



MENSAGEM Nº 073/2022, DO PODER EXECUTIVO.

Maracanaú, 06 de junho de 2022.

Ao
Exmo. Sr. Vereador
JOSÉ VALDEMI GOMES PEIXOTO
M.D. Presidente em Exercício da Câmara Municipal de Maracanaú
NESTA

Assunto: Projeto de Lei nº 073/2022.



Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei, que Dispõe sobre o Programa Municipal de Regularização Fundiária denominado “Minha Casa é Legal”; institui incentivos fiscais para a regularização de imóveis financiados junto à Companhia de Habitação do Ceará – COHAB-CE “Em Liquidação”, dos imóveis adquiridos por meio de programas habitacionais de interesse social, dos imóveis financiados por intermédio do Sistema Financeiro Habitacional – SFH/SFI ou do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, dos imóveis alienados à Empresa Gestora de Ativos da CAIXA – EMGEA, assim como da COOPERATIVA HABITACIONAL DE FORTALEZA – COHAFOR; Regulamenta a execução das ações de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional do Programa Casa Verde e Amarela no âmbito do Município de Maracanaú; e dá outras providências.

O presente Projeto de Lei visa instituir no âmbito do Poder Executivo, o Programa de Regularização Fundiária, Melhoria Habitacional e de Incentivo Fiscal “Minha Casa é Legal” - PMCL, que tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à regularização dos imóveis financiados junto à Companhia de Habitação do Ceará – COHAB-CE “Em Liquidação”, dos imóveis construídos e financiados junto a Cooperativa Habitacional de Fortaleza – COHAFOR, dos imóveis financiados por intermédio do Sistema Financeiro Habitacional – SFH/SFI ou do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, dos imóveis financiados por intermédio do Sistema Financeiro Habitacional – SFH/SFI ou do Programa de Arrendamento Residencial – PAR alienados à Empresa Gestora de Ativos da CAIXA – EMGEA, dos imóveis adquiridos por meio de programas habitacionais de interesse social, dos imóveis integrantes de Núcleo Urbano Formal e Informal, assim reconhecidos pelo Poder Público municipal através de instauração de procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e dos imóveis integrantes de Núcleo Urbano Formal e Informal, assim reconhecidos pelo Poder Público municipal através de instauração de procedimento e Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E), nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

O Projeto de Lei, de igual modo, institui incentivos fiscais para a regularização de imóveis financiados junto à Companhia de Habitação do Ceará – COHAB-CE “Em Liquidação”, dos imóveis adquiridos por meio de programas habitacionais de interesse social, dos imóveis financiados por intermédio do Sistema Financeiro Habitacional – SFH/SFI ou do Programa de Arrendamento



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



**Prefeitura de
Maracanaú**

Residencial – PAR, dos imóveis alienados à Empresa Gestora de Ativos da CAIXA – EMGEA, assim como da COOPERATIVA HABITACIONAL DE FORTALEZA – COHAFOR.

Por fim, o instrumento legislativo regulamenta a execução das ações de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional do Programa Casa Verde e Amarela no âmbito do Município de Maracanaú.

Solicito a sua discussão e votação, nos termos da Lei Orgânica do Município, e espero merecer, uma vez mais, a aprovação e o apoio do Poder Legislativo Municipal, renovando a Vossa Excelência e a seus ilustres pares o testemunho do meu mais distinguido apreço.

Atenciosamente,

ROBERTO PESSOA
Prefeito de Maracanaú



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



Prefeitura de Maracanaú

PROJETO DE LEI N° 073, DE 06 DE JUNHO DE 2022.

Dispõe sobre o Programa Municipal de Regularização Fundiária denominado “Minha Casa é Legal”; institui incentivos fiscais para a regularização de imóveis financiados junto à Companhia de Habitação do Ceará – COHAB-CE “Em Liquidão”, dos imóveis adquiridos por meio de programas habitacionais de interesse social, dos imóveis financiados por intermédio do Sistema Financeiro Habitacional – SFH/SFI ou do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, dos imóveis alienados à Empresa Gestora de Ativos da CAIXA – EMGEA, assim como da COOPERATIVA HABITACIONAL DE FORTALEZA – COHAFOR; Regulamenta a execução das ações de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional do Programa Casa Verde e Amarela no âmbito do Município de Maracanaú; e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Maracanaú aprovou e eu, ROBERTO SOARES PESSOA, Prefeito de Maracanaú, nos termos do artigo 54, inciso IV, da Lei Orgânica Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DO PROGRAMA MINHA CASA É LEGAL

