



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
GABINETE DO PREFEITO

APROVADO

21/05/26

Câmara Municipal de Terra Santa

Milenildo da Silva Freitas
CPF: 594.981.962-49
Vereador Presidente

PROJETO DE LEI Nº 10 DE 27 DE ABRIL DE 2026.

DISPÕE SOBRE A INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) NO MUNICÍPIO DE TERRA SANTA/PA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TERRA SANTA**, Estado do Pará, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Dos Objetivos Gerais e da Aplicabilidade da REURB

Art. 1º. A presente lei estabelece normas e procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana e de Expansão Urbana (REURB) no Município de Terra Santa, a qual abrange um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à inclusão dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 2º. A Regularização Fundiária Urbana – REURB será realizada em conformidade com a legislação federal pertinente, especialmente a Lei Federal nº 13.465/2017, bem como com o Plano Diretor do Município de Terra Santa, instituído pela Lei Municipal nº 230/2017, em especial o disposto na Seção III.

Art. 3º. Constituem objetivos gerais da REURB, a serem observados pelo Município:

I - identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, inclusive aqueles situados em zonas de expansão urbana e os rurais com características urbanas, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições econômicas, sociais, jurídicas, urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

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

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

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

VI - garantir a efetivação da função social da propriedade urbana;

VII - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

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

IX - garantir a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, concretizando a gestão democrática da política urbana;

Art. 4º. Os núcleos urbanos informais classificados nesta lei, existentes no município até a data de publicação desta lei, desde que compreendidos na área de 370,6821 hectares, doados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, poderão ser objeto de regularização fundiária, desde que obedecidos os critérios nela fixados. Para os efeitos desta lei, além das definições previstas nos artigos 9º e 11 da Lei Federal nº 13.465/2017, consideram-se:

I - Núcleo Urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, situado em área urbana, de expansão urbana ou rurais com características urbanas, constituído por no mínimo 10 (dez) unidades imobiliárias;

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, podendo ser comunidade, assentamento precário, loteamento clandestino, vila, conjunto habitacional, entre outros;

III - Núcleo Urbano Informal Consolidado: aquele de difícil e improvável reversão, em razão da sua intrínseca relação com o contexto social e urbanístico do município, existente há pelo menos 5 (cinco) anos, contados da data do requerimento, no qual haja o predomínio de unidades imobiliárias edificadas, com domicílios em alvenaria, pelo menos com um acesso a uma via de circulação conectada com a malha viária oficial, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - Regularização Fundiária de Interesse Social: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, considerada aquela em que a renda familiar não ultrapassa três salários-mínimos vigentes;

V - Regularização Fundiária de Interesse Específico: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população que não se enquadra na regularização fundiária de interesse social;



APROVADO

21/05/26

ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
GABINETE DO PREFEITO

Câmara Municipal de Terra Santa

Milenildo da Silva Freitas
CPF: 594.981.962-49
Vereador Presidente

VI - Demarcação Urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

VII - Projeto de Regularização Fundiária: documento que contempla o conjunto de peças técnicas necessárias à regularização fundiária do núcleo urbano informal, incluindo o diagnóstico das desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais observadas, a indicação de propostas de soluções para a área e o respectivo projeto urbanístico;

VIII - Infraestrutura essencial: infraestrutura mínima a ser executada no âmbito da REURB, podendo ser realizada antes, durante ou após a sua conclusão, condicionada, nos dois últimos casos, à apresentação de termo de compromisso de execução de obras, acompanhado do cronograma físico de serviços, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

IX - Projeto Urbanístico: produto técnico elaborado por profissional habilitado, pelo qual é concebida uma intervenção no espaço urbano, podendo aplicar-se tanto ao todo como à parte do território, considerando a situação urbana preexistente do núcleo urbano informal;

X - 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 de constituição de direito real, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

XI - Ocupante ou Beneficiário: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais, a quem se destina a constituição dos direitos reais por meio do processo de regularização fundiária;

XII - Irregularidade do Lote: condição na qual uma porção do terreno, delimitada fisicamente por cercas, muros ou por uma edificação, é ocupada ou parcelada sem a observância das diretrizes e procedimentos previstos na legislação, acarretando inconformidades jurídicas, urbanísticas, ambientais ou sociais que impedem a titulação do ocupante;

