



INDICAÇÃO - NR 3/2025

Autoria: RICARDO DA MOTA VITAL

IPORA, GO, 17 de Março de 2025

O Vereador **RICARDO DA MOTA VITAL**, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 179, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Ipaporá, vem indicar ao Poder Executivo a seguinte minuta de Projeto de Lei, que ora anexamos a este, com a seguinte ementa:

“Dispõe sobre Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e de Interesse Específico, Demarcação Urbanística, Legitimação Fundiária, Legitimação de Posse, Doação, Compra Direta ao Ocupante e instituição das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e das Zonas Especiais de Interesse Específico - ZEIE e dá outras providências.”

JUSTIFICATIVA

De acordo com as disposições contidas na Constituição Federal de 1988, na Lei Federal nº 10.257, de 2001, que aprova o Estatuto da Cidade, na Lei Federal nº 13.465, de 1 de julho 2017, no Decreto Presidencial nº 9.310 de 15 de março de 2018, que estabelece normas sobre a regularização fundiária urbana das ocupações irregulares, de interesse deste ente Governamental e dos ocupantes dos Núcleos Informais Consolidados denominados: Conjunto Águas Claras, Novo Horizonte I, Novo Horizonte II, Novo Horizonte III, Setor Serrinha e demais Bairros adjacentes, que fazem parte da denominada “Zona Norte de Ipaporá”.

A Constituição Federal de 1988 em seu art. 182 determina que a política de desenvolvimento urbano executada pelo Poder Público Municipal, em atendimento as diretrizes gerais estabelecidas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e garantir o bem estar de seus habitantes.

A Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) regulamentou o art. 182 da CF/1988 e enumerou dentre os instrumentos da Política Urbana a serem utilizados para os fins desta, a regularização fundiária.

A regularização fundiária urbana de interesse social é obrigação imposta ao Poder Público Municipal, que deve implementá-la como uma das formas de concretizar o direito de moradia digna, reconhecido como direito fundamental nos termos do art. 6º da Constituição Federal de 1988, e, que ademais, Os Núcleos Urbanos Informais Consolidados, aqui citados, implementado e com titularidade do poder público municipal e estadual, porém com posse/propriedade/ocupação consolidada por população de baixa renda, e com a razão maior (DEVER- PODER) assiste ao Município de promover a REURB-S.

No processo de ordenação do espaço urbano especial atenção há de ser dirigida à regularização fundiária e urbanística destinada à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano de modo a possibilitar à titulação aos ocupantes, sendo DEVER do Município garantir segurança jurídica aos ocupantes aos



quais foram repassadas as unidades imobiliárias informalmente, sem observância a o s preceitos legais, em área de dominialidade do Município e do Estado.

As áreas dos Núcleos Informais Consolidados denominados: Conjunto Águas Claras, Novo Horizonte I, Novo Horizonte II, Novo Horizonte III, Setor Serrinha e demais Bairros adjacentes, encontra-se totalmente ocupados e com infraestrutura viária consolidada, possuindo serviços de iluminação pública, energia elétrica domiciliar, obras de infraestrutura essencial implantadas.

Os objetivos elencados no Decreto Presidencial nº 9.310 de 15 de março de 2018, dentre outros a serem observados pelo Município a competência de identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, de organizar e assegurar a prestação dos serviços públicos, de melhorar as condições urbanísticas e ambientais, de ampliar o acesso a terra urbanizada à população de baixa renda, de promover a integração social e a geração de emprego e renda, de buscar a resolução de conflitos, reforçando a consensualidade, de garantir o direito à moradia digna e a efetivação da função social da propriedade urbana a da função social da cidade, de modo a garantir o bem estar dos habitantes locais.

Para um levantamento técnico aprofundado da real situação das ditas áreas, se faz necessário a formação de uma comissão de Regularização Fundiária Urbana para o devido fim.

A Lei Federal nº 13.465 de 2017 e o Decreto Presidencial nº 9.310 de 2018, inovam e estabelecem normas flexibilizadoras da REURB-S, bem como visando à titulação ampliou o leque de instrumentos da REURB, a serem empregados, constituindo a Legitimação Fundiária como forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferindo ao Poder Público a expedição de Ato de titulação de imóveis públicos aqueles que os detiverem.

Nestes termos pede e espera aprovação.

Ricardo da Mota Vital
Vereador

PROJETO DE LEI Nº ____/2025

Iporá – Goiás, 11 de março de 2025

Dispõe sobre Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e de Interesse Específico, Demarcação Urbanística, Legitimação Fundiária, Legitimação de Posse, Doação, Compra Direta ao Ocupante e instituição das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e das Zonas Especiais de



Interesse Específico - ZEIE e dá outras providências.

A **PREFEITA** do Município de Iporá, Estado de Goiás, no uso da competência e atribuições que lhe conferem as Constituições da República e do Estado de Goiás, bem assim a Lei orgânica do Município, faz saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE IPORÁ, APROVOU** e ela **SANCIONA** a seguinte Lei:

CAPÍTULO I AÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Apresente Lei estabelece às normas específicas de interesse local e aos procedimentos administrativos para a Regularização Fundiária Urbana - Reurb de núcleos urbanos: assentamento humano; núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados no Município de Iporá, com fundamento nas normas, diretrizes e princípios estabelecidos na Lei Federal nº 5.868/1972; na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade); na Lei nº 12.651/2012; na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto Presidencial nº 9.310/2018.

Art. 2º. Para efeito de aplicação desta lei, e de acordo com o art. 1, incisos I, I e III da Lei Federal nº 13.465/2017, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas. constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

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 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.

Art. 3º. A Regularização Fundiária Urbana é constituída de um conjunto de medidas administrativas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam materialização do direito à moradia digna, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade abrangendo habitação, recreação, trabalho e circulação; e, da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente natural ou construído, em parcelas de áreas caracterizadas como urbanas definidas, identificadas, classificadas e reconhecidas como Zonas Especiais de



Interesse Social - ZEIS e Zonas Especiais de Interesse Específico - ZEIE, por ato do Chefe do Poder Executivo.

Art. 4º. Para efeito de aplicação desta Lei denominam-se Zonas Especiais de Interesse Social, as áreas urbanas delimitadas, identificadas e classificadas com o propósito de promover a regularização fundiária urbana das ocupações irregulares consolidadas e passíveis de regularização, localizadas em áreas públicas ou privadas, abrangendo a Zona Especial de Interesse Social I - ZEIS - I; a Zona Especial de Interesse Social II - ZEIS -II; a Zona Especial de Interesse Social III - ZEIS - III, classificadas como Regularização Fundiária de Interesse Social - REURB-S.

I- Zona Especial de Interesse Social I - ZEIS - I compreende as áreas onde es encontram assentadas as ocupações urbanas com população predominantemente de baixa renda, em áreas públicas municipais.

II -Zona Especial de Interesse Social II - ZEIS- II compreende as áreas onde se encontram implantados loteamentos de forma ilegal (irregular ou clandestino), localizados em áreas privadas, e que integrarão o programa de regularização fundiária urbana de interesse social.

III - Zona Especial de Interesse Social III - ZEIS - III compreenderá glebas sujeitas à incidência de uma política habitacional que possibilite o acesso à moradia à população de menor poder aquisitivo, permitindo-se a expansão territorial urbana para atender a demanda habitacional do Município.

Art. 5º. As Zonas Especiais de Interesse Social I - ZEIS - I e as Zonas Especiais de Interesse Social II - ZEIS II serão instituídas, identificadas e delimitadas conforme Memoriais Descritivos Perimétricos e Levantamentos Topográficos, a serem elaborados por técnico habilitado e anexados aos respectivos procedimentos administrativos de regularização fundiária urbana as quais ficam sujeitas às regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, de edificações e de posturas municipais, às normas da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Presidencial nº 9.310/2018 e às regras estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo Único. Fica dispensada a apresentação de Memoriais Descritivos Perimétricos e Levantamentos Topográficos nos casos em que se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

Art. 6º. A Regularização Fundiária Urbana abrangerá também a modalidade de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico REURB-E em áreas instituídas, identificadas ou reconhecidas como Zonas Especiais de Interesse Específico-I ZEIE-I compreendendo os núcleos urbanos, os núcleos urbanos informais e os núcleos urbanos informais consolidados, ocupados por população não identificada como de baixa renda, e como Zonas Especiais de Interesse Específico I- ZEIE-II, compreendendo as áreas onde se encontram implantados e consolidados os Polos Industriais e Comerciais, caracterizados como núcleos urbanos informais, constituídos por unidades imobiliárias não residenciais, com fundamento no § 6º, do art. 5º do Decreto Presidencial nº 9.310/2018,



visando a regularização fundiária e o desenvolvimento, o fomento de negócios, de emprego e de renda.

Art. 7º. As Zonas Especiais de Interesse Específico I- ZEIE -I e às Zonas Especiais de Interesse Específico II - ZEIE II serão instituídas, identificadas e delimitadas conforme Memoriais Descritivos Perimétricos e Levantamentos Topográficos, a serem elaborados por técnico habilitado e anexados aos respectivos procedimentos administrativos de regularização fundiária urbana as quais ficam sujeitas às regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, de edificações e de posturas municipais, às normas da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Presidencial nº 9.310/2018 e às regras estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo Único. Fica dispensada a apresentação de Memoriais Descritivos Perimétricos e Levantamentos Topográficos nos casos em que se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

Art. 8º. Para viabilizar a Regularização Fundiária Urbana plena o Município utilizará dos Institutos Jurídicos e Políticos previstos no Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001, na Lei nº 13.465/2017, no Decreto Presidencial nº 9.310 de 2018 e das medidas administrativas, jurídicas, sociais, urbanísticas e ambientais estabelecidas nesta Lei

I - São institutos jurídicos e políticos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana no território do Município, em suas modalidades previstas:

- a) instituição, delimitação e reconhecimento das Zonas Especiais de Interesse Social e das Zonas Especiais de Interesse Específico;
- b) concessão de direito real de uso - CDRU;
- c) concessão de uso especial para fins de moradia- CUEM;
- d) demarcação urbanística;
- e) legitimação de posse,
- f) legitimação fundiária,
- g) direito real de laje,
- h) venda direta,
- i) doação; e
- j) intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular nos termos do artigo 40 da Lei Federal 6.766 de 10 de janeiro 1979.

Parágrafo Único. Os institutos jurídicos e políticos enumerados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

Art. 9º. Para fins de regularização fundiária urbana o Município poderá 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.



CAPÍTULO II

PRINCÍPIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 10. A regularização fundiária urbana deverá observar os seguintes princípios:

I - garantia de acesso à terra urbanizada aos ocupantes da área em regularização, priorizando a permanência no local, desde que assegurada a habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, ambiental e social;

II - participação popular em todas as fases do processo de regularização fundiária;

III - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

IV - concessão do título preferencialmente à mulher;

V- promoção de articulação com as políticas públicas de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico, de mobilidade e acessibilidade urbana, junto às esferas de Governo Federal e Estadual e com as iniciativas públicas e privadas, visando à integração social e a geração de emprego e renda;

VI - garantia dos princípios de competitividade, sustentabilidade econômica, social e ambiental, ordenação territorial, eficiência energética, e complexidade funcional, objetivando que o solo seja ocupado de maneira eficiente e funcional;

VII - garantia de regularização fundiária jurídica, urbanística, ambiental, econômica e social nas áreas identificadas ou reconhecidas como ZEIE.

CAPÍTULO III

DAS DIMENSÕES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 11. Para efeito de aplicação desta Lei, regularização fundiária é um processo conduzido Poder Público Municipal envolvendo as dimensões jurídica, urbanística, econômica, ambiental e social de uma intervenção que, prioritariamente objetiva legalizar a permanência de ocupantes de áreas urbanas ocupadas irregularmente com fins de moradias ou desenvolvimento de atividades industriais e/ou comerciais próprias das funções sociais da cidade de Iporá; promover melhorias no meio ambiente urbano residencial, comercial ou industrial e na qualidade de vida dos ocupantes, e, ainda, garantir o exercício do direito à moradia e à geração de emprego e renda.

