



**Presente  
para cuidar  
da nossa  
gente**

## **LEI Nº 902, DE 01 DE JULHO DE 2025.**

**Ementa:** Revoga a Lei Municipal nº 667/2019 e dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de Dormentes, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, regulamentando os procedimentos de regularização, os critérios de legitimação fundiária, a alienação de imóveis públicos aos ocupantes e demais providências correlatas.

**A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE DORMENTES/PE, ESTADO DE PERNAMBUCO,** faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

### **Capítulo I Disposições Gerais**

**Art. 1º** Esta Lei estabelece normas complementares para a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no âmbito do Município de Dormentes, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, regulamentando especificamente os aspectos de competência municipal referentes ao tema.

**Art. 2º.** A Regularização Fundiária Urbana no Município de Dormentes obedecerá aos seguintes objetivos e princípios gerais, em consonância com a legislação federal:

- I – garantir o direito social à moradia digna e a segurança jurídica da posse aos ocupantes de núcleos urbanos informais consolidados;
- II – promover a inclusão desses núcleos ao ordenamento territorial urbano, com a gradual implementação de infraestrutura essencial;
- III – priorizar a permanência das famílias de baixa renda em seus lotes, evitando deslocamentos involuntários, salvo situações de risco insuperável;
- IV – observar a função social da propriedade e da cidade, equilibrando os interesses individuais e coletivos;
- V – buscar a resolução extrajudicial de conflitos possessórios e a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização, assegurando a gestão democrática.



**Presente  
para cuidar  
da nossa  
gente**

**Art. 3º.** Para os fins desta Lei, consideram-se as definições de núcleo urbano informal, núcleo urbano informal consolidado, Reurb de Interesse Social (REURB-S) e Reurb de Interesse Específico (REURB-E) estabelecidas na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018, em especial:

I – *Núcleo urbano informal consolidado* é aquele de difícil reversão, existente até 22 de dezembro de 2016, caracterizado pela permanência das edificações e pela integração das ocupações irregulares ao tecido urbano;

II – *Reurb de Interesse Social (REURB-S)* é a regularização aplicável a núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim definida como aquele ocupado predominantemente por famílias que possuam até 5 (cinco) salários-mínimos de renda familiar;

III – *Reurb de Interesse Específico (REURB-E)* é a regularização fundiária que abrange os núcleos informais que não se enquadram nos requisitos do inciso II deste artigo.

§1º A classificação de um núcleo urbano informal como REURB-S ou REURB-E será realizada por ato do Poder Executivo municipal, mediante análise socioeconômica dos ocupantes e características do assentamento.

§2º Considera-se de baixa renda, para fins do disposto no inciso II deste artigo, a família ou núcleo familiar cuja renda mensal seja igual ou inferior ao limite estabelecido nesta Lei, aferida preferencialmente por meio do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), ou, na ausência ou desatualização deste, por declaração do interessado acompanhada de documentos comprobatórios atualizados, tais como contracheque, carteira profissional ou declaração de imposto de renda, cabendo ao Município realizar diligências complementares, se necessário, para validar as informações prestadas..

§3º Poderá ser admitida a classificação de parte de um núcleo como REURB-S e outra parte como REURB-E, em um mesmo projeto de regularização, quando houver distinção clara no perfil socioeconômico dos ocupantes ou na destinação das unidades, devendo tal circunstância constar na análise técnica e justificativa do Município.



**Presente  
para cuidar  
da nossa  
gente**

## **Capítulo II Dos Instrumentos da REURB**

### **Seção I Da Legitimação Fundiária**

**Art. 4º** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferida por ato do Município mediante regularização fundiária urbana.

§ 1º A legitimação fundiária será aplicada prioritariamente nos núcleos classificados como Reurb de Interesse Social (Reurb-S), em atendimento cumulativo aos requisitos previstos no art. 23 da Lei Federal nº 13.465/2017, qual seja, nos ocupantes que:

I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários exclusivos de outro imóvel urbano ou rural no território nacional;

II – não tenham sido contemplados anteriormente com instrumentos de regularização fundiária como legitimação de posse ou fundiária;

III – não tenham recebido Concessão de Uso Especial para moradia (CUEM) ou Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) sobre imóvel destinado à moradia em quaisquer esferas federativas;

IV – utilizem o imóvel como moradia principal ou, em caso de uso não residencial, esteja comprovado o interesse público em sua manutenção para fins comerciais, de serviços ou comunitários.

