



ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 770/2023, DE 30 DE AGOSTO DE 2023.

Institui no âmbito municipal de Taquarana a Regularização Fundiária Urbana – REURB SOCIAL, de acordo com a Lei Federal nº 13.455, de 11 de julho de 2017 e dá outras providências.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TAQUARANA, ESTADO DE ALAGOAS**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPITULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei estabelece normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB-S no âmbito do município de Taquarana, abrangendo as medidas urbanistas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes, com base nas diretrizes e objetivos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017, bem como na Lei Municipal 768/2023, que instituiu o Código de Obras e Edificações no Município de Taquarana.

§ 1º O Poder Público municipal formulará e desenvolverá, no espaço urbano, as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, de forma a buscar a ocupação do solo de maneira eficiente e combinar o seu uso de forma funcional.

§ 2º A REURB promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em **22 de dezembro de 2016**, nos termos do disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e no Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

§ 3º As moradias econômicas - aquelas construções que possuírem área inferior a 50m² e estarem edificadas em lotes com área inferior a 140m², construídas sob o regime de autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional - gozarão do fornecimento gratuito, pela prefeitura, de projetos de arquitetura e executivo conforme tipologia disponível no Município.

**Art. 2º** Constituem objetivos de REURB, a serem observados pelo Município de Taquarana:

- I. identificar os núcleos informais que devam 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;



ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 770/2023, DE 30 DE AGOSTO DE 2023.

- II. criar unidade imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III. ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV. 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 Município e sociedade;
- VI. garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII. garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII. ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX. 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 participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Art. 3º** Para fins desta Lei consideram-se as seguintes definições:

- 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;



ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 770/2023, DE 30 DE AGOSTO DE 2023.

- IV. demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;
- V. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;
- VI. legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
- VII. legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;
- VIII. ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

**Art. 4º** REURB de interesse Social (REURB-S) corresponde à regularização fundiária aplicável aos núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

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

- I. o primeiro registro da REURB-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II. o registro da legitimação fundiária;
- III. o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV. o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V. a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;



ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 770/2023, DE 30 DE AGOSTO DE 2023.

- VI. a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB-S;
- VII. o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S; e
- VIII. o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, **que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.**

§ 4º Na REURB, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

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

§ 6º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**Art. 5º** Por força desta lei, fica estipulado ao município de Taquarana-AL, que serão enquadrados na REURB-S a população baixa renda que:

- I. Recebam até 03 (três) salários mínimos,
- II. Sejam ocupante dos imóveis há no mínimo 05 (cinco) anos;
- III. Construções que possuírem área inferior a 50m<sup>2</sup> e estarem edificadas em lotes com área inferior a 140m<sup>2</sup>, construídas sob o regime de autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional;
- IV. Construções realizadas até a data de 22 de dezembro de 2016.

**Parágrafo único:** O requerimento deve conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;



**ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE TAQUARANA**

LEI Nº 770/2023, DE 30 DE AGOSTO DE 2023.

**CAPÍTULO II  
DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB**

**Art. 6º** Poderão requerer a REURB:

- I. a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II. os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III. os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV. a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V. o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

**CAPÍTULO III  
DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

**Art. 7º** Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

- I. a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;



ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 770/2023, DE 30 DE AGOSTO DE 2023.

- II. a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- III. a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- IV. a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- V. o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VI. a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VII. o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII. a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX. a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- X. a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XI. a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XII. a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII. a concessão de direito real de uso;
- XIV. a doação; e
- XV. a compra e venda.

**Art. 8º** Na REURB – S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovedor.



ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 770/2023, DE 30 DE AGOSTO DE 2023.

Parágrafo único. Nos casos previstos no **caput** deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicado do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

CAPÍTULO IV  
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

**Art. 9º** A REURB obedecerá às seguintes fases:

- I. requerimento dos legitimados;
- II. processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III. elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV. saneamento do processo administrativo;
- V. decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI. expedição da CRF pelo Município; e
- VII. registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**Art. 10.** Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

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

**Art. 11.** Instaurada a REURB o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.



## ESTADO DE ALAGOAS MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 770/2023, DE 30 DE AGOSTO DE 2023.

§1º Caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§2º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, ou outro meio viável de notificação pessoal, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

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

- I. quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
- II. quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

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

§5º Fica facultado ao Poder Executivo criar câmara de resolução administrativa de conflito, inclusive mediante celebração relacionados à REURB, mediante solução consensual.

**Art. 12.** Instaurada a REURB, compete ao Município, através do órgão ambiental competente, aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas, bem como a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

Parágrafo único – Fica facultado aos legitimados promover as suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial.

### CAPÍTULO V DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 13.** O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

- I. levantamento planialtimétrico e/ou planimétrico cadastral, com georreferenciamento (UTM), subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), ou Termo de Responsabilidade Técnico (TRT), que demonstrara as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;



ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 770/2023, DE 30 DE AGOSTO DE 2023.

- II. planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- III. estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV. projeto urbanístico;
- V. memoriais descritivos;
- VI. proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VII. estudo técnico para situações de risco, quando for o caso;
- VIII. estudo ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
- IX. cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
- X. termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privado, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único: O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

**Art. 14.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

- I. das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II. das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver; e
- III. quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV. dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;



**ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE TAQUARANA**

**LEI Nº 770/2023, DE 30 DE AGOSTO DE 2023.**

- V. de eventuais áreas usucapidas;
- VI. das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII. das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII. das obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias;

**CAPÍTULO VI  
DA CONCLUSÃO DA REURB**

**Art. 15.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da REURB deverá:

- I. indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- II. aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
- III. identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularização urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

**Art. 16.** A certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I. o nome do núcleo urbano regularizado;
- II. a localização;
- III. a modalidade da regularização;
- IV. as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V. a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI. a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.



ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 770/2023, DE 30 DE AGOSTO DE 2023.

**CAPÍTULO VII**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 17.** O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos de recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

**Art. 18.** Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório do registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro, dispensado o pagamento de tributos pelos legitimados.

Parágrafo único – O registro do projeto REURB-S aprovado importa em:

- I. abertura de nova matrícula, quando for o caso;
- II. abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e
- III. registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

**Art. 19.** Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

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

**Art. 20.** O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua publicação.

**Art. 21.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

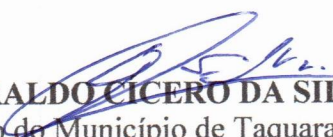


GOVERNO MUNICIPAL  
DE TAQUARANA

ESTADO DE ALAGOAS  
MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 770/2023, DE 30 DE AGOSTO DE 2023.

Gabinete do Prefeito de Taquarana, 30 de agosto de 2023.

  
**GERALDO CICERO DA SILVA**  
Prefeito do Município de Taquarana/AL