Art. 12. O processo de regularização fundiária urbana deve ter um propósito interdisciplinar de realizar, de forma conjunta e integrada as seguintes dimensões:



I - a regularização fundiária de modo a alcançar a formalidade jurídica das unidades imobiliárias, mediante titulação e registro, ampliando o marco legal do direito de morar e de trabalhar;

II - a urbanização e reurbanização dos assentamentos ou ocupações residenciais, comerciais e/ou industriais ilegais;

III - a adequação da legislação urbanística, com mudança do regime urbanístico aplicável à área, objeto de regularização fundiária urbana;

IV - apoiar e promover a motivação da participação popular visando a auto- organização, o associativismo e a cooperação mútua objetivando melhoria da qualidade de vida e o adequado cumprimento das funções sociais da cidade.

CAPÍTULO IV DOS OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS

Art. 13. A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S e a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E tem como objetivos gerais, a serem observados por este Município, nos termos do Ar.t 10 da Lei Federal nº 13.465/2017:

I- identificar os núcleos urbanos informais que devem ser regularizados, organizá-los e assegurar 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 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;

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

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado 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 - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;



XI - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

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

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

XII - franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária;

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

XIV - dispensa da apresentação do habite-se e das certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias no procedimento de aprovação dos conjuntos habitacionais e dos condomínios urbanos simples, bem como garantir seus registros imobiliários, nas mesmas condições;

XV - materializar a titulação aos beneficiários da REURB por um dos institutos previstos e passíveis de aplicação a cada núcleo urbano regularizado.

Art. 14. A regularização fundiária dos núcleos urbanos, núcleos urbanos informais, e núcleos urbanos informais consolidados, identificados e instituídos como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS tem como objetivos:

I - Garantir as funções urbanísticas: habitação, trabalho, lazer e mobilidade; as funções de cidadania: educação, saúde, segurança e proteção e as funções de gestão: prestação de serviços públicos, planejamento e sustentabilidade urbana, diretamente ou através dos Entes Federados competentes;

II - melhorar a qualidade de vida nos núcleos urbanos ocupados, através da regularização fundiária jurídica, urbanística, ambiental e social;

III - garantir o direito social à moradia digna à população predominantemente de baixa renda;

IV - zelar pelo cumprimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas;

V- estabelecer condições dignas de habitabilidade mediante investimentos em serviços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários, necessários;

VI - garantir direito ao meio ambiente natural e construído de modo a assegurar qualidade de vida aos seus habitantes;



VI - corrigir situações de risco decorrentes de ocupação de áreas impróprias à habitação;

VIII - garantir gestão democrática na cidade, através da participação popular

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

X- garantir acesso à terra urbanizada e priorizar a permanência dos ocupantes no próprio núcleo urbano informal; exceto por questões de ordem técnicas e jurídicas que impeçam a permanência;

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

Art. 15. A REURB-S das Zonas Especiais de Interesse Social: ZEIS-I; ZEIS-II; ZEIS-III e as Zonas Especiais de Interesse Específico: ZEIE-I e ZEIE-II têm por objetivos específicos:

§1º Zona Especial de Interesse Social I - ZEIS I:

I- promover a regularização fundiária jurídica, urbanística, ambiental e social e melhorar as condições de habitabilidade das ocupações consolidadas em Áreas Públicas Municipais, por população predominantemente de baixa renda;

II - fixar a população residente nas ocupações habitacionais consolidadas mediante aplicação de instrumentos jurídicos que impeçam processos de expulsão indireta decorrente da valorização imobiliária advinda da regularização fundiária urbana;

III - promover correções de situações de riscos com execuções de obras necessárias, onde tecnicamente e juridicamente necessário e possível para a permanência no local ou promover relocações, mediante permuta de áreas, se necessário ou inclusão dos ocupantes a serem relocados em programa habitacional.

§2º Zona Especial de Interesse Social II - ZEIS-II:

I - promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos ilegais (irregulares ou clandestinos), visando garantir, respectivamente, o domínio e a posse desses bens. podendo promover remanejamento urbanístico necessário, envolvendo remembramento e desmembramento simultâneos, de modo a promover, se necessário, requalificação espacial em conformidade com as ocupações consolidadas há mais de 5(cinco) anos;

II - promover a regularização fundiária urbana dos núcleos urbanos, dos núcleos urbanos informais e dos núcleos urbanos informais consolidados, mediante procedimento administrativo a ser instaurado com patrocínio do Poder Público Municipal



abrangendo medidas administrativas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais direta ou indiretamente;

III - viabilizar a análise, aprovação e registro da REURB-S dos núcleos urbanos informais, ocupados e consolidados, de modo a possibilitar que o loteador ou seu representante legal ou o agente promotor proceda a regularização fundiária e urbanística, atendidas as exigências técnicas enumeradas no procedimento administrativo específico, e, observados os requisitos para elaboração do Projeto de Regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo perimétrico, aos memoriais descritivos dos lotes e o cronograma físico financeiro das obras de infraestrutura essencial, se necessário;

IV - promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos: assentamentos humanos, com usos e características urbanas, constituídos por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, nos termos do art. 1, inc. I da Lei nº 13.465/2017 c/c o art. 3º inc. I do Decreto Presidencial nº 9.310/2018.

§3º Zona Especial de Interesse Social III - ZEIS-III:

I - promover parcelamentos de glebas, tecnicamente propícias à ocupação urbana, expandindo o perímetro urbano nos termos desta Lei, mediante parâmetros flexibilizados de parcelamento, uso e ocupação do solo, visando ampliar a oferta de lotes para a população, predominantemente, de menor poder aquisitivo, observando-se os parâmetros mínimos fixados na legislação federal e nesta lei e a demanda do Município, podendo aplicar ações do Programa Minha Casa Minha Vida;

II - promover a redução de custos sociais de urbanização, ao indicar áreas preferenciais para investimentos destinados à moradia para famílias de baixa renda;

III - estimular a iniciativa privada a promover empreendimentos habitacionais populares.

§4 Zonas Especiais de Interesse Específico - ZEIE-I e ZEIE-II:

I - promover a regularização do parcelamento ou ocupação urbana não caracterizada com ocupações por famílias de baixa renda ou atividades econômicas (comerciais e/ou industriais), geradoras de emprego e renda, mediante aprovação de projetos de regularização fundiária urbana, nos limites legais, requeridos pelos legitimados enumerados na lei Federal nº 13.465/2017;

II - promover a redução dos custos sociais da urbanização e flexibilização dos parâmetros urbanísticos para aprovação da Regularização Fundiária de Interesse Específico.

CAPÍTULO V **DO RECONHECIMENTO, INSTITUIÇÃO, DELIMITAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO**





Art. 16. As Zonas Especiais de Interesse Social, em suas classificações, para serem reconhecidas, instituídas, delimitadas e classificadas, deverão atender aos seguintes requisitos:

§1º Para a ZEIS-I:

I- ser a detenção por uso e ocupação me Área Pública Municipal APM;

II - ser a APM ocupada com uso predominantemente residencial e por população de baixa renda, com taxa mínima de 40% (quarenta por cento) de ocupação das unidades imobiliárias;

III - ser a APM ocupada passível de urbanização e regularização fundiária urbanística, com viabilidade técnica de atendimento dos sistemas urbanos de infraestrutura, mínimos, com prevalência de permanência das famílias na área regularizada;

IV - assegurar habitabilidade adequada e melhorias das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental.

§2º. Para a ZEIS-II:

I - ter a ocupação da área ou gleba parcelada de forma ilegal ocorrido anteriormente a 02 de dezembro de 2016, para efeito da aplicação do instituto de Legitimação Fundiária.

II - encontrar-se a área ocupada, predominantemente, por uso residencial com taxa mínima de 40% (quarenta por cento) de ocupação das unidades imobiliárias;

III - ser a área passível de urbanização e regularização, com base em estudo de viabilidade técnico-financeira de atendimento pelos sistemas urbanos de infraestrutura, mínimos;

IV - garantir nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, econômica, social e ambiental.

§3º Para a ZEIS-III:

I- As áreas identificadas, delimitadas, instituídas e classificadas por esta Lei ou por Lei Municipal Específica, definidas legalmente e indicadas nos Memoriais Descritivos e Plantas, observando-se manifestação técnica prévia do Órgão Municipal de Planejamento.

§4º Para a ZEIE-I:

I - ser o parcelamento ilegal ocupado por população não qualificada como de baixa renda.



II - atender os requisitos enumerados no § 2º deste artigo.

§5º Para a ZEIE-II:

I - ser o parcelamento do solo, destinado a fins industriais e/ou comerciais (Polo Industrial), implantado e de caráter irreversível à situação anterior;

II - possuir no âmbito do Município, procedimento administrativo de aprovação de projeto de arquitetura / edificação do empreendimento a regularizar;

III - ser o empreendimento industrial e/ou comercial de interesse do Município ou de empreendedores particulares e em funcionamento;

IV - encontrar em funcionamento as atividades industriais ou comerciais, exceção aos empreendimentos que não se encontram em funcionamento em razão da ausência de implantação de obras de infraestrutura essencial, de responsabilidade exclusiva do Município;

V- possuir, exclusivamente, em funcionamento os usos e atividades industriais e comerciais; parcelamento passível de ser regularizado juridicamente, urbanisticamente e ambientalmente;

VI - garantir segurança jurídica na aquisição do imóvel industrial a regularizar visando a melhoria do empreendimento e a geração de emprego e renda.

Art. 17. A instituição, a delimitação e a caracterização das áreas das ZEIS serão apresentadas e declaradas pelo poder público municipal de acordo com cada caso em concreto a ser levantado, levando em consideração as características aqui trazidas pela presente lei.

Art. 18. Os Projetos de Regularização Fundiária Urbana para a ZEIS-I, ZEIS-II, ZEIE-I e ZEIE-II, poderão ser requeridos e apresentados, atendidas as exigências e diretrizes fornecidas pelo Órgão Municipal de Planejamento, nos termos desta Lei, através dos seguintes agentes legitimados a promoverem a regularização fundiária jurídica, urbanística, ambiental e social:

I - Poder Público Federal, Estadual e Municipal;

II - Associações Habitacionais e Cooperativas, formalmente constituídas sem fins lucrativos nos termos da lei;

III - Entidades representativas de moradores de áreas passíveis de urbanização e regularização, dotadas de personalidade jurídica;

IV - Entidades Cívicas, os loteadores ou seus representantes legais, ou herdeiros e sucessores de herança;



V - Beneficiários, individual ou coletivamente, de áreas passíveis de serem urbanizadas e regularizadas e por representante legal devidamente constituído, individualmente ou coletivamente;

VI - Os legitimados por força da Lei Federal de que trata da regularização fundiária urbana.

Art. 19. A instituição como ZEIS-II, ZEIE-I e ZEIE-II de parcelamentos ilegais não eximirá seus loteadores das obrigações e responsabilidades administrativas, civis ou criminais, cabíveis e previstas em lei.

Art. 20. Faculta-se ao Poder Executivo Municipal a instituição de novas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS-III, ouvindo-se previamente o Órgão Municipal de Planejamento, desde que, demonstradas as motivações técnicas e jurídicas, visando atender a demanda habitacional gerada pela população de baixa renda, condicionada a exigência de que sejam áreas contíguas, ficando autorizada a instituição, delimitação e caracterização por ato administrativo próprio do Poder Executivo, mediante Decreto.

Art. 21. Poderão requerer e apresentar Proposta de Plano de Urbanização e Projeto de Regularização Fundiária Urbana para as ZEIS-I, ZEIS-II, ZEIE-I e ZEIE-II, bem como, solicitar a instituição, identificação e delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS-I e ZEIS-II e de Zonas Especiais de Interesse Específico - ZEIE-I e ZEIE-II, os agentes legitimados no art. 18, desta Lei, ouvindo-se o Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 22. O Parecer Técnico a ser emitido deverá atentar tanto ao atendimento dos requisitos estabelecidos para cada uma da ZEIS quanto as seguintes características:

I- tipologia habitacional predominantemente de baixa renda:

II - precariedade ou ausência de infraestrutura básica;

III - renda familiar de acordo com o que dispõe esta lei.