§ 2º Nos núcleos regularizados de forma mista ou classificados como Reurb-E, o Município poderá ainda reconhecer legitimação fundiária aos ocupantes de baixa renda que atendam aos mesmos requisitos.

§ 3º A legitimação será declarada pelo Município por meio de lista coletiva ou títulos individuais, registrados após a emissão da Certidão de Regularização Fundiária e acompanhamento pelo cartório competente, conferindo ao beneficiário propriedade originária, livre de quaisquer gravames anteriores.



**Presente  
para cuidar  
da nossa  
gente**

§ 4º Ocupantes que compõem o núcleo regularizado e atendam aos requisitos legais, mas não tenham sido incluídos na relação original, poderão ser incluídos posteriormente por solicitação ao Município, sem prejuízo dos direitos já titulados.

§ 5º Verificadas irregularidades no atendimento dos requisitos ou falsidade de declarações, o Município deverá anular o título, promover a reversão do imóvel e instaurar processo com observância do contraditório e ampla defesa, comunicando o fato ao Ministério Público.

## **Seção II Da Alienação de Imóveis Públicos Regularizados**

**Art. 5º** O Poder Executivo poderá alienar, nos termos desta Lei, imóveis integrantes do patrimônio municipal ocupados que estejam inseridos em núcleos urbanos informais consolidados objeto de Regularização Fundiária Urbana (REURB), transferindo-os aos respectivos ocupantes cadastrados, de forma onerosa ou gratuita, independentemente de licitação e autorização legislativa específica, nos termos dos artigos 71 e 98 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º A alienação abrangerá exclusivamente os lotes individualizados constantes da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) registrada para o núcleo, permanecendo sob domínio público as áreas reservadas a uso comunitário ou de interesse coletivo, conforme definido no projeto aprovado.

§ 2º É dispensada a prévia desafetação formal dos imóveis públicos abrangidos pela regularização fundiária, ficando convertidos automaticamente em bens dominiais disponíveis, salvo parcelas expressamente mantidas para uso público pelo projeto aprovado e registrado.

**Art. 6º** Na transferência onerosa por venda direta aos ocupantes serão observadas as seguintes condições:

I – Os imóveis deverão estar comprovadamente ocupados desde data anterior a 22 de dezembro de 2016, atestado por documentos e provas técnicas constantes do processo administrativo de regularização;



**Presente  
para cuidar  
da nossa  
gente**

II – O beneficiário deverá estar adimplente com suas obrigações tributárias e administrativas junto ao Município na data da alienação, salvo casos autorizados por lei específica;

III – O valor de cada imóvel será definido por avaliação técnica realizada por comissão especialmente designada pelo Município, observando-se critérios técnicos oficiais estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, considerando-se o valor do imóvel após regularização e excluídas as valorizações extraordinárias decorrentes diretamente da ação pública;

IV – A venda poderá ocorrer à vista ou de forma parcelada, nos termos definidos em regulamento pelo Poder Executivo, devendo o contrato de promessa de compra e venda ser registrado no cartório competente, com a escritura definitiva outorgada após a quitação integral do valor acordado;

V – Será admitida a venda direta de unidades imobiliárias para o ocupante que comprove o exercício da posse mansa e pacífica, inclusive mediante a sucessão da posse no tempo mediante aquisição por justo título;

VI – A formalização ocorrerá por meio de contrato ou escritura pública após o registro da CRF, contendo cláusula resolutiva expressa para garantir ao Município a retomada do imóvel em caso de inadimplemento substancial, observado o contraditório e a ampla defesa;

VII – Em caso de inadimplemento contratual superior ao período fixado em decreto, será instaurado procedimento administrativo para apuração e resolução contratual, com prévia notificação do ocupante para purgar a mora.

§ 1º O Poder Executivo poderá estabelecer, por decreto, condições especiais na venda direta destinadas a famílias de baixa renda, com subsídios ou descontos especiais no preço fixado, desde que previstos em lei orçamentária e compatíveis com a política de urbanização local.



