



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BENTO DO TRAIRI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
RUA THEODORICO BEZERRA, Nº 90, CENTRO, CEP: 59210-000.
CNPJ: 08.160.467/0001-00

LEI Nº 130/2017

Trata da regularização fundiária nos termos da Medida Provisória nº 759, de 22 de Dezembro de 2016 e dá outras providências no âmbito municipal.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO BENTO DO TRAIRI/RN, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS
Seção I
Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º Ficam instituídas normas gerais e procedimentos aplicáveis, no território municipal, à Regularização Fundiária Urbana - Reurb, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais.

Parágrafo único. O poder público municipal fica autorizado a formular e desenvolver no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de competitividade, sustentabilidade econômica, social e ambiental, ordenação territorial, eficiência energética e complexidade funcional, buscando que o solo se ocupe de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

Art. 2º Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleos urbanos - os adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situados:

a) em áreas qualificadas como rurais; ou

b) em imóveis destinados predominantemente à moradia de seus ocupantes, sejam eles privados, públicos ou em copropriedade ou comunhão com ente público ou privado;

II - núcleos urbanos informais - os clandestinos, irregulares ou aqueles nos quais, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos; e

III - ocupantes - aqueles que detenham área pública ou que possuam área privada, a qualquer título, de unidades imobiliárias situadas em núcleos urbanos informais.

§ 1º Para fins de Reurb, fica o Município autorizado a 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 edílios.

§ 2º Os núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais poderão ser objeto da Reurb, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

§ 3º Constatada a existência de área de preservação permanente, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal, a Reurb observará, também, o disposto nos [arts. 64 e 65 da Lei 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.

§ 4º A Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público que foram registrados ou tiveram seus contratos de concessão ou de autorização assinados anteriormente a 24 de agosto de 2001, a faixa da área de preservação permanente será a distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima **maximorum**.

§ 5º No caso de o projeto abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da [Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000](#), admita a regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essa intervenção implique na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

Art. 3º. Constituem objetivos da Reurb:

I - identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

II - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados;

III - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

V - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e

VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.

Art. 4º. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de interesse social - Reurb-S - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, observado o disposto em ato do Poder Executivo federal; e

II - Reurb de interesse específico - Reurb-E - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S, entre outros:

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

II - a emissão e o primeiro registro da legitimação fundiária;

III - a emissão, o primeiro registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias.

§ 3º O disposto neste artigo aplica-se à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais de interesse social, construídos pelo Poder Público Municipal, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados na data de publicação da Medida Provisória nº 759, de 22 de Dezembro de 2016.

§ 4º 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.

§ 5º Os cartórios que não cumprirem o disposto no § 1º ficarão sujeitos às sanções previstas no [art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#).

Art. 5º. A Reurb não se aplica aos núcleos urbanos informais, ou à parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ressalvadas as hipóteses previstas neste artigo.

§ 1º Estudos técnicos deverão ser realizados quando um núcleo urbano informal, ou parcela dele, estiver situado em área de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração do risco na parcela por ele afetada.

§ 2º Na hipótese do § 1º, é condição indispensável à Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 3º Nas hipóteses de áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, na Reurb-S, o Município procederá à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.

Seção II

Dos legitimados para requerer a Regularização Fundiária Urbana

Art. 6º. Poderão requerer a Reurb:

I - o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou

outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários, 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 aos beneficiários 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 os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO II

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 7º. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiver área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado.

§ 1º Na legitimação fundiária, o beneficiário adquire a unidade imobiliária com destinação urbana devidamente regularizada livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando esses disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, os ônus, os direitos reais, os gravames ou as inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem permanecerão gravando o seu titular original.

§ 3º São núcleos urbanos informais consolidados:

I - aqueles existentes na data de publicação da mencionada Medida Provisória; e

II - aqueles de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

§ 4º 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 beneficiado por mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

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

§ 5º Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a conceder o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 6º Nos casos previstos neste artigo, o ente público encaminhará para registro, junto ao projeto de regularização fundiária, a listagem dos ocupantes, e a sua devida qualificação, e das áreas que ocupam para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensada a apresentação de título individualizado.

CAPÍTULO III

DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 8º. A legitimação de posse 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.