XIII - Irregularidade da Edificação: condição na qual a edificação, mesmo que construída sobre um lote regular, encontra-se em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos previstos na legislação municipal, dando origem a condições inadequadas de habitação, que podem ocasionar prejuízos aos ocupantes e aos demais integrantes do núcleo urbano informal;

XIV - Compensação Urbanística: instrumento que possibilita a regularização do lote ou da edificação irregular mediante pagamento de um preço público a título de

indenização ao Município pela inobservância dos índices e parâmetros definidos pela legislação urbanística; compensação ambiental: instrumento que possibilita a regularização do lote ou da edificação irregular mediante pagamento de um preço público a título de indenização ao Município pela ocupação e degradação de uma área de relevância ambiental.

Art. 5º. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com a União, o Estado, os Cartórios de Registro de Imóveis, o Ministério Público, a Defensoria Pública ou outras entidades e instituições, com vistas a cooperar para a concretização dos objetivos descritos nesta lei.

Art. 6º. Não são passíveis de REURB as seguintes hipóteses:

I - as unidades imobiliárias localizadas em núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal;

II - as unidades imobiliárias situadas, total ou parcialmente, em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, nas quais não seja possível eliminar, corrigir ou administrar o risco; e

III - as unidades imobiliárias inseridas, total ou parcialmente, em área definida como unidade de conservação de proteção integral, criadas pela União, pelo Estado ou pelo Município, na forma indicada na Lei Federal nº 9.985/2000.

Art. 7º. No processo de REURB, a regularização se destina prioritariamente ao lote ou fração ideal do terreno, devendo o beneficiário, após a conclusão do processo, pleitear a regularização da edificação na forma e nos prazos definidos nesta lei.

Art. 8º. Serão indeferidos os pedidos que utilizarem o requerimento da REURB como sucedâneo do procedimento de usucapião e do inventário.

Art. 9º. Para fins de REURB, fica dispensada a desafetação das áreas públicas municipais que integrem o perímetro do núcleo urbano informal objeto de regularização, ocupados até 22 de dezembro de 2016.

Seção II Dos Legitimados

Art. 10. Poderão requerer a instauração da REURB no Município:

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

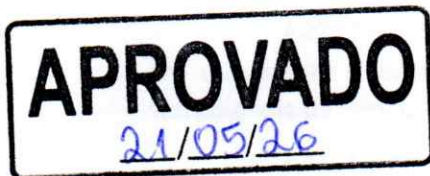
II - os proprietários ou os possuidores dos imóveis ou dos terrenos inseridos no núcleo urbano informal objeto da REURB, os loteadores ou os incorporadores;

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

IV - o Ministério Público.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
GABINETE DO PREFEITO



CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Câmara Municipal de Terra Santa

Milenildo da Silva Freitas
CPF: 594.981.962-49
Vereador Presidente

Seção I Das Modalidades de REURB

Art. 11. A REURB compreende as seguintes modalidades:

I - REURB-S: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a três salários-mínimos vigentes; e

II - REURB-E: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

§ 1º. Na REURB, o Município poderá admitir o uso misto de atividades, ou seja, atividade residencial com atividade não residencial, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º. A classificação da modalidade da REURB poderá ser feita de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 3º. Considera-se modalidade de ocupação predominante aquela configurada por mais de 50% (cinquenta por cento) dos ocupantes do respectivo núcleo urbano informal.

§ 4º. No mesmo núcleo urbano poderá haver unidades imobiliárias classificadas como REURB-S ou REURB-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

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

Seção II Da REURB-S

Art. 12. São passíveis de REURB-S os imóveis com uso habitacional inseridos em um núcleo urbano informal existente até a data de publicação desta lei, ocupados por população caracterizada como baixa renda, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior a cinco salários-mínimos vigentes à época do cadastramento social.

§ 1º. As unidades imobiliárias com uso misto, em que coexistem o uso habitacional e o desenvolvimento de atividades econômicas para fins de subsistência, poderão ser regularizadas por meio de REURB-S, desde que observado o critério de renda previsto no caput deste artigo.