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Poder Executivo, o Programa de Regularização Fundiária, Melhoria Habitacional e de Incentivo Fiscal “Minha Casa é Legal” - PMCL, que tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à regularização:

- I - dos imóveis financiados junto à Companhia de Habitação do Ceará – COHAB-CE “Em Liquidão”;
- II - dos imóveis construídos e financiados junto a Cooperativa Habitacional de Fortaleza – COHAFOR;
- III - dos imóveis financiados por intermédio do Sistema Financeiro Habitacional – SFH/SFI ou do Programa de Arrendamento Residencial – PAR;
- IV - dos imóveis financiados por intermédio do Sistema Financeiro Habitacional – SFH/SFI ou do Programa de Arrendamento Residencial – PAR alienados à Empresa Gestora de Ativos da CAIXA – EMGEA;
- V - dos imóveis adquiridos por meio de programas habitacionais de interesse social;
- VI - dos imóveis integrantes de Núcleo Urbano Formal e Informal, assim reconhecidos pelo Poder Público municipal através de instauração de procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;
- VII - dos imóveis integrantes de Núcleo Urbano Formal e Informal, assim reconhecidos pelo Poder Público municipal através de instauração de procedimento e Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E), nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



Prefeitura de Maracanaú

Parágrafo Único. Os imóveis de que trata os incisos VI e VII do artigo 1º serão regularizados através dos procedimentos previstos no Título II desta Lei.

Art. 2º O Programa Minha Casa é Legal - PMCL terá como beneficiário todo e qualquer adquirente dos imóveis descritos no artigo 1º desta Lei.

Art. 3º Será considerado adquirente:

- I – o mutuário indicado no Contrato de Compra e Venda originário;
- II – o terceiro possuidor de boa-fé que efetuou a compra do imóvel, mediante contrato particular de compra e venda com o mutuário;
- III – o terceiro possuidor de boa-fé que efetuou a compra do imóvel mediante contrato particular de compra e venda, desde que comprovada a sucessão da posse entre o mutuário e o terceiro de possuidor de boa-fé; e,
- IV – o ocupante, assim considerado aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos formais e informais em procedimentos de Reurb-E ou Reurb-S.

Art. 4º O Programa Minha Casa é Legal será executado pela Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano - Seinfra e pela Diretoria de Tributação e Arrecadação da Secretaria de Gestão, Orçamento e Finanças – SEFIN.

§1º Compete a Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano – Seinfra o atendimento inicial e final dos beneficiários do Programa Minha Casa é Legal nos procedimentos de Reurb-E ou Reurb-S.

§2º Compete a Diretoria de Tributação e Arrecadação da Secretaria de Gestão, Orçamento e Finanças – SEFIN o atendimento inicial e final dos beneficiários do Programa Minha Casa é Legal nos procedimentos que trata o Título I desta Lei, bem como o processamento dos dados e análise para a concessão dos incentivos fiscais.

§3º A Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano – Seinfra somente realizará o atendimento inicial e final dos beneficiários do Programa Minha Casa é Legal nos procedimentos que trata o Título I desta Lei, quando se tratar de atendimento coletivo em áreas e núcleos específicos.

CAPÍTULO II DA REMISSÃO E DESCONTOS DE MULTA E JUROS DOS CRÉDITOS FISCAIS DE IPTU Seção I Da Remissão do IPTU

Art. 5º Para execução do Programa Minha Casa é Legal será concedido aos adquirentes dos imóveis descritos nos incisos I ao VI do artigo 1º desta Lei que aderirem ao PMCL a remissão dos créditos fiscais referentes ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), nos termos desta Lei.

Art. 6º Ficam remidos os créditos fiscais, constituídos ou não, parcelados ou não, inscritos ou não em Dívida Ativa, mesmo em fase de execução fiscal já ajuizada, referente ao IPTU de todos os exercícios até 31 de dezembro de 2021, incidente sobre os imóveis de que trata os incisos I ao IV do artigo 1º desta Lei e ainda estejam pendentes de transferência de propriedade plena e dos




Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



direitos reais para o adquirente junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maracanaú-Ceará.

§1º A remissão a que se refere o caput deste artigo não enseja qualquer direito à repetição ou à restituição de qualquer valor que tenha sido pago a título de IPTU até a data da adesão ao Programa Minha Casa é Legal.