§ 1º O título de legitimação de posse será concedido, ao final da Reurb, aos ocupantes cadastrados pelo Poder Público que satisfaçam as seguintes condições, sem prejuízo de outras que venham a ser estipuladas em ato do Poder Executivo federal:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de imóvel urbano ou rural;

II - não tenham sido beneficiários de mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido o interesse social de sua ocupação pelo Poder Público emitente do título de legitimação de posse.

§ 2º A legitimação de posse poderá ser transferida por **causa mortis** ou por ato **inter vivos**.

§ 3º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

Art. 9º. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do [art. 183 da Constituição](#).

§ 1º Na hipótese de não serem atendidos os termos e as condições [art. 183 da Constituição](#), o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião, estabelecidos na legislação em vigor.

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

§ 3º Na hipótese a que se refere o § 2º, os ônus, os direitos reais, os gravames ou as inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem permanecerão gravando o seu titular original.

Art. 10. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente, quando constatado que o beneficiário não satisfazia ou deixou de satisfazer as condições estipuladas nesta Lei e em ato do Poder Executivo municipal.

CAPÍTULO IV

DO DIREITO REAL DE LAJE

Art. 11. Na Reurb, as unidades imobiliárias autônomas situadas em uma mesma área, sempre que se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos, poderão ser regularizadas por meio da instituição do direito real de laje, previsto no [art. 1.510-A da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil](#).

CAPÍTULO V

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Seção I

Disposições gerais

Art. 12. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb-S, fica o Município de São Bento do Trairi autorizado a celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 13. Compete ao Município de São Bento do Trairi a fazer nos núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb, definidas nos incisos I e II do **caput** do art. 4º;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, visando à consecução das medidas previstas no **caput** do art. 1º; e

III - notificar os proprietários, os loteadores, os incorporadores, os confinantes, os terceiros eventualmente interessados ou aqueles que constem em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da Reurb, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de quinze dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 1º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

§ 2º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita pelo correio, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 3º A notificação será feita por meio de publicação de edital, com prazo de quinze dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, como constar do título, nos seguintes casos:

I - de terceiros eventualmente interessados;

II - do proprietário e dos confinantes não encontrados; e

III - de recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 4º A ausência de manifestação dos indicados referidos no inciso III do **caput** será interpretado como concordância com a Reurb.

§ 5º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso positivas.

§ 6º Durante o processamento da Reurb, garante-se aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias já existentes.

Art. 14. O registro da Reurb será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial.

Art. 15. Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados fora da circunscrição imobiliária deste Município, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis competentes.

Parágrafo único. 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 esteja situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

Art. 16. Na Reurb-S, caberá ao Poder Público Municipal, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais, previstas nos projetos de regularização, e arcar com os ônus de sua manutenção.

§ 1º Quando a área a ser regularizada for de titularidade de ente público, poderá ser celebrado ajuste entre o seu titular e o Município promotor para fins de implementação da infraestrutura essencial de equipamentos comunitários e de melhorias habitacionais, previstas nos projetos de regularização fundiária.

§ 2º As ações previstas no **caput** poderão ser realizadas durante ou depois de concluída a Reurb.

Art. 17. Na Reurb-E, fica o Município autorizado a definir, quando 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, 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 de que tratam o art. 5º, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o **caput** 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.

Art. 18. A Reurb obedecerá as seguintes fases, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal:

I - requerimento dos legitimados;

II - elaboração do projeto de regularização fundiária;

III - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação do proprietário, dos confrontantes e de terceiros interessados;

IV - saneamento do processo administrativo;

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

VI - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF pelos legitimados perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situa a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º A CRF consiste em título executivo extrajudicial e, após o seu registro, confere direitos reais aos beneficiários da Reurb.

§ 2º Para fins da Reurb -S, o registro de que trata o inciso VI do **caput** dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 3º O registro do projeto da Reurb independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra.

§ 4º O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro do projeto da Reurb, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os seus respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural - CAR e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural.

§ 5º O projeto de regularização fundiária deverá, no mínimo, indicar as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as vias de circulação existentes ou projetadas e as medidas previstas para adequação da infraestrutura essencial, por meio de desenhos, memoriais descritivos e cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 6º As normas e os procedimentos necessários ao registro da Reurb serão regulamentados em ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 19. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata o art. 6º, do qual deverá constar a sua modalidade.