§ 2º. Na hipótese do § 1º, o cálculo da renda familiar mensal deverá incluir todas as atividades econômicas desenvolvidas pelo núcleo familiar, bem como a atividade de subsistência desenvolvida na unidade imobiliária com uso misto.



Câmara Municipal de Terra Santa

Milenildo da Silva Freitas
CPF: 594.981.962-49
Vereador Presidente

ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º. Poderão ser regularizadas por meio de REURB-S as unidades imobiliárias em que sejam desenvolvidas atividades comerciais de pequeno porte destinadas à subsistência da família de baixa renda.

§ 4º. Na hipótese do § 3º, a regularização fundiária poderá abranger no máximo 1 (um) imóvel de uso residencial e 1 (um) imóvel de uso não residencial pertencentes a um único ocupante em um mesmo núcleo urbano informal.

§ 5º. No caso de a família não dispor de meios para comprovar a renda, a comprovação será feita por declaração em formulário próprio acompanhada de manifestação de profissional da área social.

§ 6º. O ocupante poderá ser desclassificado de interesse social caso seu patrimônio, inclusive a posse de mais de um imóvel, indique que a família não se enquadra em baixa renda, independente da comprovação de renda, cabendo recurso administrativo no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 7º. A família em que a renda superar os cinco salários-mínimos poderá ser enquadrada em baixa renda no caso de coabitação, considerando para este fim o núcleo familiar ou geracional.

Art. 13. São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da REURB-S definidos na Lei Federal nº 6.015/1973, na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 14. No núcleo urbano informal classificado como REURB-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária, bem como implementar, diretamente ou por meio da administração pública indireta, a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

Parágrafo único. Fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização do núcleo habitacional informal classificado como REURB-S, podendo inclusive custear a implantação da infraestrutura essencial prevista no projeto de regularização fundiária.

Seção III Da REURB-E

Art. 15. São passíveis de REURB-E as unidades imobiliárias de uso habitacional ocupadas por população não qualificada como baixa renda, na forma do art. 12, e aquelas de uso não habitacional, ressalvadas as exceções previstas nesta lei.

Art. 16. No núcleo urbano informal classificado como REURB-E, a regularização fundiária será integralmente custeada pelos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, cabendo-lhes a responsabilidade pela elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e pela implantação da infraestrutura essencial, ressalvadas as hipóteses previstas nesta lei.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
GABINETE DO PREFEITO

APROVADO

21/05/26

Câmara Municipal de Terra Santa

Milenildo da Silva Freitas
CPF: 594.981.962-49
Vereador Presidente

Art. 17. Na REURB-E de núcleos urbanos informais caracterizados por loteamentos irregulares ou clandestinos, sendo possível identificar o responsável pela irregularidade, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a regularização fundiária e a implantação das obras de infraestrutura essencial previstas no projeto de regularização fundiária.

Parágrafo único. Em caso de inércia do responsável pela irregularidade, poderá o Município proceder a regularização fundiária e a implementar as obras de infraestrutura essencial, com a posterior cobrança dos respectivos custos, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal.

Art. 18. Em loteamentos irregulares ou clandestinos, a regularização de núcleos urbanos informais não implica no reconhecimento, pelo Poder Público Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo seu responsável junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 19. A promoção da REURB-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º. Não requerida a REURB-E poderá o Município, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como REURB-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a REURB, no prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, se solicitado.

§ 2º. Não iniciada a REURB-E no prazo acima e demonstrado interesse público, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, assim como o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessários, serem objeto de cobrança em face dos beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidente no mesmo período.

§ 3º. A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da REURB-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

§ 4º. O simples requerimento solicitando o início do processo de REURB-E, sem a apresentação da documentação pertinente e dos projetos necessários, não afastará a responsabilidade prevista no caput deste artigo e nem a incidência das penalidades previstas pelas infrações existentes.

Seção V Da Coexistência de Modalidades de REURB



APROVADO

21/05/26

Câmara Municipal de Terra Santa

Milenildo da Silva Freitas
CPF: 594.981.962-49
Vereador Presidente

ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 20. No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de REURB, ocasião em que as responsabilidades serão atribuídas na forma definida nesta lei.

Parágrafo único. A parcela do núcleo urbano informal ocupada predominantemente por população de baixa renda será regularizada por meio de REURB-S.