§2º No caso de créditos objeto de parcelamento em curso, a remissão a que se refere o caput deste artigo alcança exclusivamente o saldo remanescente do parcelamento, não ensejando qualquer direito à repetição ou à restituição das parcelas já pagas até a data da adesão ao Programa Minha Casa é Legal.

§3º No caso de créditos já objeto de execução fiscal ajuizada, as custas processuais e demais encargos referentes aos processos ficarão a cargo do executado.

Art. 7º A remissão dos créditos fiscais, constituídos ou não, parcelados ou não, inscritos ou não em Dívida Ativa, mesmo em fase de execução fiscal já ajuizada, referente ao IPTU de todos os exercícios anteriores até a instauração da Reurb-S, incidente sobre os imóveis de que trata os incisos V e VI do artigo 1º desta Lei, será concedida de acordo com a instauração e aprovação do procedimento de Reurb-S.

Seção II **Dos Descontos de Juros e Multa do IPTU**

Art. 8º Para execução do Programa Minha Casa é Legal será concedido aos adquirentes dos imóveis descritos nos incisos I ao IV do artigo 1º desta Lei que aderirem ao Programa desconto de 100% (cem por cento) de multa e juros de mora nos créditos fiscais, constituídos ou não, parcelados ou não, inscritos ou não em Dívida Ativa, mesmo em fase de execução fiscal já ajuizada, referentes ao IPTU do exercício do ano de 2021.

§1º O desconto a que se refere o caput deste artigo não enseja qualquer direito à repetição ou à restituição de qualquer valor que tenha sido pago a título de IPTU, multa e juros de mora até a data da adesão ao Programa Minha Casa é Legal.

§2º No caso de créditos objeto de parcelamento em curso, o desconto a que se refere o caput deste artigo alcança exclusivamente o saldo remanescente do parcelamento, não ensejando qualquer direito à repetição ou à restituição das parcelas já pagas até a data da adesão ao Programa Minha Casa é Legal.

§3º No caso de créditos já objeto de execução fiscal ajuizada, as custas processuais e demais despesas processuais referentes aos processos ficarão a cargo do executado, inclusive os honorários advocatícios fixados pela autoridade judicial.

Art. 9º. Somente farão jus à remissão e aos descontos de multa e juros dos créditos fiscais referentes ao IPTU do exercício do ano de 2021, os imóveis descritos nos incisos I ao IV do artigo 1º desta Lei, desde que o adquirente realize adesão ao Programa Minha Casa é Legal.

Art. 10. A remissão e os descontos de multa e juros dos créditos fiscais de IPTU a que se referem os artigos 5º a 8º desta Lei somente poderão ser concedidos a um único imóvel de um mesmo adquirente.

CAPÍTULO III **DA ISENÇÃO DO ITBI**

Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430





Art. 11. Ficam isentas do pagamento de Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI às seguintes transações no âmbito do Programa Minha Casa É Legal:

- I – a transmissão de imóveis financiados junto COHAB-CE “Em Liquidação” aos seus mutuários e/ou adquirentes;
 - II – a transmissão de imóveis adquiridos através de programas habitacionais de interesse social aos seus mutuários e/ou adquirentes;
 - III – a transmissão de imóveis financiados por intermédio do Sistema Financeiro Habitacional – SFH/SFI ou do Programa de Arrendamento Residencial – PAR aos seus mutuários e/ou adquirentes; e,
 - IV – a transmissão de imóveis financiados por intermédio do Sistema Financeiro Habitacional – SFH/SFI ou do Programa de Arrendamento Residencial – PAR alienados a Empresa Gestora de Ativos – EMGEA, aos seus mutuários e/ou adquirentes;
 - V – a transmissão de imóveis integrantes de programas habitacionais de interesse social construídos com recursos de orçamento geral da união, em regime de mutirão, em parceria ou convênio com o Governo Estadual ou Federal, em parceria com a COHAB e através do PROURB.
 - VI – a transmissão de imóveis no âmbito da Reurb-S;
- §1º A isenção do ITBI nas transações de que trata os incisos I a IV fica condicionada a adesão ao Programa Minha Casa É Legal por parte do adquirente.
- §2º A isenção do ITBI nas transações de que trata os incisos V e VI fica condicionada a instauração do procedimento de Reurb-S.

Art. 12 A isenção do ITBI a que se refere o artigo 11 desta Lei será concedido durante a vigência do Programa.

Art. 13. A isenção a que se refere o artigo 11 desta Lei será concedida a um único imóvel de um mesmo adquirente.