Parágrafo Único. Fica dispensada a apresentação do Parecer Técnico nos casos em que se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

Art. 23. Os Planos de Urbanização e Projetos de Regularização Fundiária Urbana deverão atender as seguintes diretrizes:

I - adequar o uso e ocupação da propriedade urbana à sua função social;

II - garantir o ordenamento do solo urbano;

III - observar a tipicidade e características da ocupação consolidada, requalificando o espaço quando necessário, mantendo quando possível o traçado urbano e as edificações existentes;



IV - evitar a expulsão indireta dos seus ocupantes, mediante utilização de instrumentos jurídicos, urbanísticos e ambientais próprios;

V - adequar os investimentos públicos às necessidades locais, notadamente às de habitação, saneamento, sistema viário, lazer e meio ambiente;

VI - implementar a instalação de equipamentos urbanos e comunitários consentâneos com a necessidade e características socioeconômicas e culturais da comunidade;

VII - promover a recuperação de áreas ambientalmente degradadas;

VIII - assegurar a participação da comunidade local, garantindo o exercício do direito de cidadania;

IX - priorizar a utilização da mão-de-obra local na realização das obras de execução de Plano de Urbanização;

X - preservar, sempre que possível, as atividades produtivas existentes na área.

Art. 24. É permitida a instituição de novas áreas para ZEIS-III, mediante requerimento dos agentes legitimados por esta Lei, o qual deverá ser instruído com a Certidão de Matrícula da Gleba ou Área, e ainda, com os seguintes documentos e informações técnicas:

I- indicar localização da área objeto do pedido na planta aerofotogramétrica do Município e no Mapa Digital, na escala 1:20.000;

II - apresentar Planta Topo-cadastral da área na escala :1 10.000, conforme parâmetros a serem estabelecidos pelo Órgão Municipal de Planejamento, programa de utilização da área, especificação dos usos previstos e respectivos quantitativos e tipologia habitacional predominante de baixa renda;

III - apresentar os aspectos físicos do terreno indicando-os na Planta;

IV - demonstrar a existência de acesso consolidado por via pública;

V- atender ao critério da contiguidade a outro parcelamento implantado e com no mínimo 30% (trinta por cento) de ocupação, esta entendida como edificada e habitada.

Parágrafo Único. Os documentos deverão ser protocolados, autuados e encaminhados ao Órgão Municipal de Planejamento para instruir o procedimento de instituição com documentos e informações técnicas complementares para posterior apreciação da Procuradoria Geral do Município e aprovação do Chefe do Poder Executivo, mediante Decreto.



Art. 25. Os Projetos de Regularização Fundiária Urbana deverão ser aprovados e/ou elaborados com base nas diretrizes técnicas expedidas pela Comissão de Regularização Fundiária Urbana - Comissão de Regularização Fundiária Urbana, observadas as exigências da legislação federal de que trata da matéria e as estabelecidas nesta Lei.

Art. 26. Os Projetos de Regularização Fundiária Urbana para as ZEIS-I, ZEIS- II, ZEIE-I e ZEIE-II poderão ser elaborados mediante as seguintes modalidades de parcelamento do solo urbano: Projeto de Remanejamento, este sendo entendido como aprovação simultânea do Projeto de Remembramento e Desmembramento; Projeto de Desmembramento; Projeto de Remembramento; Projeto de Reloteamento ou Projeto de Regularização Fundiária Urbana.

Art. 27. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a aprovar Plano de Urbanização para as áreas contíguas a loteamentos já implantados e consolidados. desde que, previamente delimitadas, identificadas e inseridas no perímetro urbano, tornando-as passíveis de parcelamento, caracterizadas como ZEIS -I, visando atender as necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda.

Art. 28. São legitimados a requerer e a apresentar propostas de Plano de Urbanização e de Projeto de Regularização Fundiária Urbana para as ZEIS-I e ZEIS-II, ZEIE-I e ZEIE-II com base nas diretrizes fornecidas pelo Órgão Municipal de Planejamento e/ou pela Comissão de Regularização Fundiária Urbana Urbana - Comissão de Regularização Fundiária Urbana:

I - Poder Público Federal, Estadual ou Municipal;

II - os proprietários, herdeiros, sucessores hereditários e os ocupantes de lotes, áreas ou glebas localizados em Zonas Especiais de Interesse Social ou em Zonas Especiais de Interesse Específico ou seus representantes legais;

III - Cooperativas e Associações Habitacionais;

IV - entidades representativas de moradores de áreas passíveis de regularização, desde que, dotadas de personalidade Jurídica, ou representante legal dos ocupantes devidamente constituído;

V- Entidades civis.

VI -os legitimados legalmente.

Art. 29. O Município, em parceria com a iniciativa privada, poderá promover a implantação de núcleos habitacionais em ZEIS-III, para atender a população de baixa renda, visando:

I - ampliar o estoque de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda;



II - promover a melhoria do estoque existente de moradias para reparar as inadequações habitacionais, incluídas aquelas de caráter fundiário, edifício, de saneamento, de infraestrutura e de equipamentos públicos;

III - estimular o setor da construção civil e possibilitar a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos, à sustentabilidade ambiental e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de atender à Programa Habitacional;

IV- estimular a inserção de microempresas, de pequenas empresas e de microempreendedores individuais do setor da construção civil e de entidades privadas sem fins lucrativos nas ações do Programa Minha Casa Minha Vida.

Art. 30. Os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária Urbana especificados devem ser previamente analisados e aprovados pelo Executivo Municipal, através de Decreto Municipal.

Art. 31. Os usos, índices e demais parâmetros urbanísticos relativos às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS I, II e III e às Zonas Especiais de Interesse Específico - ZEIE-I e ZEIE-II, serão determinados pelas diretrizes normativas constantes das exigências urbanísticas específicas às ZEIS e às ZEIE e às normas urbanísticas municipais vigentes, observando a compatibilidade com a caracterização da ocupação espacial.

Art. 32. Os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária Urbana específicos deverão ser analisados tecnicamente e juridicamente por uma Comissão de Regularização Fundiária Urbana, nomeados por ato do Chefe do Poder Executivo.

§2º A Procuradoria Geral do Município, sendo na falta dela a Assessoria Jurídica Terceirizada, exercerá a coordenação geral da implementação desta Lei, em seu caráter técnico e jurídico, referendando e preparando todos os atos necessários à materialização e aplicação das normas de que tratam esta lei e a legislação federal correlata.

Art. 33. Os projetos destinados às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e às Zonas Especiais de Interesse Específico - ZEIE deverão ser submetidos à análise técnica dos Órgãos Municipais de Planejamento e de Meio Ambiente, quanto a interferência que possam causar ao meio ambiente.

Art. 34. É vedada a limitação, instituição, indicação ou reconhecimento de ZEIS e ZEIE em áreas ou glebas que apresentem as seguintes condições:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, a menos que o Plano de Urbanização apresente uma solução para o problema;

II - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade da edificação;

III - terrenos onde as condições do solo, constante de laudo técnico não aconselhem a construção;



IV - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados.

CAPÍTULO VI DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Seção I Das Zonas Especiais de Interesse Social I- ZEIS I

Art. 35. Os Planos de Urbanização e Procedimentos Administrativos de Regularização Fundiária Urbana deverão ser analisados pela Comissão de Regularização Fundiária Urbana, a ser instituída por Decreto do poder Executivo Municipal, a qual terá participação de assessoramento jurídico específico e também garantir a participação da comunidade por meio de suas entidades representativas, individualmente ou coletivamente e por representante dos ocupantes legalmente constituídos, observando-se as etapas de desenvolvimento que deverão conter:

I - 1ª FASE:

a) instauração do procedimento administrativo, por ato Administrativo do Chefe do Poder Executivo, com fundamento em requerimento inicial com relato dos fatos, fundamentos jurídicos preliminares, instruído com documentos comprobatórios das ocupações irregulares;

b) levantamento planialtimétrico-cadastral georreferenciado da situação real das ocupações, quando necessário, podendo ser dispensado nos casos em que se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente;

c) memorial descritivo da área com os perímetros, as dimensões e a caracterização das áreas ocupadas, obtidos por meio do levantamento planialtimétrico - cadastral, quando necessário, podendo ser dispensado nos casos em que se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente;

d) cadastro socioeconômico das famílias de baixa renda com sua identificação específica em cada unidade, selando seu imóvel;

e) buscas para determinar a titularidade do domínio do imóvel a regularizar e definição do instrumento jurídico necessário à regularização da área, com apresentação da Certidão de Registro Imobiliário do perímetro delimitado pela poligonal;

f) vistoria pelos entes da Comissão de Regularização Fundiária na Área Pública Municipal- APM a ser regularizada;

g) análise técnica prévia da Comissão de Regularização Fundiária, emitindo parecer da APM vistoriada:



h) parecer conclusivo enumerando as diretrizes a serem observadas na elaboração do Projeto de REURB-S da APM;

i) manifestação quanto à classificação da modalidade da REURB;

j) notificação dos confinantes e terceiros eventualmente interessados para que no prazo de trinta dias, contado da notificação, caso queiram, apresentar impugnação à REURB-S, no caso em que a APM objeto da REURB, confronte com área ou gleba de terceiros;

l) classificação da modalidade de REURB, por Decreto.

II - 2ª FASE:

a) elaborar, analisar o Projeto de Regularização Fundiária Urbana no qual deverá conter a definição do traçado do sistema viário, indicação e identificação de quadras e lotes, indicação das áreas destinadas a equipamentos públicos, das Áreas de Preservação Permanente- APP's existentes, e os espaços livres de uso comum do povo, podendo ser dispensado nos casos em que se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente;

b) observar os padrões específicos de parcelamento do solo, dos parâmetros urbanísticos, sociais e ambientais e restrições edilícias, observadas a questão da irreversibilidade da situação;

c) elaborar, analisar os Projetos indicativos de implantação das obras de infraestrutura essencial, da implantação de equipamentos comunitários e públicos, tais como: terraplenagem, abastecimento de água; fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, obras de escoamento das águas pluviais e de recuperação das áreas verdes e institucionais, quando for o caso;

d) anexar os Documentos de Anotação de Responsabilidade Técnica dos autores dos Projetos de REURB'S das ZEIS-I e dos levantamentos topográficos, quando cabível, cujos profissionais deverão ser habilitados e inscritos no CREA, CRT ou no CAU, do Estado de Goiás, dispensada a apresentação da ART, TRT ou RRT, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Parágrafo Único. A Comissão de Regularização Fundiária poderá solicitar estudos complementares e adequação no Projeto de Regularização Fundiária Urbana e Complementares, em razão de características ou especificidades da área em análise e demandas do seu entorno, visando melhoria da ordenação espacial urbana.

Art. 36. O Projeto de Regularização Fundiária Urbana deverá conter, obrigatoriamente, a caracterização dos aspectos físicos, urbanísticos, dominiais, ambientais e sociais da comunidade local, a comprovação da informalidade da ocupação e o interesse social da regularização fundiária urbana, observando-se as exigências do art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 30 do Decreto Presidencial nº 9.310/2018.

Parágrafo Único: Fica dispensado o Projeto de Regularização Fundiária Urbana nos casos em que se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente;

Art. 37. É admitida regularização fundiária urbana em áreas identificadas como Zonas Especiais de Interesse Social-I - ZEIS-I, inseridas em área urbana consolidada e que ocupam Áreas de Preservação Permanente - APPs', ou em área de proteção



de mananciais, observadas as disposições dos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, condicionada a realização de estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele contidas.

§ 1º A regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente - APP's, somente será permitida mediante decisão técnica motivada dos Órgãos Municipais de Planejamento e do Meio Ambiente, ouvido a Procuradoria Geral do Município, desde que, inserida em área urbana consolidada, e o estudo técnico comprove que a intervenção administrativa e urbanística implica em melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior.

§ 2º O estudo técnico deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, observando-se o Projeto de Regularização Fundiária proposto e conter, os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação ambiental da área;
- II - especificação do sistema de água;
- III - enumerar as intervenções de controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas passíveis de regularização;
- V- comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano- ambiental;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores advindas da proposta de regularização;
- VI - Outros elementos complementares à critério dos Órgãos responsáveis pela regularização fundiária de interesse social, representados por seus servidores na Comissão de Regularização Fundiária Urbana.

§ 3º Constatada que área não comporta eliminação, correção, administração e melhorias das condições ambientais, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes.

Art. 38. A rede viária da ZEIS - I poderá ter Vias Arteriais, Vias Coletoras e Vias Locais que incorporarão ao domínio público com a aprovação e registro do Projeto de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social- REURB-S.

