

LEI Nº. 678/2025

EMENTA: INSTITUI O "PROGRAMA PAPEL PASSADO - PPP", DESTINADO A IMPLEMENTAR, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE VERTENTE DO LÉRIO, AS AÇÕES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), AUTORIZADAS PELA LEI FEDERAL Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VERTENTE DO LÉRIO, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Fica instituído o "Programa Papel Passado" identificado pela sigla "PPP", destinado a implementar, no âmbito do Município de Vertente do Lério, as ações de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), autorizadas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§1º As ações de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) executadas no âmbito do "Programa Papel Passado" abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 2º A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) executada no âmbito do "Programa Papel Passado" será promovida observando os termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 mediante legitimação fundiária e somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

§ 3º Ficam excluídos do âmbito do "Programa Papel Passado", criado por esta lei, bem como das ações de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), de que trata a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 os terrenos ou lotes:

I - Que hajam sido anteriormente doados, ainda que por instrumento impróprio, promettidos em doação ou que tenham sua posse direta ou indireta cedidos em afronta ao § 10º do art. 73 da Lei Federal nº 9.504/97, por corresponderem a atos de concessão de benefício em ano de eleições municipais, fora de programas sociais autorizados em lei e já em execução; ou

II - Que sejam objeto de discussão no âmbito judicial questionando as validades dos respectivos atos de transmissão de direitos.

§ 4º A proibição de inclusão nas situações previstas apenas poderá ser superada mediante parecer favorável do Ministério Público Estadual, através acordo judicial devidamente homologado pelo Poder Judiciário, observados os termos dos artigos 21 e 27 do Decreto-Lei nº 4.657, de 04 de setembro de 1942, incluídos pela Lei Federal nº 13.655, de 2018 bem como os princípios da isonomia, impessoalidade e moralidade.

§ 5º A legitimação de posse, prevista no artigo 25 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderá ser concedida no âmbito do “Programa Papel Passado – PPP” independentemente da data da consolidação do núcleo urbano informal, inclusive para ocupações posteriores a 22 de dezembro de 2016, desde que observados os requisitos legais para a sua aplicação, tais como a posse mansa, pacífica e ininterrupta, a existência de edificação habitacional ou uso consolidado, bem como a comprovação da consolidação da ocupação.

§ 6º A conversão da legitimação de posse em título de propriedade observará os critérios estabelecidos no artigo 26 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, operando-se de forma automática após o prazo de cinco anos de seu registro, desde que atendidas as condições do artigo 183 da Constituição Federal, não sendo necessária provocação ou prática de novo ato registral, assegurada a continuidade e segurança jurídica da posse regularizada.

Art. 2º Constituem objetivos a serem observados pelo Município na execução do “**Programa Papel Passado**” os fins postulados pelo Reurb, nos termos Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, notadamente:

- I - Identificar os núcleos urbanos 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;
- II - Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - 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 Papel Passado 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:

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;

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 à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

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 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.

§1º Para fins da Reurb, o Poder Executivo do Município de Vertente do Lério 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 edifícios.

§2º Consideram-se núcleos urbanos informais consolidados, para os efeitos desta lei, as áreas públicas as quais, embora dentro de bairros criados por lei e dotadas de infraestrutura urbana, total ou parcialmente, contenham ocupações por particulares até **22 de dezembro de 2016**, sem que os respectivos ocupantes tenham o título de propriedade ou sem que os tenham registrado no cartório de registro de imóveis.

§3º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a sua utilização seja de natureza urbana, residencial ou comercial, e que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei no 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

§ 4º Não se aplicam as disposições desta Lei aos imóveis que, embora localizados em área urbana, possuam utilização de natureza rural, não se enquadrando como utilização residencial ou comercial.

Art. 4º A Reurb, executada no âmbito do “Programa Papel Passado,” compreende duas modalidades:

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

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

§ 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;

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 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, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 5º 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 registrares em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 6º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, ressalvada a situação dos beneficiários do REURB-S, em relação aos quais o Município poderá arcar com as despesas de conexão à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica, em havendo a respectiva disponibilidade financeira e orçamentária suficiente.

Art. 5º Poderão requerer a Reurb, no âmbito do “Programa Papel Passado”:

I - O Município;

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.

Parágrafo único. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

Art. 6º Poderão ser empregados, no âmbito do “Programa Papel Passado -PPP”, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os institutos jurídicos de REURB e demais previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, nos quais se incluem os institutos jurídicos da legitimação fundiária e a legitimação de posse.

Art. 7º Nos termos do estabelecido no art. 16 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo poder judiciário.

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 ou de forma individual, a critério do Poder Executivo Municipal.



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

Art. 9º A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente **em 22 de dezembro de 2016**.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

- I - O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II - O beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III - Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município, quando titular do domínio, fica autorizado a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

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

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

§ 7º O Poder Executivo Municipal poderá criar, por meio de decreto, câmara colegiada, com a presença de representantes do Poder Executivo e do Poder Legislativo Municipal, encarregada da verificação prévia da adequação das condições dos beneficiários para a respectiva legitimação fundiária.



Art. 10 Fica criada a câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local municipal, cuja composição e forma de atuação será disciplinada por decreto do chefe do Poder Executivo Municipal, a qual deterá competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

Parágrafo único – Na formação da câmara disciplinada por Decreto, constará representantes do Poder Executivo e do Poder Legislativo Municipal, profissionais técnicos vinculados (efetivos, comissionados ou contratados) aos respectivos poderes.

Art. 11 Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado à abertura dos créditos orçamentários necessários à implementação desta lei, no limite dos montantes necessários ao pagamento das despesas nela previstas.

Art. 12 Os procedimentos previstos nesta lei bem como os previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para fins das suas respectivas aplicações no âmbito municipal, serão regulamentados através de Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 13 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Vertente do Lério/PE, 06 de junho de 2025

Histênio J. da Silva Sales
HISTÊNIO JUNIOR DA SILVA SALES

Prefeito