CAPÍTULO IV DAS OBRIGAÇÕES DOS BENEFICIÁRIOS

Art. 14. Os beneficiários do Programa Minha Casa É Legal de que trata os imóveis descritos nos incisos I ao IV do artigo 1º desta Lei deverão requerer a adesão de forma presencial na Diretoria de Tributação e Arrecadação da Secretaria de Gestão, Orçamento e Finanças – SEFIN ou, de maneira remota, no endereço eletrônico oficial da Prefeitura de Maracanaú (www.maracanau.ce.gov.br) ou diretamente na opção de “acesso com senha” no endereço <http://servicos2.speedgov.com.br/maracanau/>, apresentando os seguintes documentos:

- I – documento original de identidade com foto e cópia simples ou cópia autenticada;
- II – documento original do cadastro de Pessoa Física – CPF e cópia simples ou cópia autenticada;
- III – documento original do recibo de quitação do financiamento e cópia simples ou cópia autenticada;
- IV – certidão ou matrícula atualizada do imóvel original e cópia simples ou cópia autenticada;
- V – comprovante de inscrição municipal de IPTU;
- VI – documento original de comprovante de endereço atualizado (água, luz ou telefone) e cópia simples ou cópia autenticada.

§1º Quando o(a) adquirente for casado(a) deverá apresentar documento original e cópia simples autenticada da certidão de casamento e documentos de identidade e CPF do cônjuge.



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



Prefeitura de Maracanaú

§2º O adquirente terceiro possuidor de boa-fé deverá apresentar os instrumentos particulares de compra e venda devidamente assinados.

§3º O adquirente poderá ser representado por representante legal desde que seja apresentada procuração pública, alvará ou decisão judicial.

§4º Caso o adquirente tenha falecido será representado pelo inventariante apresentando documentos originais e cópias simples da certidão de óbito, dos documentos de identidade e CPF dos herdeiros, formal de partilha homologado judicialmente ou escritura pública de inventário e partilha lavrada em cartório.

§5º Outros documentos adicionais poderão ser solicitados pela Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária da Seinfra ou pela Diretoria de Tributação e Arrecadação da Secretaria de Gestão, Orçamento e Finanças – SEFIN.

Art. 15. Os beneficiários do Programa Minha Casa é Legal de que trata os imóveis descritos nos incisos I ao IV do artigo 1º desta Lei deverão registrar e/ou averbar suas transações, com aquisição dos direitos reais e de propriedade, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

TÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL(Reurb-S) E DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA INTERESSE ESPECÍFICO(Reurb-E)

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 16. Ficam instituídas no Município de Maracanaú as normas locais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes que obedecerá, no que couber, a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de Março de 2018.

§1º O Município de Maracanaú, através da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano, formulará e desenvolverá, no espaço urbano, as políticas de sua competência, de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§2º A Reurb promovida mediante Legitimação Fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016.

§3º A Reurb promovida sobre núcleos urbanos preexistentes a esta Lei dispensará 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 edilícios.

§4º Poderão ser regularizados os núcleos urbanos independentes do tipo de zoneamento estabelecido pelo município de Maracanaú na legislação municipal vigente ou as que vierem substituí-las.

§5º Os procedimentos para aplicação da Reurb serão normatizados por esta Lei, pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Decreto Federal nº 9.310, de 15 de Março de 2018 e por atos


Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430





Prefeitura de Maracanaú

administrativos expedidos pelo Poder Público Municipal.

Art. 17. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo município de Maracanaú:

- 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, sempre que possível, 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 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;

Art. 18. Para fins da Reurb, considera-se:

- I - núcleo urbano: o assentamento humano ou a área destinada a assentamento humano com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas, com no mínimo 10(dez) unidades imobiliárias, desde que com área inferior à fração mínima da de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972;
- II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo município;
- 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, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, 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 da Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária da Secretaria de Infraestrutura;
- V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pela Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano - Seinfra ao final do procedimento da Reurb, constituído do Projeto de Regularização Fundiária aprovado (quando for o caso), do termo de compromisso relativo a sua execução(quando for o caso) e, no caso da Legitimação Fundiária e da Legitimação de Posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, com



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



Prefeitura de Maracanaú

a devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - Legitimação de Posse: ato do poder público municipal 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 de "*animus domini*" sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

IX - alienação fiduciária: se caracteriza pela transferência, ao credor, da propriedade do bem garantidor, ficando o devedor com a simples posse direta, ou seja, o contato e a utilização direta do bem, de modo que o devedor continuará utilizando o bem que não mais lhe pertence, mas, uma vez paga a dívida, o devedor, automaticamente, volta ser o proprietário da garantia. Na hipótese de não pagamento integral do débito, o credor, titular do bem, poderá reaver a posse direta das mãos do devedor e efetuar a execução da garantia, alienando-a.

X – Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico – CMRF: Comissão Municipal Multidisciplinar formada por equipe técnica municipal composta por servidores públicos responsável pela implementação, execução, análise e instauração dos procedimentos de Reurb-S e Reurb-E.

XI – família baixa renda: aquela que percebe mensalmente o valor de até 05 (cinco) salários mínimos, considerando a soma da renda de todos os membros que a compõe;

XII – infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- a) sistema de abastecimento de água potável coletivo com rede que atenda individualmente cada imóvel (lote);
- b) sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- c) rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- d) soluções de pavimentação e drenagem pluvial, quando necessário;
- e) coleta de lixo domiciliar;
- f) outros equipamentos públicos a serem definidos pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico – CMRF.

§1º O número de unidades imobiliárias previsto no inciso I deste artigo poderá ser menor desde que justificado e aprovado pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico – CMRF.

§2º Serão indeferidos os pedidos que utilizarem o requerimento da Reurb como sucedâneo do procedimento de usucapião.

§3º O Município de Maracanaú poderá firmar acordos de cooperação com a Administração Direta e Indireta da União e do Estado do Ceará para fins de disponibilização dos imóveis sujeitos a regularização fundiária, bem como para financiamento por aqueles entes, nos casos de Reurb-S, das intervenções necessárias à habitabilidade das edificações objeto de legitimação fundiária.

§4º Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, poderão ser utilizados na Reurb todos os institutos e instrumentos jurídicos previstos na legislação federal, além de outros destes decorrentes.

Art. 19. O procedimento de Reurb será implementado, analisado e instaurado pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico – CMRF, nomeada por ato do Chefe do Poder Executivo e vinculada a estrutura administrativa da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano.

Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430





Art. 20. O Poder Executivo Municipal 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, tais como:

- I - normas do zoneamento urbano, considerando-as todas como “de acordo com zoneamento”;
- II - dimensões dos lotes, podendo, ser inferior aos limites estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano deste município;
- III - largura de vias de acesso, tais como: ruas, estradas, travessas e servidões de passagem;
- IV - testada para via pública do imóvel inferior a 5,00m (cinco metros).

Seção II Das Modalidades da Reurb

Art. 21. A Regularização Fundiária Urbana – Reurb compreende duas modalidades:

I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por 50% (cinquenta por cento) mais um por população baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal; e

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

§1º No mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a maior parte do núcleo seja ocupada predominantemente por população de baixa renda regularizada, por meio de Reurb-S, e os demais ocupantes do núcleo por meio de Reurb-E na classificação individual.

§2º 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.

§3º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E.

§4º A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

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

§6º Fica facultado aos beneficiários que residem em áreas particulares enquadrados como Reurb-S promoverem, as suas próprias expensas, os projetos e demais documentos técnicos, contratando empresa especializada, na hipótese de não optarem por aguardar a demanda interna da Prefeitura de Maracanaú.

§7º 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 que ocupem à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

§8º A classificação individual de Reurb-E nos procedimentos de Reurb-S, na forma prevista no inciso I deste artigo, implicará no pagamento da taxa de Legitimação Fundiária, de regularização da construção, da compensação urbanística e dos emolumentos notariais e registrais.

Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430





Prefeitura de Maracanaú

Art. 22. A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) será concedida ao beneficiário, quando atendidas as seguintes condições:

- I - o beneficiário possua renda familiar mensal de até 05 (cinco) salários mínimos;
- II - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- III - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou legitimação fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e,
- IV - em caso de beneficiário possuidor de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

Art. 23 Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb-S, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os institutos jurídicos da legitimação fundiária e da legitimação de posse.

Art. 24 Para a realização da Regularização Fundiária (Reurb), o município de Maracanaú, poderá utilizar-se de quaisquer dos instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. A escolha do instrumento a ser utilizado para regularização fundiária em cada núcleo urbano informal fica a critério da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico (CMRF), nos casos em que for instaurada a Reurb de ofício ou pelos legitimados, quando requerido ao município.