Art. 39. As vias integrantes de áreas identificadas como Zonas Especiais de Interesse Social I- ZEIS-I são vias públicas e serão categorizadas de acordo com dispositivos do Plano Diretor e da lei municipal que trata de parcelamento do solo urbano, e, deverão propiciar a circulação em geral de acordo com a hierarquização, o acesso imediato aos lotes e a promoção da integração com as demais vias públicas.





Art. 40. As vias locais de circulação de veículos deverão ser dimensionadas com faixa mínima de 3,00m (três metros) com um único sentido de tráfego e faixa mínima de 6,00m (seis metros) para dois sentidos de tráfego, exceto quando a ocupação tiver como uso atividade comercial que exige espaço para manobras de veículos.

Parágrafo Único. Os casos excepcionais de dimensão que não es enquadrarem neste dispositivo deverão ser analisados e deliberados pela Comissão de Regularização Fundiária, com representação dos Órgãos Técnicos e da Procuradoria Geral do Município, desde que não ultrapassem a 20% (vinte por cento), no caso de faixa mínima de 6,00m (seis metros).

Art. 41. As APM's, identificadas como ZEIS-I, objeto da regularização fundiária urbana poderão ser reestruturadas visando garantir sua integração ao desenho original do entorno.

Art. 42. Os lotes resultantes de regularização fundiária urbana em ZEIS - I deverão ser destinados, exclusivamente às pessoas residentes na área, observando-se, ainda, as seguintes normas:

I - a destinação dos lotes somente será permitida às famílias de baixa renda residentes na área em análise, e, com base no cadastro socioeconômico realizado;

II - somente será admitido a destinação de um único lote residencial ou misto para cada família, exceto quando já edificado e de uso exclusivamente não residencial de sustentação da economia familiar, caso que admitir-se-á a destinação de um segundo lote;

III - fica assegurada a titulação do lote a famílias que ultrapassem a renda familiar desde que sejam moradores ou exerçam atividade não residencial.

Art. 43. O Agente promotor da regularização fundiária urbana sobre bem público municipal, identificado como ZEIS - I será o Poder Público Municipal, ente federado, titular do domínio da APM, a ser regularizada.

Art. 44. Poderá atuar na regularização de ZEIS - I conjuntamente com o Ente Federado:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente ou por representante legal constituído;

II - associações de moradores, 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.

Art. 45. Ao Poder Público Municipal caberá o ônus financeiro decorrente da regularização fundiária urbana de seus imóveis situados, reconhecidos e delimitados em ZEIS I.

III - 3ª FASE:



- a) sanear o processo administrativo de REURB S;
- b) emitir Decisão do Chefe do Poder Executivo, por meio de ato formal, dando-se publicidade;
- c) expedir a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, pelo Chefe do Poder Executivo, na qual deverá conter no mínimo as informações enumeradas no art.41 incs ,I II, III, IV, V e VI da Lei Federal nº 13.465 /2017 c/c o art. 38 incs. ,1I, I, IV, V e VI do Decreto Presidencial nº 9.310 de 2018;
- d) aprovar mediante Decreto o Projeto de REURB-S a Certidão de Registro da APM, a CRF e a Decisão, dando-se publicidade de todos os atos administrativos editados;
- e) encaminhar ao registro as peças técnicas e jurídicas necessárias e indispensáveis ao registro do Projeto de REURB-S, importando na abertura de matrícula, quando for o caso; abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas constantes do Projeto de REURB, se for o caso; e o registro dos direitos reais indicados na CRF.
- f) elaborar Listagem dos Ocupantes das unidades imobiliárias individualizadas e matriculadas no CRI de Iporá, resultantes da REURB-S;
- g) titular os ocupantes indicados como beneficiários, empregando no âmbito da REURB, um dos institutos enumerados nesta Lei, sem prejuízo de outros que es apresentem adequados e estabelecidos no art. 15 da Lei Federal nº 13.465/2017; e
- h) providenciar o encaminhamento dos atos administrativos de concessão de direitos reais ao Cartório de Registro de Imóveis para o devido registro.

Art. 45. Aprovado e registrado o Projeto de Regularização Fundiária Urbana o Município deverá executar no prazo de até 3 (três) anos, as obras de infraestrutura essencial definidas por ocasião da aprovação da REURB-S e/ou promover ações junto aos Órgãos Estaduais competentes visando implantá-las, dentre elas:

- a) pavimentação e sinalização;
- b) demarcação de quadras, de lotes e de equipamentos comunitários;
- c) soluções de drenagem, quando necessário;
- d) rede de energia elétrica domiciliar;
- e) rede de iluminação pública;
- f) sistema de abastecimento de água potável;
- g) sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário; e
- h) outros equipamentos definidos pelo Município em razão de necessidades locais específicas em cada REURB-S.

Seção II **Das Zonas Especiais de Interesse Social II -ZEIS II**

Art. 46. Os núcleos urbanos, os núcleos urbanos informais e os núcleos urbanos informais consolidados, situados em Zonas Especiais de Interesse Social II - ZEIS II identificadas, reconhecidas e delimitadas, nos termos desta Lei serão regularizados mediante Procedimento Administrativo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, no qual será classificada a modalidade da REURB, com processamento, análise,



aprovação técnica e jurídica pela Comissão de Regularização Fundiária Urbana, constituída e regulamentada por ato do Chefe do Poder Executivo e obedecerá as seguintes Fases:

I - 1ª FASE:

- a) requerimento dos legitimados;
- b) instauração do processamento administrativo, por ato do Chefe do Poder Executivo;
- c) levantamento planialtimétrico-cadastral georreferenciado, podendo ser dispensado nos casos em que se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente;
- d) memorial descritivo perimétrico, dimensões e caracterização das áreas ocupadas, podendo ser dispensado nos casos em que se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente;
- e) laudo de vistoria circunstanciado emitido pela Comissão de Regularização Fundiária Urbana com caracterização da ocupação;
- f) certidão de Registro da área a ser regularizada;
- g) cadastros socioeconômicos dos ocupantes, sob-responsabilidade de representantes da Secretaria de Promoção Social e Cidadania;
- h) memoriais descritivos das unidades imobiliárias e das áreas públicas municipais, quando cabível;
- i) autorização do Órgão Ambiental, nos termos da Resolução nº 369 de 206 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA ou mediante Licenciamento Urbanístico e Ambiental, assinados pelos representantes dos Órgãos Municipais competentes, quando for o caso, com apresentação de estudo técnico ambiental;
- j) análise e manifestação da Comissão de Regularização Fundiária Urbana quanto a classificação da modalidade da REURB;
- l) reconhecimento, identificação, delimitação e classificação da modalidade da REURB, por Decreto; e
- m) notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação, observadas as normas do art. 13 da Lei Federal nº 13.465/2017.

II - 2ª FASE:

- a) análise e aprovação do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, indicando o traçado da área ocupada, do sistema viário e das unidades imobiliárias existentes ou projetadas; das unidades imobiliárias, características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número da inscrição cadastral, se houver; indicação das Quadras e suas divisões em lotes ou frações ideais vinculadas à unidade regularizada; dos logradouros públicos, espaços livres, existentes ou previstos, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver; das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias; das medidas de adequação de mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias; das Áreas de



Preservação Permanente - APPs', es houver, e de outros requisitos definidos pelo Município, podendo ser dispensado nos casos em que se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

b) padrões específicos de parcelamento, dos parâmetros urbanísticos e ambientais;

c) projetos complementares e indicativos das obras de urbanização e implantação de equipamentos públicos: terraplenagem, abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, obras de escoamento das águas pluviais, recuperação/recomposição das áreas verde e institucionais;

d) memorial descritivo perimétrico da área a regularizar, quando cabível;

e) memoriais descritivos das unidades imobiliárias, quando cabível;

e) Anotação Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, quando cabível.

§1º O Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária Urbana deverá, necessariamente, englobar os aspectos jurídicos, físicos, urbanísticos, ambientais, dominiais, econômicos e sociais do núcleo urbano, do núcleo urbano informal ou do núcleo urbano informal consolidado e da comunidade residente no local.

§2º Os aspectos enumerados, precedentemente, têm por objetivo comprovar a informalidade da ocupação e o interesse social do Município em promover a ordenação de seu território.

§3º Todas as peças técnicas e documentos que acompanham o Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária Urbana, quando cabível, deverão ser assinados por profissional habilitado e com a devida ART junto ao CREA-GO e/ou RRT junto ao CAU-GO.

§4º A Comissão de Regularização Fundiária Urbana poderá solicitar estudos específicos e adequações no Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária Urbana, aos Órgãos Municipais competentes, me razão de características ou especificidades da área em análise e demandas do seu entorno, com prevalência do interesse público na melhoria da ordenação espacial urbana.

III - 3ª FASE:

a) sanear o processo administrativo de REURB'S;

b) emitir Decisão do Chefe do Poder Executivo, por meio de ato formal, dando-se publicidade;

c) expedir a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, pelo Chefe do Poder Executivo, na qual deverá conter no mínimo as informações enumeradas no art. 41 incs ,I I, I, IV, V e VI da Lei Federal nº 13.465 /2017 c/c art. 38 incs. ,I I, I, IV, V e VI do Decreto Presidencial nº 9.310 de2018;

d) aprovar, mediante Decreto, o Projeto de REURB-S instruído com a Certidão de Registro da APM, a CRF e a Decisão, dando-se publicidade de todos os atos administrativos editados;



e) encaminhar ao registro peças técnicas e jurídicas necessárias e indispensáveis ao registro do Projeto de REURB-S, importando na abertura de matrícula, quando for o caso; abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas constantes do Projeto de REURB, se for o caso; e o registro dos direitos reais indicados na CRF;

f) elaborar Listagem dos Ocupantes das unidades imobiliárias individualizadas e matriculadas no CRI de Iporá, resultantes da REURB-S;

g) titular os ocupantes indicados como beneficiários, empregando no âmbito da REURB, um dos institutos enumerados nesta Lei, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados e estabelecidos no art. 15 da Lei Federal nº 13.465/2017; e

h) providenciar o encaminhamento dos atos administrativos de concessão de direitos reais ao Cartório de Registro de Imóveis para o devido registro.

Art. 47. A rede viária da ZEIS I poderá ter Vias Arteriais, Vias Coletoras e Vias Locais, que se incorporarão ao domínio público municipal com a aprovação do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária Urbana.

I - as vias integrantes da ZEIS I a serem regularizadas são vias públicas que propiciam a circulação de pessoas, bens e mercadorias na cidade, e deverão propiciar integração territorial, com a devida articulação viária e sua continuidade.

II - As vias de circulação terão suas dimensões, especificações e classificações, vinculadas as seguintes definições:

a) as vias expressas terão faixa de domínio com mínimo de 20,00m (vinte metros), compreendendo duas faixas de rolamento de 7,00m (sete metros) separadas por canteiro central de no mínimo 2,00m (dois metros) e circulação de pedestres de no mínimo 2,00m (dois metros) de cada lado;

b) as vias arteriais terão faixa de domínio com no mínimo de 14,00m (quatorze metros), compreendendo uma faixa de rolamento de 10,00m (dez metros) e circulação de pedestres de 2,00m (dois metros) de cada lado;

c) as vias coletoras terão faixa de domínio com no mínimo 12,00m (doze metros), compreendendo uma faixa de rolamento de 8,00m (oito metros) e circulação de pedestres de 2,00m (dois metros) de cada lado;

d) as vias locais terão faixa de domínio com no mínimo 11,00m (onze metros), compreendendo uma faixa de rolamento de 7,00m (sete metros) e circulação de pedestres de 2,00m (dois metros) de cada lado;

§1º Todas as vias deverão ser cotadas transversalmente quanto a faixa de rolamento, passeios e canteiro central.

§2º Os casos excepcionais de dimensões, especificações e classificações que não se enquadrarem neste artigo, deverão ser objeto de análise e deliberação da Comissão de Regularização Fundiária Urbana Urbana, ouvindo técnicos do Órgão Municipal de Planejamento, quando necessário.

Art. 48. Os padrões dos lotes, em especial suas dimensões máxima e mínima, serão definidos em função das especificidades de cada ZEIS I, através do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária Urbana.



Art. 49. Em razão de especificidade do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária Urbana consolidada admitir-se-á lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 5.00m (cinco metros) e acesso direto para a via.