Art. 21. Em um núcleo urbano classificado como REURB-S, as unidades imobiliárias identificadas como REURB-E serão destacadas quando do registro da regularização fundiária, devendo seus beneficiários arcarem proporcionalmente com os custos da regularização fundiária, da infraestrutura implementada pelo Poder Público, com as compensações urbanísticas e ambientais porventura existentes e com os demais custos relacionados aos atos de registro e titulação do imóvel.

Art. 22. Em um núcleo urbano informal predominantemente ocupado por REURB-E no qual estejam inseridas unidades imobiliárias identificadas como REURB-S, caberá aos beneficiários identificados como REURB-E a responsabilidade pela elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e pela implantação da infraestrutura essencial.

Art. 23. Na hipótese prevista no art. 22, as unidades imobiliárias identificadas como REURB-S serão destacadas quando do registro da regularização fundiária para que tenham garantidas a isenção de custas e emolumentos nos atos de registro e titulação do imóvel.

Seção VI
Do Preço Público

Art. 24. Configura preço público o justo valor da unidade imobiliária devido pelo particular para aquisição de direitos reais sobre bem público municipal objeto de REURB-E, a ser apurado pelo Município.

Parágrafo único. Na apuração do justo valor, não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias realizadas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 25. O valor do preço público devido para aquisição de direitos reais sobre bem público municipal objeto de REURB-E será pago em pecúnia, à vista ou a prazo.

§ 1º. Nos pagamentos à vista será conferido um desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor do preço público.

§ 2º. No caso de pagamento em pecúnia, independentemente da renda familiar, o valor da aquisição poderá ser dividido em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, mediante entrada de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, desde que a parcela mensal não seja inferior a 10% (dez por cento) da renda familiar.

§ 3º. Em caso de parcelamento, na forma do § 2º, as parcelas mensais sofrerão correção monetária a cada 12 (doze) meses por meio do Índice Nacional de Preços ao

Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), oportunidade em que serão recalculadas as prestações restantes.

Art. 26. A titulação da unidade imobiliária objeto de regularização fundiária fica condicionada à apresentação da quitação integral do preço público.

§ 1º. Em caso de parcelamento, quando da quitação do valor da entrada, será registrada promessa de compra e venda, que acarretará a transferência da propriedade após a quitação da totalidade do valor devido.

§ 2º. Em caso de parcelamento, a forma de pagamento, a quantidade de parcelas mensais e sucessivas, o valor devido pelo particular e o índice de correção monetária previsto no § 3º do art. 25, deverão constar em contrato subscrito por duas testemunhas, com força de título executivo extrajudicial, devendo estar averbado na matrícula do imóvel regularizado.

§ 3º. Os valores referentes aos débitos acima especificados, não quitados na forma definida no contrato, poderão ser incluídos em dívida ativa, tornando-se passível de execução pela Procuradoria Geral do Município.

CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 27. São instrumentos jurídicos da REURB, a serem utilizados pelo poder público municipal, de acordo com a situação específica de cada núcleo informal urbano, de expansão urbana ou rural com característica urbana:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, e do Decreto nº 9.310/2018;

II - a doação;

III - a compra e venda;

IV - o direito de laje, previsto nos artigos 1.510-A e seguintes do Código Civil; e

V - Concessão de direito real de uso.

Parágrafo único. Na REURB, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo, bem como outros aqui não elencados.

Seção II Da Legitimação Fundiária

Art. 28. 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



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
GABINETE DO PREFEITO

APROVADO

21/05/2016

Câmara Municipal de Terra Santa

Milenildo da Silva Freitas
CPF: 594.981.962-49
Vereador Presidente

imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º. A legitimação fundiária é o instrumento prioritário a ser reconhecido pelo Município àqueles que, no âmbito da REURB-S em núcleos urbanos informais consolidados constituídos sobre área pública, particular ou mista, atenderem os seguintes requisitos:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo 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;

III - o beneficiário não tenha sido contemplado com CUEM – Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia ou CDRU — Concessão de Direito Real de Uso de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto, seja nas esferas municipal, estadual ou federal; e

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

§ 2º. O instrumento da legitimação fundiária não se aplica aos ocupantes classificados como REURB-E que estejam situados em imóveis públicos.

§ 3º. Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da REURB, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 4º. 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.