Art. 25 A Reurb de Interesse Social (Reurb-S) ou de interesse Específico (Reurb-E) será realizada no município de Maracanaú, nos seguintes casos:

- I - em parcelamentos de solo, aprovados e registrados, com implantação aproximada ao projeto e com ocupação consolidada há no mínimo 05 (cinco) anos, e que seus ocupantes não tenham conseguido o Direito Real do Imóvel diretamente com o proprietário ou herdeiros, em razão de impedimento por parte destes em realizar a transferência;
- II - em parcelamentos de solo, aprovados e registrados, cuja implantação não está de acordo com o projeto aprovado, e que tenha ocupação consolidada há no mínimo 05 (cinco) anos e que, por qualquer motivo, seus ocupantes não possuam o título de propriedade;
- III - em núcleos urbanos não registrados (clandestinos), consolidados há no mínimo 05 (cinco) anos e que, por qualquer motivo, seus ocupantes não possuam o título de propriedade;
- IV - em conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados em 22 de dezembro de 2016, para fins de Legitimação Fundiária;
- V - em condomínios construídos por particulares, cuja implantação não esteja de acordo com o projeto aprovado, e que tenha ocupação consolidada há no mínimo 05 (cinco) anos e que, por qualquer motivo, seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

Parágrafo Único. Poderá ser objeto de Reurb as áreas ocupadas por núcleos urbanos com finalidade não residencial, quando reconhecido em ato do poder executivo o interesse público de sua ocupação.

Art. 26 Serão considerados como população de baixa renda, para fins de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), os beneficiários cuja renda mensal familiar não ultrapasse 05 (cinco) salários mínimos.

§1º A classificação da modalidade como Reurb de Interesse Social (Reurb-S) ficará condicionada, além de outros fatores legais, a parecer técnico social favorável emitido por Assistente Social membro da Comissão Municipal, após análise documental e estudo social, no qual serão




Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



considerados aspectos como perfil socioeconômico, situação de vulnerabilidade social das famílias que compõe o núcleo urbano a ser regularizado, número de pessoas que compõe o núcleo familiar e suas características.

§2º O parecer técnico social levará em consideração, entre outros fatores, a situação da família que:

- I - possuir mulher como responsável pelo núcleo familiar;
- II - possuir pessoa com qualquer tipo de deficiência;
- III - possuir idoso como responsável do núcleo familiar ou como cônjuge/companheiro ou como dependente;
- IV - apresentar fragilidade ou rompimento dos vínculos familiares.
- V – apresentar vulnerabilidade econômica e social.

Seção III **Da Avaliação e Alienação de Imóveis do Município**

Art. 27 Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por decreto, de forma onerosa, aos beneficiários da Reurb-E, os lotes resultantes da regularização fundiária de núcleos urbanos implantados em áreas públicas municipais, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§1º Os procedimentos para a Reurb-E promovida em áreas de domínio do município serão regulamentados em ato administrativo específico, sem prejuízo da eventual adoção de procedimentos e instrumentos previstos para a Reurb.

§2º Poderá ser aplicado o disposto neste artigo aos beneficiários da Reurb-S, quando não preenchidos os requisitos da legitimação fundiária, previstos no §1º do art. 23 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§3º A renda obtida com a alienação prevista no caput deste artigo integralizará o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

Art. 28 Os imóveis do Município objeto de Reurb-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, alienados diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações.

§1º A alienação de que trata o caput aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016.

§2º Com fundamento na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, a propriedade fiduciária do imóvel objeto da alienação direta de que trata o caput deste artigo ficará com o município, até a quitação integral.

§3º A aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação do imóvel.

§4º O valor da parcela será corrigido pelo mesmo índice de atualização monetária aplicada anualmente ao IPTU.

Art. 29 O preço de venda será fixado através de avaliação imobiliária, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelos ocupantes.

§1º A avaliação imobiliária poderá tomar por base o valor do metro quadrado, conforme planta de valores do Executivo Municipal.

§2º O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput deste artigo será de 12 (doze) meses.



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



Prefeitura de Maracanaú

Art. 30 Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular fica condicionada ao pagamento de justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado pela avaliação imobiliária, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, conforme disposto no artigo 69 desta Lei.

Art. 31 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 Poder Executivo Municipal.

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

Art. 32 O poder executivo municipal, visando o custeio das despesas oriundas da Reurb, cobrará taxas específicas, em conformidade com o disposto nesta Lei.