Art. 50. O Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária Urbana deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir os parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas ao uso público, quando for o caso.

Parágrafo Único. Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social ficam dispensadas 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, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 51. O Agente Promotor da regularização fundiária de interesse social em ZEIS II é o empreendedor, o proprietário da área loteada, herdeiros ou sucessores hereditários, representante legal dos ocupantes e Município.

Art. 52. O prazo é de 03 (três) anos, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do Projeto de REURB para executar ou adequar as obras de infraestrutura essencial:

- a) sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- b) sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- c) soluções de drenagem, quando necessário;
- d) rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, e
- f) outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades e características locais.

Art. 53. É assegurada a titulação do lote, independentemente de renda familiar. aos seus ocupantes e adquirentes, aplicando os instrumentos da política urbana pertinente, nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 2017.

Art. 54. O Município poderá atuar como agente promotor caso o empreendedor ou proprietário da área não tome as medidas administrativas e urbanísticas necessárias à regularização fundiária urbana, podendo arcar com a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária urbana, procedendo-se nos termos da legislação em vigor, não eximindo de responsabilidades administrativa, civil e criminal os proprietários de terrenos, loteadores e incorporadores.

Art. 55. São passíveis de enquadramento em ZEIS II os núcleos urbanos, os núcleos urbanos informais e os núcleos urbanos informais consolidados ocupados predominantemente por população de baixa renda, declarado em ato do Poder Executivo Municipal.

Seção III



Das Zonas Especiais de Interesse Social III

Art. 56. O requerimento de análise e possibilidade de parcelamento em Zonas Especiais de Interesse Social III- ZEIS III deverá ser feito ao Órgão Municipal de Planejamento, que formalizará processo administrativo e ouvirá a Comissão de Regularização Fundiária Urbana, instruído com os seguintes documentos:

I - localização da área na planta aerofotogramétrica do Município e no Mapa Digital na escala 1:10.000

II - planta topocadastrada da área, na escala 1:1.000, conforme exigido pelo Órgão Municipal de Planejamento;

III - programa para utilização da área, especificando os usos previstos e respectivos quantitativos;

IV - comprovante de pagamento da taxa devida, quando de interesse da iniciativa privada.

Art. 57. Deferida a possibilidade de parcelamento em ZEIS - III o interessado deverá requerer as diretrizes para o parcelamento, apresentando o Projeto Urbanístico Preliminar, com atendimento das diretrizes técnicas estabelecidas pelo Órgão Municipal de Planejamento, acompanhado da licença ambiental, expedida pelo Órgão Municipal de Meio Ambiente.

Art. 58. O Projeto Urbanístico deverá ser apresentado com os seguintes projetos complementares, aprovados pelas respectivas concessionárias e Órgãos Municipais ou Estaduais competentes:

I- Projeto de rede de abastecimento de água com orçamento aprovado pelo Órgão competente e com respectivo orçamento;

II - Projeto da rede de energia elétrica, com orçamento aprovado pelo Órgão competente;

III - Projeto de iluminação Pública, aprovado pelo Órgão Estadual competente, com orçamento aprovado;

IV - Projeto de Drenagem de Águas Pluviais, com orçamento aprovado pelo Órgão Municipal de Planejamento, ouvido a Órgão Municipal de Meio Ambiente quanto ao lançamento de águas pluviais;

V- Projeto de pavimentação, guias e sarjetas, com orçamentos aprovados pelo Órgão Municipal competente;

VI - Projeto de Recomposição de Áreas Degradadas, es existirem.



Art. 59. O Órgão Municipal de Planejamento poderá exigir estudos específicos, em casos de áreas situadas em terrenos identificados como de risco.

Art. 60. Os parâmetros urbanísticos admitidos para as ZEIS-III são os previstos nas normas que tratam de parcelamento do solo municipal, em vigor, admitindo-se as seguintes flexibilizações urbanísticas:

I - Quanto às dimensões dos lotes:

a) lote mínimo de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área, frente mínima de 6,00m (seis metros) para habitação unifamiliar com 1 (uma) economia, observando-se a taxa máxima de ocupação de 60% (sessenta por cento) garantindo a permeabilidade do solo por meio de caixas de infiltração das águas pluviais;

b) lote mínimo de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados) de área, e frente de 9,00m (nove metros) para habitação unifamiliar com 1(uma) economia, observando-se a taxa máxima de ocupação de 60% (sessenta por cento) garantindo a permeabilidade do solo por meio de caixas de infiltração das águas pluviais;

c) lote mínimo de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área e frente mínima de 12,00m (doze metros) para habitação seriada admitindo-se no máximo 2 (duas) economias, observando-se a taxa máxima de ocupação de 60% (sessenta por cento) garantindo a permeabilidade do solo por meio de caixas de infiltração das águas pluviais.

d) lote mínimo de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) de área e frente mínima de 18,00m (dezoito metros) para habitação seriada ou coletiva admitindo- es no máximo 3 (três) economias, observando-se a taxa máxima de ocupação de 60 % (sessenta por cento) garantindo a permeabilidade do solo por meio de caixas de infiltração das águas pluviais.

II - As dimensões, especificações e classificações das vias do parcelamento em ZEIS-III são as estabelecidas nesta Lei.

III - É obrigatória a destinação de áreas para equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário e áreas verdes, em percentagem que não poderá ser inferior a 32% (trinta e dois por cento) da área urbanizada da gleba e deverão ter suas destinações definidas pelo Órgão Municipal de Planejamento, observando-se as necessidades do entorno.

§1º Fica permitida a permuta no percentual de até 50% (cinquenta por cento) do percentual destinado a equipamentos comunitários para construção dos mesmos, a ser executado pelo empreendedor com projeto aprovado pelo Órgão Municipal de Planejamento.

§2º Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a efetivar permuta de até 50% (cinquenta por cento) do índice de áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público para execução de obras dos seguintes equipamentos públicos: escolas, postos de saúde, quadras de esportes, creches, parques e outros, a critério do Órgão Municipal de Planejamento, ouvida a Procuradoria Geral do Município.



§3º O percentual das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso comum do povo poderá ser destinado, em parte, em uma única localização, porém, subdivididas as destinações de acordo com os critérios técnicos do Órgão Municipal de Planejamento.

§4º Não são computáveis no percentual das áreas destinadas para implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público as áreas correspondentes a matas, identificadas e delimitadas pelo Órgão Municipal do Meio Ambiente, bem como as Áreas de Preservação Permanente - APPs';

§5º As áreas contíguas aos cursos d'água correntes ou dormentes, lagoas naturais ou artificiais, barragens com reservas de água, ou qualquer situação que envolva água, numa distância mínima de 50,00m (cinquenta metros), assim como os raios com diâmetro mínimo de 100,00m (cem metros) das nascentes e olhos d'água, assim como as áreas cobertas por vegetação nativa, constituem áreas de caráter "non aedificandi", compõem a Área de Preservação Permanente e não estarão sujeitas à sua subdivisão em parcelas de lotes, de forma a constituir a parte não parcelável da gleba.

§6º É obrigatório a existência de uma faixa "non aedificandi", não computável no percentual das áreas destinadas a equipamento públicos e comunitários e espaços livres, ao longo das águas correntes, preservada sua planície de inundação, dormentes, e para as faixas de rodovias e redes de alta tensão, observar-se-á as normas de segurança estabelecidas pelos Órgãos Estaduais competentes.

§7º A permuta por oferta de construção de equipamentos públicos urbanos e comunitários deverá ser precedida de avaliação pelo Órgão Municipal competente pela avaliação de imóveis no Município, de forma a garantir a equivalência dos valores entre as partes, e, será condicionada à lavratura de Termo de Compromisso a ser firmado, no qual há de se enumerar todas as exigências técnicas expedidas pelo Órgão Municipal de Planejamento, Cronograma Físico Financeiro da Execução das Obras e outras condicionantes específicas, mediante Termo de Compromisso, o qual deverá ter análise, elaboração e representação da Procuradoria Geral do Município e ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis, quando do registro do loteamento.

§8º Os lotes com destinações especificadas nas alíneas "a" e "b" deste artigo, não são passíveis de desmembramento.

Art. 61. Para aprovação de Projeto Urbanístico em ZEIS-III deverá ser garantida a conectividade e continuidade da estrutura viária existente ou projetada para a rede viária da Cidade e harmonizar com a topografia local, em conformidade com as diretrizes a serem emitidas pelo Órgão Municipal de Planejamento, observando-se, ainda, as seguintes exigências técnicas:

I- O traçado do parcelamento deverá apresentar vias perimétricas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), podendo ser dispensada tal exigência, caso a área ser parcelada tenha área inferior a 70.000,00m² (setenta mil metros quadrados) ou confronte com outro parcelamento com via perimétrica já implantada com largura de 15,00m (quinze



metros), e, quando a área ou gleba confrontar com área não parcelada, deverá o loteador projetar e implantar a via perimétrica com largura mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) ficando à cargo do confrontante a complementação da faixa da via em futuro parcelamento do solo;

II - Os cruzamentos entre duas vias deverão ser em ângulo reto de 90° (noventa graus) ou aproximar deste o máximo possível;

III - As intersecções de ruas formando ângulos inferiores a 60° (sessenta graus) somente serão admitidas caso sejam previstos canteiros para facilitar o cruzamento e a visibilidade ou seja feita concordância entre os alinhamentos em arco, com raio mínimo de 6,00m (seis metros) para as vias de acesso local e de 8,00m (oito metros) para as demais vias;

IV - Para as intersecções com 5 (cinco) ou mais aproximações deverá ser proposta rotatória, com largura mínima das pistas de 12,00 (doze metros), exceto os passeios públicos;

V - Os logradouros públicos de verão receber denominações, podendo o loteador sugeri-las, observando-se a vedação de denominação de vias com nomes de pessoas vivas ou já existentes, exceção feita à regra de garantia da continuidade da rede viária com as mesmas larguras e denominações;

VI - É vedada abertura de vias em terrenos alagadiços sujeitos a inundação, sem que haja a execução das obras de drenagem necessárias, nos termos do projeto aprovado e licença expedida pelo Órgão Municipal competente, atentando-se para a prevalência dos aspectos ambientais;

VII - Caso a área a ser loteada seja cortada ou lindeira a rodovias, o interessado fica obrigado a apresentar ao Órgão Municipal de Planejamento documento do Órgão Estadual responsável aprovando os acessos à rodovia;

VIII - É obrigatória a projeção e execução de uma via urbana paralela à rodovia com largura mínima de 15,00m (quinze metros), quando a área a ser loteada for limítrofe a rodovia, exigindo-se análise técnica e aprovação do Órgão competente e com jurisdição sobre as vias;

IX - Somente será permitida a instalação de atividades comerciais nas vias paralelas à rodovia e com acessos pelas mesmas;

X - Quando a área objeto do parcelamento for cortada por rede elétrica de alta tensão, o interessado deverá apresentar documento técnico do Órgão Estadual ou concessionária competente, quanto às restrições de uso e ocupação no entorno da rede, delimitando a faixa de segurança;

XI - O traçado das vias deve ser projetado de forma em que as quadras fiquem distantes umas das outras no máximo 200,00m (duzentos metros), e possuam chanfros



com catetos mínimos de 5,00m (cinco metros) e hipotenusa mínima de 7,07m (sete vírgula sete metros), podendo ser flexibilizadas nas vias locais, à critério do Órgão Municipal de Planejamento e em caso de curva poderá ter raio mínimo de 8,00m (oito metros);

XI - Os projetos de arquitetura implantados em ZEIS III deverão atender as normas edilícias, de zoneamento e de posturas do Município.

Art. 62. Atendidas as exigências técnicas e jurídicas para aprovação do loteamento em ZEIS III, o interessado deverá caucionar a Infraestrutura básica e executar, às próprias custas, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, o Projeto Urbanístico e os Projetos Complementares: a abertura das vias públicas e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento de acordo com os padrões da Prefeitura, assim como, no mínimo, a abertura de vias e logradouros públicos, a implantação das guias e sarjetas, da rede de escoamento de águas pluviais, a rede de abastecimento de água, a rede de abastecimento de energia elétrica, iluminação pública e pavimentação asfáltica, nos termos desta lei;

Art. 63. Para execução das obras de infraestrutura urbana o interessado deverá caucioná-las, mediante escritura pública, antecedendo o Licenciamento Urbanístico e Ambiental, em valor equivalente aos custos das obras e serviços a serem executados, em conformidade com o estabelecido no Termo de Compromisso, através de uma das seguintes garantias:

I - carta de fiança bancária;

II - depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município;

III - caução real mediante hipoteca de imóveis situados no Município, desde que livres de quaisquer ônus, imóveis estes que deverão ser avaliados pelo Município.