§ 5º. Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF — Certidão de Regularização Fundiária para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º. Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constatado na listagem inicial.

§ 7º. Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, pelo não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos neste artigo, poderá o Município utilizar os demais instrumentos previstos nesta lei;



Câmara Municipal de Terra Santa

ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
GABINETE DO PREFEITO

Milenildo da Silva Freitas
CPF: 594.981.962-49
Vereador Presidente

§ 8º. Quando se tratar de um único imóvel remanescente situado em núcleo urbano informal para o qual tenha sido anteriormente emitida CRF, o Município poderá reconhecer a legitimação fundiária por título individual.

Seção III Da Legitimação de Posse

Art. 29. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta lei.

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

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

Art. 30. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

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

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

Art. 31. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Seção IV Do Direito de Laje

Art. 32. 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.



APROVADO

21/05/26

ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
GABINETE DO PREFEITO

Câmara Municipal de Terra Santa

Milenildo da Silva Freitas
CPF: 594.981.962-49
Vereador Presidente

§ 1º. O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º. O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º. Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º. A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º. O Município poderá dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º. O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 7º. A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.

Art. 33. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas na legislação municipal.

Art. 34. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º. São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º. É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção.



21/05/26

Art. 35. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, 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 por esta lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação do Código Civil e na Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 36. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º. Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º. As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º. A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 37. No caso da REURB-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 38. A REURB será objeto de processo administrativo próprio, de iniciativa de quaisquer legitimados elencados no art. 10 desta lei, obedecidas as disposições constantes deste Capítulo.

Art. 39. Compete ao Município, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a classificação e a aprovação da REURB, bem como a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), na forma definida nesta lei.

Parágrafo único. O Município, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá instaurar de ofício a REURB, quando houver interesse na regularização de núcleos urbanos informais, podendo delegar decisões, sempre que couber,



Câmara Municipal de Terra Santa
Milênio da Silva Freitas
CPF: 594.981.962-49
Vereador Presidente

ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
GABINETE DO PREFEITO

para a Comissão Especial de Regularização Fundiária, que auxiliará a Secretaria na promoção dos atos necessários ao desenvolvimento do projeto.

Art.40. A REURB obedecerá às seguintes fases:

- I - requerimento de instauração da REURB pelos legitimados;
- II - análise preliminar, que compreenderá a questão ambiental, a documental e o projeto técnico e urbanístico;
- III - instauração e classificação da REURB;
- IV - processamento administrativo da REURB, com a publicação do edital de confrontação para verificação do perímetro da área;
- V - Análise de Orientação Prévia (AOP);
- VI - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- VII - aprovação ou indeferimento do projeto de regularização fundiária;
- VIII - emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
- IX - publicação dos editais de aprovação e de titulação;
- X - despacho saneador declarando aprovado o parcelamento se não houver impugnações;
- XI - registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- XII - despacho declarando o cumprimento do Termo de Compromisso de Execução de Obras, quando houver acompanhado de laudo de vistoria.

§ 1º. Na incidência de REURB em Áreas de Preservação Permanente (APP), em Área de Preservação Ambiental (APA) e em áreas de proteção de mananciais, a Análise de Orientação Prévia (AOP), de que trata o inciso V, indicará a existência de área com características ambientais e disporá sobre os requisitos mínimos para o estudo técnico-ambiental.

§ 2º. A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer REURB, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação.

§ 3º. O Procedimento Administrativo será detalhado em ato do Poder Executivo, no prazo de 30 dias, contados da publicação da presente lei.

CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

Art. 41. Para fins de regularização da edificação situada em unidade imobiliária objeto de REURB, o Município flexibilizará os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
GABINETE DO PREFEITO

Câmara Municipal de Terra Santa
Milentido da Silva Freitas
CPF: 594.981.962-49
Vereador Presidente

legislação municipal, nos termos do projeto urbanístico aprovado, com vistas a salvaguardar a situação fática preexistente e a harmonia urbana.

Art. 42. Na REURB-S serão registrados, concomitantemente, o lote ou fração ideal integrante do núcleo urbano informal e a edificação nele existente, podendo a averbação das edificações ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

§ 1º. Faculta-se ao beneficiário da REURB-S, solicitar individualmente a regularização da edificação após a abertura da matrícula do imóvel e a averbação da edificação.