Seção III Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 33 Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

- I - o município de Maracanaú;
- 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;
- 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 II DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Art. 34 O Município de Maracanaú poderá utilizar os seguintes institutos jurídicos no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados, conforme estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e eventuais alterações, e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



março de 2018:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018;
 - II - a usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973, quando se tratar de bem particular;
 - III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §4º e §5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;
 - IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;
 - V - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
 - VI - o direito de preempção, nos termos do inciso I do caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;
 - VII - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do §3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;
 - VIII - 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;
 - IX - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
 - X - a concessão de uso especial para fins de moradia;
 - XI - a concessão de direito real de uso;
 - XII - a doação;
 - XIII - a compra e venda;
 - XIV - o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VI e VIII da Lei Federal nº 13.465/2017;
 - XV - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465/2017;
 - XVI - o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo VIII da Lei Federal nº 13.465/2017.
- Parágrafo único.** Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo, para diferentes lotes, num mesmo núcleo a ser regularizado.

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO Seção I Do Requerimento Preliminar

Art. 35 Tratando-se de regularização fundiária de iniciativa particular ou ente diverso do Município, deverá ser protocolado Requerimento Preliminar, que consiste na verificação técnica para aferir a viabilidade para regularização fundiária.

Art. 36 O Requerimento para solicitação da viabilidade mencionada do caput deverá acompanhar:

- I - a documentação técnica exigida no artigo 35, I ao V, da Lei Federal nº 13.465/2017;
- II - a documentação técnica exigida no artigo 30, I ao X do Decreto Federal nº 9.310/2018;
- II – cópia legível dos documentos pessoais de cada integrante do núcleo familiar (RG, CPF, comprovante do estado civil, comprovante de residência e comprovante de renda);
§1º A comprovação da união estável será aceita através de declaração expressa do casal.
§2º A comprovação de residência e de posse poderá ser feita por meio da apresentação de contratos de compra e venda, recibos, carnês de IPTU, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços públicos, declarações emitidas por instituição de ensino ou unidade de saúde, entre outros documentos.



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



Prefeitura de Maracanaú

§3º A renda poderá ser comprovada através da cópia da folha de pagamento, comprovante de recebimento de aposentadoria ou pensão, Número de Inscrição Social – NIS, registro em carteira de trabalho ou contrato de trabalho, declaração de imposto de renda, ou, ainda, por meio de Declaração de Rendimentos, conforme modelo padrão adotado, na hipótese de algum membro da família não possuir vínculo empregatício formal, ser autônomo ou não possuir renda alguma.

§4º Em relação ao inciso I, do artigo 35, da Lei Federal nº 13.465/17, deverá ser incluído na planta a indicação da infraestrutura existente “*in loco*”, que assegurará àqueles imóveis que já estão dotados de infraestrutura a dispensa da apresentação do cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura e do termo de compromisso exigidos nos itens IX e X, do art. 35 da referida Lei Federal.

Art. 37 O Requerimento Preliminar deverá ser protocolado na Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano, ou de maneira remota, no endereço eletrônico oficial da Prefeitura de Maracanaú (www.maracanau.ce.gov.br) ou diretamente na opção de “acesso com senha” no endereço <http://servicos2.speedgov.com.br/maracanau/>, para posteriormente ser direcionado à Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico - CMRF.

Parágrafo Único. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico poderá requerer documentos adicionais para a análise do requerimento preliminar.

Art. 38 Após análises técnicas serão emitidas as Diretrizes para Regularização Fundiária, que fornecerão informações quanto à possibilidade ou não da regularização pretendida, com a informação do valor da taxa e demais informações técnicas que a Comissão entender pertinente.

Seção II Do Requerimento para Regularização Fundiária

Art. 39 O Requerimento de Regularização Fundiária deverá acompanhar as Diretrizes para Regularização Fundiária e os demais documentos técnicos, conforme art. 35 a 39 da Lei Federal nº 13.465/17.

§1º No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, bem como da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

§2º O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

Art. 40 O protocolo do Requerimento de Regularização Fundiária deverá ser efetuado na Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano, ou de maneira remota, no endereço eletrônico oficial da Prefeitura de Maracanaú (www.maracanau.ce.gov.br) ou diretamente na opção de “acesso com senha” no endereço <http://servicos2.speedgov.com.br/maracanau/>, para posteriormente ser direcionado a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico.

Art. 41 A Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico




Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



possui o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para a classificação da modalidade de Reurb, decidindo-se pelo deferimento ou indeferimento.

§1º Os prazos serão contados em dias úteis, começando a correr a partir da data da cientificação oficial, excluindo-se da contagem o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

§2º Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil seguinte se o vencimento cair em dia em que não houver expediente ou este for encerrado antes do horário normal.