Art. 64. O interessado na constituição da garantia deverá adotar uma das espécie enumeradas no artigo antecedente.

Art. 65. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará ao infrator aplicação, pelo Órgão municipal competente, de penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções previstas na legislação federal civil e ambiental pertinente, quais sejam:

I - advertência, que consiste na notificação escrita da irregularidade constatada pela autoridade fiscal;

II-embargo, que determina a paralisação imediata das obras de infraestrutura e do complexo do empreendimento;

III - intervenção, que consiste na interferência direta do Poder Público Municipal na execução das obras de infraestrutura do loteamento em ZEIS-III;

IV - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do loteamento;



V- multa, na forma de penalidade pecuniária, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades por inobservância da legislação federal ou de preceitos regulamentares pertinentes:

VI - sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, conforme Legislação Federal, em especial: Lei nº 6.766, de 20/12/1979; Lei nº 9.605, de 12/02/1998 e Lei nº 9.785, de 1.999, bem como outras que vierem complementá-las ou sucedê-las;

VII - cassação do alvará de licença urbanística;

VIII - revogação do Decreto de aprovação do loteamento em ZEIS III.

§1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator do embargo, da intervenção, da interdição, da revogação do decreto de aprovação de parcelamento em ZEIS III ou da cassação do alvará de licença urbanística do loteamento.

§2º Todas as sanções serão comunicadas ao infrator ou ao seu representante legal, mediante notificação oficial do Órgão Municipal competente.

§3º É assegurado aos infratores o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos inerentes ao processo administrativo.

§4º Na aplicação das penalidades administrativas o Órgão Municipal competente deverá observar as normas de aplicabilidade estabelecidas na Lei Municipal que dispõe sobre o parcelamento do solo deste Município, inclusive quanto a instituição da Unidade Fiscal do Município - UFM. (Lei Tributária Municipal)

Seção IV

Das Zonas Especiais de Interesse Específico-I

Art. 66. Na regularização fundiária de interesse específico dos núcleos urbanos, dos núcleos urbanos informais e dos núcleos urbanos informais consolidados, delimitados, reconhecidos e classificados como ZEIE-I por força desta Lei municipal, na modalidade de REURB-E, aplicável aos núcleos urbanos ocupados por população não qualificada como de baixa renda, nos termos do art. 13, inc. I da Lei Federal nº 13.465 de 2017, dever-se-á observar os parâmetros flexibilizados nos termos exigidos à regularização fundiária urbana dos núcleos urbanos situados, delimitados e classificados como ZEIS-I.

Parágrafo único. A regularização fundiária urbana será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Art. 67. O processo de regularização fundiária urbana e ambiental deverá ser instruído com os seguintes elementos:



I - a caracterização físico espacial, ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;

IV - a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

V- a especificação da ocupação consolidada existente na área:

VI - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, e de outros definidos como de risco geotécnico;

VII - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas das Áreas de Preservação Permanente- APP's com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização..

Art. 68. Para aprovação do Projeto de Regularização Fundiária Urbana em ZEIE-I deverão ser observadas as normas contidas nesta Lei, no que se refere aos parâmetros urbanísticos flexibilizados para a ZEIS -I.

Art. 69. A infração a qualquer dispositivo aplicável à modalidade de REURB-E em área inserida, reconhecida e delimitada como ZEIE-I, acarretará ao infrator aplicação, pelo Órgão municipal competente, de sanções penais e administrativas previstas nesta Lei, sem prejuízo das sanções previstas na legislação federal civil e ambiental pertinente.

Seção V

Das Zonas Especiais de Interesse Específico I - ZEIE-II

Art. 70. Na regularização fundiária de interesse específico dos parcelamentos das Áreas Públicas Municipais, destinadas à implantação do Polos Industriais e Empresariais, reconhecidos e classificados como ZEIE-II, por força desta Lei Municipal, na modalidade de REURB-E, dever-se-á observar as normas estabelecidas na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Presidencial nº 9.310/2018 e nesta Lei, abrangendo os aspectos físicos, urbanísticos, ambientais, dominiais e sócio econômicos, bem como as regras específicas de parcelamento do solo, uso e ocupação, edificação e posturas municipais.

§1º A REURB-E dos Polos Industriais e/ou Comerciais tem por objetivo a regularização fundiária plena incluindo a titulação dos lotes ocupados e dos lotes



situados em Polos Industriais com processos administrativos de implantação em tramitação em Órgãos Municipais competentes.

§2º A titulação tem por finalidade a transmissão da propriedade com o objetivo de fomento de negócios, geração de empregos e renda neste Município.

§3º A REURB-E dos Polos Industriais tem o propósito de promover a legalização das atividades fortalecendo o crescimento econômico local com reflexo no desenvolvimento econômico social da população pela geração de trabalho.

§4º Na implementação da REURB-E deverão ser observadas as diretrizes específicas e atinentes às atividades econômicas, estabelecidas no Plano Diretor do Município, de modo a garantir ocupação adequada nos termos da legislação municipal pertinente.

§5º A regularização fundiária dos Polos Industriais visa ofertar aos empresários o desenvolvimento das potencialidades de produção, dinamização e valorização das atividades consolidadas e de novas atividades que encontram-se em fase de procedimento administrativo de análise e aprovação de projetos de arquitetura e complementares, bem como pendentes de implantação de obras de infraestrutura básica indispensáveis à instalação das empresas no Polo Industrial.

Art. 71. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a proceder à titulação dos lotes situados nos Polos Industriais implantados ou em implantação, mediante processos administrativos de regularização fundiária a serem instaurados perante a Comissão de Regularização Fundiária Urbana, ouvido o Órgão Municipal responsável pelo desenvolvimento econômico e utilizando-se dos institutos jurídicos cabíveis no âmbito do procedimento de regularização fundiária.

Art. 72. O processo de regularização fundiária urbana dos Polos Industriais deverá ser instruído com os seguintes elementos:

I - 1ª F A S E :

a) instauração do processamento administrativo, por ato do Chefe do Poder Executivo:

b) instrução processual dos processos de REURB-E, individualizados a cada Polo Industrial, pela Comissão de Regularização Fundiária Urbana;

c) notificação dos empresários para apresentarem requerimentos de regularização do imóvel destinado à edificação da indústria, acompanhado dos documentos que comprovem a origem da aquisição e cadeia dominial da área ocupada, apresentados na forma original, bem como o contrato social da empresa e suas alterações, registrado na Junta Comercial de Goiás - JUCEG e documentos pessoais do representante legal;

d) levantamento planialtimétrico-cadastral georreferenciado;

e) memorial descritivo perimétrico;

f) memorial descritivo individualizado, dimensões e caracterização do lote a regularizar;



g) projeto de construção e licenciamentos das atividades em funcionamento ou a serem desenvolvidas;

h) apresentar memorial descritivo em relação ao tipo de atividade empresarial, tipo e enquadramento da obra a ser edificada ou em edificação, cabendo à Comissão de Regularização Fundiária Urbana a análise do enquadramento empresarial em relação aos objetivos e fins do Polo Industrial, em regularização;

i) laudo de vistoria circunstanciado emitido pela Comissão de Regularização Fundiária Urbana com caracterização do uso e ocupação, comprovado com registros fotográficos; imagem de satélite e comprovantes de cadastros imobiliários;

j) certidão de Registro da área onde se encontra implantado o Polo Industrial;

1) cadastros de Atividades Econômicas -- CAE;

m) autorização do Órgão Ambiental, nos termos da Resolução nº 369 de 2006 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA ou mediante Licenciamento Urbanístico e Ambiental, assinados pelos representantes dos Órgãos Municipais competentes, quando for o caso, com apresentação de estudo técnico ambiental;

n) vistoria pelos técnicos da Comissão de Regularização Fundiária Urbana e análise e manifestação, com elaboração de Laudo Técnico Circunstanciado;

o) parecer conclusivo enumerando as diretrizes técnicas e exigências a serem observadas na elaboração do Projeto de REURB-E e Projetos de Arquitetura e Complementares;

p) notificação dos confinantes e terceiros eventualmente interessados, para que no prazo de trinta dias, contado da notificação, caso queiram, apresentar impugnação à REURB'S, no caso em que a APM objeto da REURB, confronte com área ou gleba de terceiros, observando as normas definidas no art. 31 da Lei Federal nº 13.465/2017;

q) reconhecimento, identificação, delimitação e classificação da modalidade da REURB, por Decreto; e

r) outros documentos ou peças solicitadas pela Comissão de Regularização Fundiária Urbana, quando indispensáveis à conclusão do procedimento de regularização fundiária.

Parágrafo Único. Na impossibilidade e inviabilidade de apresentação de qualquer das exigências enumeradas neste artigo, o legitimado deverá fundamentar e provar os motivos do não atendimento das exigências.

II - 2ª FASE:

a) elaborar e analisar o Projeto de REURB-E do Polo Industrial no qual deverá conter a definição do traçado do sistema viário, indicação e identificação de quadras e lotes,

indicação de áreas verdes, de espaços livres e se possível espaços para estacionamento de veículos e pátio de carga e descarga;

b) observar os padrões específicos de parcelamento do solo, os parâmetros urbanísticos, sociais e ambientais e restrições edilícias, observada a questão da irreversibilidade da situação;

c) elaborar e analisar os Projetos indicativos de implantação das obras de infraestrutura essencial e da implantação de equipamentos públicos, tais como:



pavimentação, abastecimento de água e obras de escoamento das águas pluviais, quando for o caso;

d) anexar os Documentos de Anotação de Responsabilidade Técnica dos autores dos Projetos de REURB-E das ZEIE-III e dos levantamentos topográficos, cujos profissionais deverão ser habilitados e inscritos no CREA, no CRT ou no CAU, do Estado de Goiás, dispensada a apresentação da ART, TRT ou RRT, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Parágrafo Único. A Comissão de Regularização Fundiária Urbana poderá solicitar estudos complementares e adequação no Projeto de Regularização Fundiária Urbana e Complementares, em razão e características ou especificidades da área em análise e demandas do seu entorno, visando melhoria da ordenação espacial urbana.

III - 3ª FASE:

- a) sanear o procedimento administrativo de REURB-E;
- b) emitir Decisão do Chefe do Poder Executivo, por meio de ato formal, dando-se publicidade;
- c) expedir a Certidão de Regularização Fundiária -CRF, pelo Chefe do Poder Executivo, na qual deverá conter, no mínimo, as informações enumeradas no art. 41, incisos ,I I, I, IV, V e VI da Lei Federal nº 13.465 /2017 c/c o art. 38, incisos ,I I, I, IV, V e VI do Decreto Presidencial nº 9.310 de 2018;
- d) aprovar, mediante Decreto, o Projeto de REURB´E do Polo Industrial, acompanhado com os Memoriais Descritivos dos Lotes, a Certidão de Registro da APM, aCRF e aDecisão, dando-se publicidade de todos os atos administrativos editados;
- e) encaminhar ao registro as peças técnicas e jurídicas necessárias e indispensáveis ao registro do Projeto de REURB-E, importando na abertura de matrícula, quando for o caso; abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas constantes do Projeto de REURB-S, se for o caso; e o registro dos direitos reais indicados na CRF;
- f) elaborar Listagem dos Ocupantes das unidades imobiliárias individualizadas e matriculadas no CRI de Iporá, resultantes da REURB-E;
- g) titular os ocupantes indicados como beneficiários empregando, no âmbito da REURB, um dos institutos enumerados nesta Lei, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados e estabelecidos no art. 15 da Lei Federal nº 13.465/2017; e
- h) providenciar o encaminhamento dos atos administrativos de concessão de direitos reais ao Cartório de Registro de Imóveis para o devido registro.

Art. 73. O Projeto de REURB-E deverá conter , obrigatoriamente, caracterização dos aspectos físicos, urbanísticos, dominiais, ambientais, econômicos e sociais; a comprovação da informalidade dos usos e ocupações industriais e comerciais; e o interesse do Município na implementação de geração de emprego, observando-se as exigências estabelecidas no art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017 e no art. 30 do Decreto Presidencial nº 9.310/2018.