**Presente  
para cuidar  
da nossa  
gente**

§ 2º Os recursos arrecadados com a alienação onerosa deverão ser preferencialmente aplicados em programas habitacionais ou novas ações de regularização fundiária no Município.

**Art. 7º** A alienação gratuita por doação poderá ocorrer em favor dos ocupantes cadastrados que não possam receber legitimação fundiária, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

I – Renda familiar mensal igual ou inferior ao limite previsto nesta lei, mediante comprovação documental adequada;

II – Destinação exclusiva do imóvel à moradia do beneficiário e de sua família, ou, excepcionalmente, à atividade econômica de pequeno porte, quando comprovado relevante interesse público local;

III – Detenção anterior de posse legítima ou permissão reconhecida pelo Poder Público sobre o imóvel objeto da doação;

IV – Inexistência de benefício prévio decorrente de legitimação fundiária ou outro programa de regularização fundiária urbana, incluindo doação de imóveis públicos, em qualquer Município.

V - O beneficiário deverá estar adimplente com suas obrigações tributárias e administrativas junto ao Município na data da alienação, salvo casos autorizados por lei específica;

§1º Atendidos os critérios acima, a doação será formalizada mediante escritura pública de doação ou, a critério do Município, por termo administrativo de doação contendo as cláusulas necessárias, seguido de registro imobiliário em favor do donatário, no qual deverá ser mencionando esta Lei como fundamento legal dispensador de licitação e indicar as condições ou encargos eventualmente aplicáveis.

§2º Poderão constar do instrumento de doação cláusulas restritivas que garantam o interesse público, como inalienabilidade temporária, impenhorabilidade ou cláusula de reversão, em caso de descumprimento da destinação original do imóvel.



**Presente  
para cuidar  
da nossa  
gente**

§3º Poderá ser exigida do donatário contrapartida socioambiental ou comunitária como condição para a doação, desde que proporcional e razoável, conforme regulamentado por decreto.

**Art. 8º** O Município também poderá alienar gratuitamente, por meio de doação, imóvel objeto de regularização fundiária urbana ao ocupante cadastrado, independentemente da renda familiar ou do tipo de uso exercido, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

I – o imóvel tenha sido ocupado pelo beneficiário em razão de ato anterior da própria Administração Municipal que tenha induzido ou autorizado, ainda que implicitamente, a ocupação, desde que tal situação tenha ocorrido antes de 22 de dezembro de 2016, e, alternativamente, o ocupante exerça posse mansa, pacífica e de boa-fé sobre o imóvel por período igual ou superior a quinze anos, sendo admitida a soma de períodos de posse em caso de sucessão legítima ou contratual, desde que comprovada documentalmente;

II – existam atos administrativos praticados pelo Município que demonstrem não apenas tolerância, mas efetivo reconhecimento implícito da ocupação, tais como lançamentos e cobranças tributárias, taxas relativas à prestação de serviços ou licenciamento das atividades desenvolvidas no imóvel, sem que tenha havido qualquer impugnação formal da posse por parte da Administração Pública.

III - O beneficiário deverá estar adimplente com suas obrigações tributárias e administrativas junto ao Município na data da alienação, salvo casos autorizados por lei específica;

Parágrafo único. A formalização da doação prevista neste artigo seguirá as mesmas condições e procedimentos estabelecidos nos §§ 1º a 3º do artigo anterior.

**Art. 9º** Caberá ao órgão competente instruir o procedimento administrativo após a aprovação da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), indicando expressamente, para cada unidade imobiliária ou núcleo regularizado, a modalidade de titulação aplicável conforme os critérios previstos nesta Lei, especialmente quanto às hipóteses de



**Presente  
para cuidar  
da nossa  
gente**

legitimação fundiária, alienação gratuita por interesse social ou por posse consolidada, ou ainda alienação onerosa por venda direta.

§ 1º Terão prioridade no processo de titulação as famílias classificadas como de baixa renda e residentes em áreas consideradas vulneráveis, assim como os ocupantes que preencham os requisitos para legitimação fundiária ou alienação gratuita, nos termos dos artigos anteriores, podendo a Administração escalonar as titulações por etapas conforme necessidade e interesse público.

