

Seção XI Da emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF

Art. 50. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o ato administrativo material que encerra o processo de regularização fundiária urbana, que acompanhará o projeto aprovado e deverá conter:

I - o decreto de aprovação da Reurb;

II - o nome do núcleo urbano regularizado;

III - a localização;

IV - a modalidade da regularização;

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

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

VII - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por qualquer título, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Art. 51. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentado pelo Município ou entes da Administração Indireta.

Art. 52. O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

Art. 53. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Art. 54. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 55. Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

Art. 56. Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

Art. 57. Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

Art. 58. 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 IV DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 59. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido por um dos legitimados diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e obedecerá ao disposto nos arts. 13, 17, parágrafo único, e no Capítulo IV, do Título II, todos da Lei Federal nº 13.465, de 11.07.2017.

Parágrafo único. Após aprovado, o processo deverá ser encaminhado à Secretaria Municipal de Finanças - SEMF, do Município de Teresina-PI, para inclusão prévia das unidades imobiliárias no cadastro imobiliários, que se tornará definitiva depois de juntadas por parte do legitimado as matrículas a serem criadas.

CAPÍTULO V DA IMPLANTAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DA Reurb

Art. 60. 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, segundo o cronograma de obras e serviços aprovado junto com o projeto de Reurb.

Parágrafo único. A não implantação das obras e serviços de infraestrutura no cronograma aprovado na Reurb, quando o responsável pelas obras for um legitimado particular, implica a responsabilidade civil e administrativa, na forma de regulamento.

CAPÍTULO VI

Seção I

Disposições especiais para processos de Reurb-E

Art. 61. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, 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 Municipal titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 1º Enquanto não efetuado o pagamento pela unidade imobiliária regularizada, na matrícula aberta para a unidade, permanecerá constando a propriedade do Ente Público, podendo o Ente Público cobrar uma remuneração pela ocupação, na forma de lei específica, ou reivindicar o imóvel, na forma da lei civil.

§ 2º Aplica-se o disposto neste artigo às unidades imobiliárias autônomas classificados como Reurb-E na hipótese do art. 32, desta Lei.

Art. 62. 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; 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 serão atribuídas aos beneficiários da Reurb-E, salvo a hipótese do art. 17, § 2º, desta Lei.

§ 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.

Seção II

Da legitimação fundiária

Art. 63. 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 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.

§ 3º Na Reurb-S de imóveis públicos do Município, 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.

§ 4º 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. 64. O título de legitimação fundiária 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. 65. A legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 66. Por meio da Legitimação Fundiária, o beneficiário 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.

Art. 67. A legitimação fundiária se aplica à Reurb-E, desde que respeitados os requisitos para a legitimação fundiária da Reurb-S.

Seção III **Da legitimação de posse**

Art. 68. 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.

Parágrafo único. A legitimação de posse aplicar-se-á aos ocupantes que já possuem imóveis urbanos decorrentes de títulos concedidos pelo Poder Público e por ele reconhecido, desde que não estejam matriculados e registrados no cartório de registro de imóveis competente.

Art. 69. Os ocupantes que estiverem há 5 (cinco) anos no imóvel urbano, antes da data da publicação desta Lei, estarão aptos a legitimação fundiária e serão regularizados, mediante pagamento de um valor a ser fixado, a ser estabelecida por norma do Município.

Art. 70. A legitimação de posse somente se aplica em áreas privadas e pode ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

Art. 71. Após 5 (cinco) anos, a legitimação de posse será convertida automaticamente em propriedade, não sendo necessário provocação ou prática registral, desde que atendidos os requisitos desta Lei.

Art. 72. 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. 73. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público Municipal 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.

Seção IV Da remição do foro

Art. 74. O Município poderá utilizar o procedimento de remição do foro, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Parágrafo único. O auto de remição do foro deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II - certidão do registro do imóvel atualizada.