Art. 74. A rede viária da ZEIE - III deverá garantir a estruturação viária compatível com os usos e ocupações, que será incorporada ao domínio público municipal com a aprovação do Projeto Urbanístico de REURB-E, e que deverá propiciar a circulação de pessoas, bens e mercadorias no espaço físico do Polo Industrial, mantendo



articulação viária e integração territorial, observadas as dimensões, especificações e classificações, estabelecidas no Plano Diretor.

Art. 75. Aprovado e registrado o Projeto de REURB-E, o Município deverá executar no prazo de até 03 (três) anos, as obras de infraestrutura essencial, definidas por ocasião da aprovação da REURB-E e/ou promover ações junto aos Órgãos Estaduais competentes visando implantá-las, dentre outras:

- a) pavimentação e sinalização;
- b) demarcação de quadras, de lotes e de equipamentos comunitários;
- c) soluções de drenagem, quando necessário;
- d) rede de energia elétrica para as unidades comerciais/industriais;
- e) rede de iluminação pública;
- f) sistema de abastecimento de água potável;
- g) sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS DA REURB

Art. 76. O Agente Promotor responsável pela regularização fundiária urbana dentre os habilitados a atuar, nos termos desta Lei, deverá apresentar ao Órgão Municipal de Planejamento e à Procuradoria Geral do Município a Certidão das Áreas Remanescentes ou Existentes, se for o caso, e depois de registrado a Certidão de Registro do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social I e a Certidão de Registro do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico- I.

Art. 77. Os lotes terão dimensões mínima e máxima definida em função da especificidade de cada Projeto de REURB, e serão consolidados através do Projeto de Regularização Fundiária Urbana e Regularização de Interesse Específico, à critério da Comissão de Regularização Fundiária Urbana.

Art. 78. É garantida a servidão de passagem junto a unidade imobiliária que dá acesso ao sistema viário, caso existam unidades habitacionais sem acesso direto às vias públicas.

Art. 79. Fica autorizada, na regularização das ocupações consolidadas, a redução do percentual e das dimensões de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

§1º. O percentual de áreas de uso institucionais deverá ser definido no Plano de Urbanização ou no Projeto de Regularização Fundiária e Urbanística de Interesse Social.

§2º. É obrigatória a destinação de áreas para implantação de equipamentos comunitários quando na área em regularização contiver acima de 200 unidades residenciais.



CAPÍTULO VIII

DOS INSTITUTOS JURÍDICOS E MECANISMOS ESPECÍFICOS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 80. As Zonas Especiais de Interesse Social e as Zonas Especiais de Interesse Específico delimitadas, instituídas e reconhecidas, ficam sujeitas às regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, de edificações, de posturas municipais e dos termos desta Lei.

Art. 81. Visando facilitar e agilizar a concretização do direito à moradia, ao ordenamento territorial, ao emprego e renda, ao desenvolvimento econômico do Município e qualidade de vida, são instrumentos e mecanismos específicos à regularização fundiária urbana de interesse social e de interesse específico, nos termos da Leis Federais: Lei nº 10.257/2001, Lei nº 13.465/2017 e Decreto Presidencial nº 9.310/2018, e toda legislação federal de que venha tratar da regularização fundiária urbana, dentre outros:

- a) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária urbana;
- b) legitimação de pose;
- c) legitimação fundiária;
- d) doação;
- e) venda direta;
- f) direito de laje; e
- g) intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular nos termos do artigo 40 da Lei Federal 6.766 de 10 de janeiro 1979.

Seção I

Da Demarcação Urbanística para Fins de Regularização Fundiária

Art. 82. O Município poderá intervir em áreas de ocupação consolidada onde não haja oposição dos proprietários, herdeiros ou sucessores, mediante demarcação urbanística da área para fins de regularização fundiária de interesse social preenchidos os requisitos estabelecidos nesta Lei e na legislação federal de que trata da matéria.

§ 1º A demarcação urbanística somente poderá ser materializada pelo Poder Público Federal, Estadual ou Municipal, nos termos da legislação pertinente.

§2º Na demarcação urbanística o Município, como responsável pela execução da política de desenvolvimento urbano, garantirá a observância das normas atinentes à regularização fundiária e as normas de uso e ocupação do solo em seu território, de modo a evitar a incompatibilidade entre a regularização proposta e as leis de uso e ocupação do solo.





§3º A demarcação urbanística consistirá na delimitação da área ocupada, por meio de identificação de seus limites, confrontantes, área de superfície e localização, para fins de procedimentos da regularização fundiária de interesse social, devendo seguir os parâmetros urbanísticos previstos para a ZEIS - I.

§4º Os ocupantes de áreas demarcadas urbanisticamente terão direito a obter do Poder Público Municipal o reconhecimento da posse pelo instrumento urbanístico legitimação de posse, nos limites da legislação pertinente.

Seção I **Da Legitimação de Posse**

Art. 83. 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 Regularização Fundiária Urbana, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, observando a legislação federal de que trata da matéria para efeito da regularização fundiária.

§1º O título de legitimação de posse será concedido ao final da Regularização Fundiária, aos ocupantes cadastrados pelo Município, após a satisfação das seguintes condições, sem prejuízo de outras que venham a ser estipuladas pelo 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 regularização 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 inter VIVOS.

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

Art. 84. 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 05 (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 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 suas inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem permanecerão gravando o seu titular original.

Art.85. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público Municipal, quando constatado que o beneficiário não satisfazia ou deixou de satisfazer as condições estipuladas nesta Lei.

Seção III Da Legitimação Fundiária

Art. 85. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público Municipal, aquele que detiver área pública municipal ou possuir (ocupar) área privada, com unidades imobiliárias ou frações ideais, integrantes de núcleo urbano informal consolidado existente em 02 de dezembro de 2016.

Art.86. A legitimação fundiária em áreas classificadas, reconhecidas e delimitadas em ZEIS - I na modalidade REURB-S, será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as condições a seguir enumeradas:

§1º Sendo o imóvel destinado a finalidade residencial ou mista, o beneficiário da legitimação fundiária deve atender, cumulativamente, às seguintes condições:

I-não ser concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural à época da ocupação do imóvel objeto de legitimação fundiária;

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

III - estar ocupando o imóvel em 02 de dezembro de 2016;

IV - pertencer a núcleo familiar de baixa renda, assim consideradas as que não tenham renda mensal superior a 05 (cinco) salários mínimos vigentes.

§ 2º Sendo o imóvel destinado a finalidade comercial, o beneficiário da legitimação fundiária deve atender, cumulativamente, às seguintes condições:



I - não ser concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

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

III - estar ocupando o imóvel em 02 de dezembro de 2016; e

IV - ser reconhecido o interesse público de sua ocupação.

§ 3º Os beneficiários de doações de lotes, frações ideais ou unidades habitacionais do Município em programas habitacionais pretéritos serão analisados individualmente, considerando as documentações anteriormente expedidas, independentemente do cumprimento dos requisitos previstos nos parágrafos antecedentes.

Art. 87. Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades, o ocupante adquire propriedade 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. 88. Na aplicação do instituto jurídico deste instituto jurídico dever-se-á observar as normas contidas nos artigos 23 e 24 da Lei Federal nº 13.465/2017 c/c os artigos 16 e 17 do Decreto Presidencial nº 9.310/2018.

Seção IV

Doação de Lotes ou Unidades Habitacionais de propriedade do Município

Art. 89. Poderão ser beneficiárias das doações as famílias que, cumulativamente:

I - estejam cadastradas junto à Administração Pública Municipal;

II - não tenham renda mensal superior a 05 (cinco) salários mínimos vigentes;

III - comprovem residência fixa no Município de Iporá há, no mínimo, 05 (cinco) anos;

IV - não tenha entre seus membros alguém que fosse proprietário de bem imóvel na data da ocupação do imóvel objeto de doação;

V- não tenham entre seus membros alguém que já tenha sido beneficiado em outro programa habitacional promovido pelo Poder Público, seja municipal, estadual ou federal.

§1º O benefício previsto nesta Lei deverá priorizar famílias residentes em áreas de risco, em áreas de preservação ambiental, devendo ser atendidas as prioridades



constantes na Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto do Idoso) e na Lei 13.146, de 06 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência); e às mulheres responsáveis pela unidade familiar, além de situações de manifesto interesse público devidamente fundamentado.

§2º As doações de lotes e unidades habitacionais de propriedade do Município deverão ter anuência da Secretaria Municipal de Assistência Social, em consonância com esta Lei.

Art. 90. Os lotes e unidades habitacionais recebidos em doação deverão ser destinados à moradia das famílias beneficiárias, preferencialmente sob a titularidade da mulher, admitido o exercício de atividade comercial em regime de economia familiar.

Parágrafo único. Entende-se como regime de economia familiar o desenvolvimento de atividade comercial em que o trabalho dos membros da família é indispensável à própria subsistência e ao desenvolvimento socioeconômico do núcleo familiar.

Art. 91. Selecionada a família beneficiária, será lavrada Certidão de Regularização Fundiária - CRF, preferencialmente, em nome da mulher, com posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º Fica dispensada a realização de procedimento licitatório para doação realizada para os fins previstos nesta Lei, nos termos da Lei 14.133/2021.

§2º Constitui competência exclusiva do Chefe do Poder Executivo a assinatura e elaboração da CRF específica, o qual será assistido pela Procuradoria-Geral do Município.

§3º O assentamento de famílias sem a observância do disposto neste artigo implica em ocupação irregular de bem público e acarretará em responsabilização administrativa, civil e penal dos agentes públicos responsáveis pelo ato.

Art. 92. Tratando-se de doação de lote, a edificação de construção habitável nos padrões de moradia deverá ser concluída no prazo máximo de 02 (dois) anos, contados da expedição da CRF, nos termos do Alvará de Construção concedido.

§1º Constatado o descumprimento do prazo para conclusão da obra, o beneficiário deverá ser intimado para prestar esclarecimentos.

§2º Constatada a dificuldade de conclusão da obra, mas comprovada a ocupação do imóvel nesse prazo, o Poder Público poderá considerar satisfeita a obrigação, estabelecendo prazo para a conclusão da obra.

§3º Caso os esclarecimentos não sejam apresentados ou não sejam acolhidos pela Administração Pública Municipal, e o imóvel não esteja ocupado na forma do



parágrafo anterior, haverá revogação da doação e a reversão do bem ao Município de Iporá, independentemente de indenização por eventuais benfeitorias realizadas.

Art. 93. O beneficiário do lote ou unidade habitacional fica impedido de vender, ceder, doar, locar, emprestar ou transferir, a qualquer título, os direitos sobre o imóvel pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados da data da ocupação do imóvel pela família beneficiada.

§1º Não se inclui entre as vedações constantes no caput a sucessão legítima operada em virtude da morte do beneficiário em favor de herdeiro já residente no imóvel à época da abertura da sucessão.

§2º O impedimento para prática desses atos deverá constar expressamente na CRF.

§3º Constatada a prática de qualquer dos atos previstos no caput, o beneficiário deverá ser intimado para prestar esclarecimentos.

§4º Caso os esclarecimentos não sejam apresentados ou não sejam acolhidos pela Administração Pública Municipal, será determinada a desocupação do imóvel no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos.

§5º A desocupação se dará independentemente de indenização por eventuais benfeitorias realizadas, voltando o Município de Iporá a ser o único e legítimo possuidor do imóvel.

Art. 94. Dentro do prazo de 05 (cinco) anos contados da expedição da CRF, o beneficiário do lote ou unidade habitacional fica impedido de abandonar o imóvel por mais de 30 (trinta) dias.

§1º Constatado o descumprimento do disposto no caput, o beneficiário deverá ser intimado para prestar esclarecimentos.

§2º Caso os esclarecimentos não sejam apresentados ou não sejam acolhidos pela Administração Pública Municipal, será determinada a desocupação imediata do imóvel.

§3º A desocupação se dará independentemente de indenização por eventuais benfeitorias realizadas, voltando o Município de Iporá a ser o único e legítimo possuidor do imóvel.

§4º Em caso de afastamento com justificativa, por parte do beneficiário, deve ser comunicado e autorizado pelo órgão competente do Município.