§ 2º. Os imóveis de que trata caput serão isentos do valor total da medida compensatória em favor do Município de Terra Santa/PA.

§ 3º. Para a regularização da edificação pelo beneficiário da REURB-S, é indispensável a comprovação de que o imóvel possui condições mínimas de habitabilidade e segurança estrutural, por meio de laudo técnico.

Art. 43. Na REURB-E será regularizado prioritariamente o lote ou fração ideal integrante do núcleo urbano informal, devendo o beneficiário, após a abertura da matrícula da unidade imobiliária, providenciar a regularização da edificação junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, na forma fixada em Termo de Compromisso firmado com a referida Secretaria.

§ 1º. A regularização da edificação seguirá o rito procedimental definido na legislação municipal, observando os parâmetros definidos no projeto urbanístico.

§ 2º. Na hipótese de inobservância do prazo definido no Termo de Compromisso para a regularização da edificação, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano notificará o proprietário, beneficiário da REURB, para que dê cumprimento ao compromisso firmado no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º. Caso o beneficiário da REURB-E mantenha-se inerte mesmo após a notificação de que trata o § 2º deste artigo, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá comunicar o descumprimento à Procuradoria Geral do Município para que adote as providências cabíveis, com a aplicação de medidas coercitivas.

§ 4º. No caso de unidades não habitacionais, descumprido o § 2º, será cassado o alvará de funcionamento e a atividade será interdita.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 44. Poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais envolvidos em demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constringções judiciais,



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
GABINETE DO PREFEITO

Câmara Municipal de Terra Santa

Milenildo da Silva Freitas
CPF: 594.981.962-49
Vereador Presidente

bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 45. Para a análise preliminar do pedido de instauração do procedimento administrativo de Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) perante a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, haverá a cobrança de taxa de expediente e serviços diversos, na forma definida no Código Tributário Municipal do Município.

Art. 46. O Município poderá utilizar-se dos produtos e das peças técnicas apresentadas no processamento da Regularização Fundiária Urbana (REURB) sem qualquer ônus para o ente público.

Parágrafo único. O interessado fica ciente que a utilização das peças técnicas não implica o pagamento de qualquer contraprestação pelo Município.

Art. 47. Fica autorizada, por decreto do chefe do Poder Executivo, a desafetação de bens públicos inseridos em núcleos urbanos informais ocupados após 22 de dezembro de 2016 até a data da publicação desta Lei, que passarão a integrar o patrimônio disponível do Município, com a finalidade de efetivar o processo de regularização fundiária.

Art. 48. Fica instituída a Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF, órgão de caráter técnico e consultivo, responsável por coordenar, analisar e acompanhar os procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no âmbito do Município de Terra Santa/PA.

§ 1º. A Comissão será composta por, no mínimo, representantes das seguintes áreas:

- I - jurídica;
- II - tributária;
- III - engenharia ou urbanismo;
- IV - meio ambiente;
- V - assistência social; e
- VI - terras municipais.

§ 2º. Compete à Comissão:

- I - analisar e emitir parecer técnico sobre os processos de REURB;
- II - acompanhar a execução dos projetos de regularização fundiária;
- III - auxiliar na definição da modalidade de REURB (REURB-S ou REURB-E);
- IV - promover a integração entre os órgãos envolvidos;
- V - zelar pelo cumprimento da legislação urbanística, ambiental e social aplicável; e
- VI - propor medidas para aprimoramento dos procedimentos de regularização fundiária.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º. A composição, funcionamento e atribuições complementares da Comissão serão definidos em regulamento.

Art. 49. Nos casos omissos, deverão ser aplicadas subsidiariamente as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 50. Esta lei será regulamentada, no que couber, por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 51. As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 52. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Terra Santa/PA, 27 de abril de 2026.

EDSON SIQUEIRA DA FONSECA:0317728551
51

Assinado de forma digital por EDSON SIQUEIRA DA FONSECA:03177285551

EDSON SIQUEIRA DA FONSECA
Prefeito Municipal de Terra Santa



Câmara Municipal de Terra Santa

Milênio da Silva Freitas
Milênio da Silva Freitas
CPF: 594.981.962-49
Vereador Presidente