Parágrafo único. 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.

Art. 20. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º 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 de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária; e

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

Art. 21. O Município fica autorizado a criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito de seus órgãos de Advocacia Pública, com competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual, promovendo, quando couber, a celebração de TAC.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o **caput** 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 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 Municipal.

§ 4º O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 5º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

Art. 22. 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;

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

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os seus direitos reais, em conformidade com as informações constantes da CRF.

Art. 23. Para fins de regularização fundiária urbana, também poderão ser utilizados como instrumentos para conferir direitos reais, entre outros, a concessão de direito real de uso, a concessão de uso especial para fins de moradia, de doação e de compra e venda.

Art. 24. 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, exceto nos casos de regularização fundiária de condomínios.

Art. 25. As unidades desocupadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Art. 26. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária ou legitimação de posse objeto da Reurb.

Art. 27. O registro da Reurb produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Seção II

Do procedimento de registro

Art. 28. Recebida a certidão de regularização fundiária, cumprirá ao oficial do cartório do registro de imóveis prenotar e autuar o instrumento, de modo a instaurar o processo administrativo de registro do projeto da Reurb.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências, se for o caso, observada a Lei nº 6.015, de 1973.

Art. 29. Havendo frações ideais registradas não especializadas no projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas dos lotes serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelo

titular da fração ideal, pelos seus legítimos sucessores ou pelo responsável pela regularização, dispensada a outorga de escritura de rerratificação para indicação da quadra e do lote.

Art. 30. 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, dispensado o requerimento e o procedimento autônomos de retificação e notificação de confrontantes.

§ 1º Havendo dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

§ 2º A precariedade da descrição tabular não é elemento suficiente para que o oficial do cartório de registro de imóveis notifique os confrontantes, exceto se restar demonstrado que algum deles tenha sido atingido ou que a área do projeto de regularização fundiária seja superior à área do imóvel.

§ 3º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

Art. 31. O Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, os lotes correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Art. 32. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF ou de documento equivalente.

Art. 33. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto de Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Art. 34. Na Reurb-S em áreas públicas, requerida pelos legitimados contemplados nesta Lei, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitas em ato único, a critério do ente público, observados os requisitos previstos em ato do Poder Executivo Municipal.

Seção III

Da ordem dos atos de registro

Art. 35. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o registro da Reurb na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 36. Registrado o projeto de regularização fundiária, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

CAPÍTULO VI

DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

Art. 37. 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.

§ 1º A intenção referida no **caput** será presumida quando o proprietário, cessada a sua posse sobre o imóvel, não adimplir com os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana.

§ 2º O imóvel abandonado localizado em zona urbana deste Município será considerado bem vago e passará a domínio público, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

§ 3º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados observará o disposto em ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 38. Os imóveis arrecadados pelo Município, com fundamento no disposto nesta Lei, serão destinados prioritariamente aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, a interesse deste Município.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 39. 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 esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, se utilizar dos instrumentos previstos nesta lei.

Art. 40. As unidades derivadas da regularização fundiária de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos.

Parágrafo único. Se demonstrado pelo ente público promotor do programa habitacional, durante o processo da regularização fundiária, que há obrigações pendentes em alguma unidade, será apurada a titularidade desta unidade imobiliária regularizada, sem prejuízo da regularização das demais.

Art. 41. As disposições da [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos arts. 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 42. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no [inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 1993](#).

Art. 43. Os núcleos urbanos regularizados nos termos desta Lei não integrantes de zona urbana ou de expansão urbana deste Município não serão computados, pelo prazo de cinco anos, contado a partir de 22 de dezembro de 2016, na formulação do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal, para fins de cálculo do coeficiente de participação no Fundo de Participação dos Municípios.

Art. 44. Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela administração pública e a hipótese de acordo judicial.

Art. 45. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 46. Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BENTO DO TRAIRI/RN, 10/03/2017.

.....
JOSE ARACLEIDE DE ARAÚJO
Prefeito.

São Bento do Trairi/RN, 02 de junho de 2017.

José Aracleide de Araújo
Prefeito