Art. 95. Compete ao órgão de habitação da Administração Pública Municipal a fiscalização do cumprimento das condições previstas nesta Seção.



§1º A fiscalização referida no caput deverá ser realizada durante o período do benefício.

§2º A ausência de fiscalização não implica o reconhecimento de qualquer direito ao beneficiário.

§3º A fiscalização referida no caput deverá ser exercida pelo servidores lotados no órgão municipal competente.

Seção V

Venda direta ao ocupante

Art. 96. Fica o Chefe do Poder Executivo, no caso da Reurb-S, em ZEIS-I autorizado a promover a venda direta dos imóveis de propriedade do Município integrante de núcleo urbano informal consolidado, respeitado o previsto na Lei Orgânica do Município de Ipaporá.

Art. 97. A venda direta ao ocupante constitui instituto aplicável tanto na Reurb- S, reconhecida e delimitada em ZEIS - I em que o beneficiário não cumpra os requisitos para a legitimação fundiária, quanto na REURB-E.

Art. 98. A venda direta ao ocupante fica condicionada ao pagamento do valor de mercado do imóvel, a ser apurado pelo órgão competente da Administração Pública Municipal, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. Fica dispensada a realização de procedimento licitatório para a venda realizada para os fins previstos nesta Lei, nos termos da Lei 14.133/2021 e Lei nº 13.465/2017. O pagamento deverá ser efetivado mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor de venda, permitido seu parcelamento em até 05 (cinco) vezes, e o do saldo em até 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais e consecutivas, com correção monetária por índices oficiais.

Parágrafo único. A parcela mínima deverá corresponder a 10% (dez por cento) do valor do salário mínimo vigente.

Art. 99. Ficam concedidos os seguintes descontos nos casos de venda direta de imóvel de uso residencial ou misto:

I- 40% (quarenta por cento) sobre o valor da avaliação para ocupantes com renda familiar inferior a 6 (seis) salários-mínimos;

II - 30% (trinta por cento) sobre o valor da avaliação para ocupantes com renda familiar superior a 6 (seis) até 9 (nove) salários-mínimos;

III - 20% (vinte por cento) sobre o valor da avaliação para ocupantes com renda familiar superior a 9 (nove) até 12 (doze) salários-mínimos; e



IV - 10% (dez por cento) sobre o valor da avaliação para ocupantes com renda familiar superior a 12 (doze) até 14 (quatorze) salários-mínimos.

Art. 100. Garante-se ao adquirente do imóvel, no caso de ocupação de uso residencial, misto ou não residencial, o desconto em percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da avaliação no pagamento à vista, sem prejuízo do benefício previsto no art. 108 desta Lei.

Parágrafo único. O pagamento à vista deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da ciência ao interessado quanto à notificação da decisão favorável expedida pela autoridade competente.

Art. 101. As vendas a prazo serão formalizadas mediante escritura pública de promessa de compra e venda em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I - resolução automática da promessa de compra e venda e reversão do imóvel ao Município de Iporá, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, superado o prazo estabelecido nesta Lei;

II - obrigação de serem pagos, pelo adquirente, tributos, emolumentos e despesas referentes à venda; e

III - inalienabilidade do imóvel até o integral pagamento do preço, salvo concordância do órgão de administração patrimonial com a substituição do promitente-comprador.

Art. 102. Em caso de inadimplemento, aplicam-se, no que couberem, as disposições referentes aos créditos de natureza tributária de titularidade do Município.

§1º Vencidas 03 (três) prestações consecutivas e não pagas no prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação por Aviso de Recebimento - AR ou, se infrutífera, da publicação única de edital de chamamento no Diário Oficial do Município de Iporá, dar-se-á o vencimento antecipado da dívida e a imediata resolução da promessa de compra e venda.

§2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, presumem-se válidas as comunicações e as intimações dirigidas ao endereço do adquirente.

Art. 103. A receita derivada da venda de imóveis do Município inseridos na Reurb-S e Reurb-E será destinada ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo Único. É vedada a aplicação da receita derivada da venda de imóveis do Município para o financiamento de despesa corrente da Prefeitura.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



Art. 104. É admitido estabelecimento de parceria entre o empreendedor e o Município visando viabilizar financeiramente o Plano de Urbanização ou o Projeto Urbanístico, respectivamente, em áreas delimitadas, instituídas ou definidas como ZEIE-I ZEIS I e ZEIS II, mediante lavratura de Termo de Compromisso que será firmado entre as Partes.

§1º Na parceria de que trata o caput deste artigo, o Município arcará com os custos da elaboração do Plano e do Projeto de Regularização, bem como da implantação, execução de obras e serviços de infraestrutura, desde que, receba em contrapartida lotes urbanizados, preferencialmente, na área em regularização, em equivalência aos custos e investimentos das obras e serviços executados.

§2º Os valores deverão constar do Cronograma Físico Financeiro das obras e serviços a executar.

§3º Os lotes deverão ser avaliados pelo Órgão Municipal competente e deverá-se levar em consideração o valor do lote desprovido da valorização imobiliária decorrente dos investimentos do Poder Público Municipal, com manifestação da Comissão de Regularização Fundiária Urbana.

§4º O empreendedor fica obrigado a proceder a transferência dos lotes ao patrimônio do Município, os quais serão destinados exclusivamente ao programa habitacional para atendimento de famílias carentes, registrando-os e fornecendo no prazo de 30 (trinta) dias a Certidão de Registro Imobiliário para que o Município inicie a execução das obras e serviços acordados.

§5º Fica o Município autorizado, desde que fundado em interesse público e social motivado, e após avaliação da efetiva redução dos custos ao adquirente de baixa renda, a executar as obras de infraestrutura em ZEIE - ,I ZEIS I e ZEIS II, precedida de análise e aprovação do Órgão Municipal competente.

Art. 105. O Município, na regularização fundiária das ZEIS, utilizará os meios, instrumentos e institutos jurídicos previstos no Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257 de 2001, Código Florestal - Lei nº 12651. de 2012, na Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Presidencial 9.310/2018 e Lei Federal nº 13.913/2019 e suas alterações, e legislação federal sucedânea sobre regularização fundiária, visando atingir os objetivos desta Lei.

Art. 106. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a promover a alienação gratuita dos imóveis do Município, regularizados com base nesta Lei, aos legítimos possuidores, em conformidade aos ditames da Lei nº 14.133/2021.

Art. 107. No caso de regularização fundiária em áreas particulares o Município prestará assistência técnica e jurídica, para fins de garantir o direito do domínio dos imóveis e promover o ordenamento territorial do Município, ficando à cargo dos legitimados como Agentes Promotores da regularização responsáveis pela elaboração de todas as peças



técnicas exigidas nesta Lei, execução das obras de infraestrutura essencial e atendimento das medidas administrativas e urbanísticas determinadas legalmente.

Art.108. Os imóveis individualizados, regularizados em ZEIS - I com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), deverão ser alienado onerosamente, levando-se em conta, o valor gasto pelo Município em relação à quota parte do imóvel regularizado.

Art. 109. É vedada a alienação dos imóveis regularizados em ZEIS-I, antes de decorridos 05 (cinco) anos da aquisição do domínio.

Art. 110. Nos parcelamentos cujos empreendedores sejam cooperativas ou associações, sem fins lucrativos, conveniadas com o Município, fica o Chefe do Poder Executivo, ouvido a Comissão de Regularização Fundiária Urbana, autorizado a arcar com os custos para implantação das obras de infraestrutura exigidas, havendo disponibilidade orçamentária e financeira, e, ademais em atendimento ao programa habitacional para atendimento de famílias de baixa renda.

Art. 111. Para efeito de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis dos imóveis objeto de regularização fundiária urbana o valor venal do imóvel deverá ser calculado com redução de 50% (cinquenta por cento).

Art. 112. As áreas delimitadas, identificadas, consolidadas e ocupadas por famílias de baixa renda, consideradas a irreversibilidade das ocupações, constituídas como núcleos urbanos informais com finalidade urbana localizados em zona rural e Distritos, poderão ser consideradas áreas urbanas descontínuas sujeitas à regularização fundiária de interesse social, nos termos desta Lei e legislação federal aplicável.

Art. 113. Ficam garantidos os usos instalados e em funcionamento, exceto os incômodos e prejudiciais à vizinhança, os quais deverão tomar medidas de saneamento dos incômodos.

Art. 114. O Poder Público Municipal na implementação do programa de regularização fundiária de interesse social poderá lavrar Auto de Demarcação Urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

Art. 115. Caberá ao Município, através do Órgão Municipal de Planejamento e do Meio Ambiente a expedição do licenciamento urbanístico e ambiental conjunto, observadas as normas desta Lei e on que couber e nas omissões desta, os ditames da Lei Municipal que rege o Parcelamento do solo no Município.

Art. 116. Nenhum lote em ZEIS III será colocado à venda sem o cumprimento das seguintes condições:

I - publicação do decreto de licenciamento urbanístico do loteamento:



II - registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 117. O licenciamento urbanístico não implicará em sua responsabilização quanto a possíveis divergências de medidas e áreas, no todo ou em relação aos lotes ou áreas, assim como quanto a possibilidade de erros na demarcação e/ou superposição do loteamento em relação a seus confrontantes, quando a REURB tiver por objeto área privada.

Art. 118. Caberá ao Município o ônus financeiro decorrente da regularização fundiária urbana compreendendo a implantação das obras de infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária urbana e arcar com o ônus de sua manutenção, quando es tratar de REURB-S.

Art. 119. Compete a Comissão de Regularização Fundiária Urbana:

I - coordenar e fiscalizar a elaboração e a execução do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária da REURB em suas modalidades;

II - intermediar assuntos de interesse das REURB-S e REURB-E junto aos órgãos da administração municipal, estadual e federal competentes;

III - emitir pareceres, relatórios e outros atos administrativos que se fizerem necessários;

IV - interpretar e solucionar casos em conflito;

V- resolver questões omissas e dúvidas resultantes da aplicação desta Lei, no que diz respeito ao projeto específico:

VI - fiscalizar a aplicação dos recursos orçamentários e financeiros alocados às ZEIS;

VII - elaborar a lista das pessoas a serem reassentadas, obedecendo a critérios estabelecidos pelos órgãos responsáveis pela implementação da Política Municipal de Habitação.

VIII - elaborar termos de encerramento de implantação dos Planos de Urbanização e Regularização Jurídica específicos ,e posteriormente, oficializá-los por ato próprio do Poder Executivo Municipal.

Art. 120. Fica admitido o uso de habitações coletivas em ZEIS I, desde que, demonstrada a existência de viabilidade técnica para implantação de rede abastecimento de água, de iluminação pública, de energia elétrica, e pavimentação asfáltica.



Art. 121. As tipologias de habitação geminada e habitação seriada somente poderão ser admitidas no contexto de conjuntos habitacionais.

Art. 122. Para instalação de usos para comércio e prestação de serviços exige-se que o lote tenha 12,00m (doze metros) de frente e 360.00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área.

Art. 123. O Poder Executivo Municipal utilizará os meios legais e instrumento jurídicos existentes e cabíveis à promoção da regularização fundiária e urbanística.

Art. 124. Par fins de regularização fundiária urbana de que trata esta Lei fica dispensada a comprovação do pagamento de tributos e ou penalidades tributárias de responsabilidade dos beneficiários da regularização.

Art. 125. É admitido o uso misto de atividades numa mesma unidade imobiliária como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano regularizado.

Art. 126. Caberá ao Órgão Municipal de Planejamento e à Procuradoria Geral do Município a atribuição de garantir a eficiente aplicação desta Lei, inclusive no que se refere à análise de casos omissos e interpretações decorrentes de sua aplicação, ouvida a Comissão de Regularização Fundiária Urbana.

Art. 127. As normas estabelecidas nesta Lei deverão ser aplicadas aos processos administrativos em curso que tratam de regularização fundiária urbana dos núcleos urbanos, dos núcleos urbanos informais, núcleos urbanos informais consolidados, devendo também ser aplicadas as normas gerais previstas na legislação federal, e em especial, as normas constantes na Lei nº 13.465, de 1 de julho de 2017 e do Decreto Presidencial nº 9310/2018.

Art. 128. Revogam-se as disposições em contrário.

Art.129. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Iporá/GO, 10 de março de 2025.

Ricardo da Mota Vital
Vereador