Art. 75. Apresentado o auto com os documentos necessários, a Comissão de Regularização Fundiária, notificará os confrontantes, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar na matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 1º Os confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º, deste artigo, conterá resumo do auto de remição de foro, com a descrição que permita a identificação da área a ser requerida e seu desenho simplificado.

§ 3º O edital será publicado, preferencialmente, no Diário Oficial do Município.

§ 4º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com o auto de remição do foro.

§ 5º A critério do requerente, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

§ 7º Ao final do procedimento, será expedida a CRF para fins de registro junto ao Cartório de Registro de Imóvel competente.

Art. 76. O direito real de laje é aquele em que o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção, a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

Parágrafo único. O direito real de laje pode ser sobre imóveis públicos ou privados.

Art. 77. Para o direito real de laje será aberta uma matrícula independente.

Art. 78. O direito real de laje será regido pela legislação federal vigente.

CAPÍTULO VIII DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 79. O Condomínio de Lotes será regido pela legislação federal vigente a ser regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO IX DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 80. 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. 81. 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.

Parágrafo único. As certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias poderão ser dispensadas caso o requerente do processo de Reurb-E não seja o responsável ou coobrigado pelo recolhimento dos valores.

CAPÍTULO X DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 82. 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 discriminadas 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 federal vigente.

CAPÍTULO XI

REGULARIZAÇÃO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, DE UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE USO SUSTENTÁVEL OU DE PROTEÇÃO DE MANANCIAIS

Art. 83. 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 n.º 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.

Art. 84. Constatada a existência de área de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64, 65 e seguintes da Lei Federal n.º 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.

Art. 85. Nas áreas de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais é obrigatório a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Art. 86. Para fins da regularização ambiental ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.

Art. 87. Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

CAPÍTULO XII DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 88. Fica criada a Comissão de Regularização Fundiária, que deverá propiciar as condições materiais, técnicas, institucionais e legais para a criação e implantação da Política Municipal de Regularização Fundiária, bem como apreciar, acompanhar e dar cumprimento aos preceitos previstos nesta Lei.

Parágrafo único. No âmbito da Política de Regularização Fundiária do Município de Teresina, os membros da Comissão de Regularização Fundiária serão nomeados por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 89. A Comissão de Regularização Fundiária será constituída por um representante de cada um dos órgãos/entidades municipais abaixo relacionadas:

- I -** Empresa Teresinense de Desenvolvimento Urbano – ETURB;
- II -** Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEMDUH;
- III -** Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação – SEMPLAN;
- IV -** Procuradoria Geral do Município – PGM;
- V -** Superintendência de Desenvolvimento Urbano – SDU.

Parágrafo único. Poderão participar da Comissão de Regularização Fundiária, a critério de seus dirigentes, representante dos demais órgãos ou entidades pertencentes ao Poder Público Municipal, Estadual ou Federal.

Art. 90. A Comissão de Regularização Fundiária, de que trata este Capítulo, será coordenada por membro indicado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal e deverá organizar a primeira reunião para discussão e elaboração do Regimento Interno e Plano de Trabalho.

§ 1º A Comissão indicará data e prazo para convocar o Grupo de Apoio Técnico Operacional Especializado, com nomes homologados pelo Prefeito Municipal.

§ 2º Os trabalhos a serem realizados pelo Grupo de Apoio Técnico Operacional Especializado consistirá, entre outros, no levantamento de agrimensura e levantamento social, referente aos imóveis e seus moradores que se beneficiarão com a intervenção para regularização fundiária.

§ 3º Os imóveis indicados como objeto de intervenção deverão ser analisados pela Comissão, acerca de sua titularidade; desapropriação e/ou doação.

Art. 91. Os órgãos/entidades municipais vinculados ao Poder Executivo Municipal, com representantes na Comissão de Regularização Fundiária, deverão propiciar a alocação ou obtenção dos recursos materiais e humanos, necessários à elaboração das pesquisas, estudos, planos e projetos envolvidos na implementação da Política Municipal de Regularização Fundiária.

CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 92. As glebas parceladas para fins urbanos, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à Cidade, podendo, para tanto, se utilizar dos instrumentos previstos nesta Lei, observado o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19.12.1979 (Parcelamento do Solo Urbano) e na Lei Complementar nº 3.561, de 20.10.2006 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano do Município de Teresina).

Art. 93. Os imóveis urbanos privados abandonados, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-lo em seu patrimônio, ficam sujeitos à arrecadação pelo Município na condição de bem vago.

Parágrafo único. O imóvel será considerado vago, desde que, durante o período de 5 (cinco) anos, haja ausência de posse e não pagamento dos tributos municipais, comprovados por relatório de vistoria e assegurada a ampla defesa e o contraditório.

Art. 94. Os imóveis arrecadados pelo Município serão destinados, preferencialmente, ao fomento da Reurb-S.

Art. 95. Na Reurb-E, promovida sobre bem público ou bem decorrente de carta de aforamento, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, através da aplicação da alíquota de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor venal do imóvel para fins de lançamento do IPTU, 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 Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto de Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

§ 2º Havendo acordo entre o particular e o Poder Público, a matrícula viciada poderá ser aproveitada, mediante a averbação, ou o registro, conforme o caso, da Reurb havida na respectiva unidade imobiliária.

§ 3º O pagamento a que se refere o *caput* deste artigo poderá ser parcelado em até 5 (cinco) anos, mediante requerimento do interessado.

§ 4º A critério do Poder Executivo Municipal local poderá haver descontos periódicos para o pagamento à vista da alíquota estabelecida no *caput*, com o intuito de fomentar o processo da Reurb.

Art. 96. 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, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 97. O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano, Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, bem como Zonas Especiais de Interesse Específico - ZEIE, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

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

§ 2º A ZEIE será considerada para fins de fomento de atividades econômicas que promovam a circulação de emprego e renda.

§ 3º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

Art. 98. Esta Lei será regulamentada, naquilo que couber, por ato do Poder Executivo Municipal, mas a sua eventual lacuna não impedirá o processamento da Reurb, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 99. 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. 100. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária, iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei.

Art. 101. A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

Art. 102. A execução de eventual cronograma de obras e serviços aprovado no processo de regularização fundiária urbana de uma ocupação informal, quando o executor for o Município de Teresina fica condicionado à previsão orçamentária para as obras e serviços de que trata o § 3º, do art. 41, desta Lei.

Art. 103. Todas as plantas e memoriais descritivos exigidos nesta Lei deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, com 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).

Art. 104. O beneficiário de imóvel regularizado no âmbito de uma Reurb não poderá transferir voluntariamente o imóvel regularizado pelo período de 10 (dez) anos a contar do registro do instrumento no cartório de imóveis.

Parágrafo único. O legitimado requerente deverá solicitar ao Registrador que essa condição seja averbada na matrícula do imóvel.

Art. 105. A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

Art. 106. Na Reurb, o Município de Teresina 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.

Art. 107. 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.

Art. 108. Às ocupações urbanas informais catalogadas e identificadas no Plano Diretor do Município de Teresina não se aplicam as etapas do processo de regularização fundiária urbana, previstas no art. 14, desta Lei, presumindo-se ocupações existentes e consolidadas na forma do art. 1º e parágrafos seguintes, desta Lei.

Art. 109. Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 110. Os valores arrecadados com os eventuais negócios onerosos de imóveis regularizados em ocupações informais localizadas em glebas de propriedade do Município de Teresina serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, de que trata a Lei nº 3.837, de 24.12.2008.

Art. 111. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 112. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Teresina (PI), em 11 de novembro de 2019.

FIRMINO DA SILVEIRA SOARES FILHO

Prefeito de Teresina

Esta Lei Complementar foi sancionada e numerada aos onze dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezenove.

FERNANDO FORTES SAID
Secretário Municipal de Governo