§ 2º A titulação será realizada mediante escrituras públicas coletivas ou individuais, ou, no caso de venda parcelada, mediante contrato particular devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, conforme disposto nesta Lei.

§ 3º Após a conclusão do processo de titulação e o respectivo registro imobiliário em favor dos beneficiários, caberá à Administração Municipal atualizar imediatamente seus cadastros imobiliários e tributários, viabilizando o lançamento do IPTU sobre os imóveis regularizados, desde que localizados em área urbana.

§ 4º Caso os imóveis regularizados estejam situados em zona classificada originalmente como rural, será obrigatória a inclusão dessas áreas no perímetro urbano ou de expansão urbana por meio de decreto específico, garantindo a incidência tributária a partir do exercício seguinte ao da regularização.

**Art. 10.** Fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênios ou termos de cooperação com o Poder Judiciário, Cartório de Registro de Imóveis, Ministério Público, Defensoria Pública, Governo Estadual ou União, bem como com universidades e entidades de assistência técnica, visando apoiar e agilizar a implementação da regularização fundiária no Município, em especial nos aspectos de mediação de conflitos, assistência jurídica aos moradores de baixa renda e elaboração de projetos urbanísticos.

### **Seção III Da Adequação Urbanística e Ambiental**

**Art. 11.** Na aprovação dos projetos de regularização fundiária urbana, o Município poderá dispensar ou flexibilizar exigências urbanísticas e edilícias previstas na legislação



**Presente  
para cuidar  
da nossa  
gente**

municipal vigente, com o objetivo de adequá-las às condições efetivamente consolidadas dos núcleos urbanos informais, desde que tais dispensas não comprometam a segurança estrutural, a salubridade das construções e o equilíbrio ambiental da área regularizada.

§ 1º O Município poderá estabelecer, em conjunto com os beneficiários da regularização fundiária, medidas compensatórias proporcionais à flexibilização urbanística concedida, tais como a destinação de áreas para espaços públicos, execução comunitária de melhorias urbanas ou ambientais, ou outras ações definidas em termo específico de compromisso, que integrará o projeto registrado.

§ 2º Quando o núcleo urbano informal estiver localizado em áreas especialmente protegidas, tais como Áreas de Proteção Ambiental (APAs) ou zonas de proteção hídrica, a regularização fundiária deverá obrigatoriamente seguir as diretrizes emitidas pelos órgãos ambientais competentes.

§ 3º O Município poderá celebrar Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ou firmar convênios com tais órgãos visando à implementação de ações compensatórias e corretivas de passivos ambientais, priorizando soluções locais que garantam a permanência da comunidade e promovam a melhoria das condições ambientais existentes.

### **Capítulo III Disposições Finais**

**Art. 12.** O Poder Executivo poderá regulamentar, por decreto, no que couber, os procedimentos administrativos necessários à execução desta Lei, inclusive detalhando critérios técnicos ou documentos comprobatórios para aplicação dos requisitos socioeconômicos, prazos complementares e designação formal da Comissão de Regularização Fundiária e de comissão de avaliação.

**Art. 13.** As despesas porventura decorrentes da implementação desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, podendo o Município captar recursos estaduais ou federais, ou ainda utilizar receitas oriundas das vendas diretas de imóveis regularizados, conforme autorizado no Art. 7º, §2º.



**Presente  
para cuidar  
da nossa  
gente**

**Art. 14.** Fica revogada a Lei Municipal nº 667, de 02 de outubro de 2019, bem como quaisquer outras disposições em contrário.

**Art. 15.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

Gabinete da Prefeita, 01 de julho de 2025.

**Maria do Socorro Coelho de Sousa**  
Prefeita do Município



**Presente  
para cuidar  
da nossa  
gente**

## **ATO DE SANÇÃO Nº 030/2025**

**A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE DORMENTES**, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições Constitucionais e legais, sanciona por meio do presente, a Lei Nº 902/2025, **Ementa: Revoga a Lei Municipal nº 667/2019 e dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de Dormentes, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, regulamentando os procedimentos de regularização, os critérios de legitimação fundiária, a alienação de imóveis públicos aos ocupantes e demais providências correlatas.**

Dormentes/PE, de 01 de julho de 2025

**MARIA DO SOCORRO COELHO DE SOUSA**

Prefeita do Município