§3º O indeferimento será motivado, indicando, no que couber, as medidas necessárias para reformulação do requerimento ou realização de novo pedido.

§4º A decisão de que trata "caput" do presente artigo deverá ser publicada no portal www.maracanau.ce.gov.br e afixado nos átrios da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano, em atendimento ao disposto no inciso V, do art. 28, da Lei nº 13.465/17.

§5º Nos casos que forem solicitadas adequações de ordem documental, urbanística, ambiental, entre outras, o presente prazo será suspenso em igual período ao concedido para adequação/solução da desconformidade, sendo retomado com o atendimento da exigência pelo interessado/representante legal.

§6º Os estudos preliminares com as desconformidades urbanísticas, sociais, jurídicas e ambientais, bem como as justificativas de ausência, deverão estar assinados por profissionais legalmente habilitados.

§7º Deferido o requerimento inicial e instaurada a Reurb, para o processamento, aprovação e expedição da Certidão de Regularização Fundiária, deverão ser apresentados pelo requerente os demais projetos, plantas, estudos, memoriais e documentos exigidos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, em especial os elencados nos artigos 35 e 36, e outros que poderão ser indicados pela Comissão de Regularização Fundiária, os quais passarão a integrar o processo de regularização fundiária em andamento.

Seção III

Da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico - CMRF

Art. 42 A Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico - CMRF será nomeada pelo Chefe do Poder Executivo composta por no mínimo 07 (sete) membros, contemplando servidores efetivos, comissionados e terceirizados com notório saber e atuação profissional em Direito, Serviço Social, Arquitetura/Urbanismo, Engenharia Ambiental, Engenharia Civil, Geografia e afins.

§1º Aos servidores integrantes da CMRF, poderá ser pago gratificação por função de desempenho.

§2º A CMRF poderá requisitar servidores de qualquer Secretaria para o desenvolvimento de suas funções.

Art. 43 Compete a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico – CMRF:

I - receber, processar, analisar os pedidos de requerimentos preliminares para emissão das Diretrizes de Regularização Fundiária;

II - receber, processar, analisar e deferir ou indeferir os requerimentos de instauração de Reurb;

III – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

IV – dirimir conflitos relacionados à Reurb através de prevenção e resolução administrativa de



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



Prefeitura de Maracanaú

- conflictos, mediante solução consensual;
- V – processar, analisar e aprovar os projetos de Regularização Fundiária;
- VI – editar portarias e instruções normativas para o processamento de Reurb;
- VII – realizar todos os atos administrativos para o processamento das fases da Reurb;
- VIII – analisar os estudos técnicos ambientais necessários para as áreas ambientalmente protegidas passíveis de regularização fundiária;
- IX – estabelecer áreas prioritárias para a regularização fundiária, aplicado somente em caso de Reurb-S;
- X – emitir parecer único conclusivo multidisciplinar, a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;
- XI – emitir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF;
- XII – solicitar, junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, o registro do processo de Reurb, exclusivamente nos casos Reurb-S;
- XIII – exercer outras atribuições correlatas e complementares na sua área de atuação; e,
- XIV - decidir sobre os casos omissos nesta Lei.
- §1º A Portaria de Instauração da Reurb será assinada pelo Secretário de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano juntamente como o presidente da CMRF.
- §2º A Certidão de Regularização Fundiária - CRF será assinada pelo Secretário de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano juntamente como o presidente da CMRF.

Art. 44 Fica autorizada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico regularizar todas as estradas, vias de acesso e travessas não legalizadas que estejam na Zona Urbana Consolidada ou na Zona de Expansão Urbana, nas dimensões já existentes para o tráfego de veículos.

Parágrafo único. As vias de acesso, travessas e estradas que forem regularizadas por meio desta Lei passarão a ser de domínio público municipal, na qualidade de bem comum de uso do povo.

Art. 45 Fica a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico autorizada a expedir Portarias e Instruções Normativas a fim de regular os atos administrativos, forma de requerimento, critérios e requisitos necessários, bem como, toda e qualquer norma que entender necessária no decorrer dos trabalhos.

Seção IV Do Processamento Administrativo da Reurb

Art. 46 Os procedimentos administrativos da Reurb serão analisados e processados na Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano através da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico – CMRF, obedecendo às fases estabelecidas no artigo 28 da Lei Federal nº 13.465/17.

Parágrafo Único. A instauração do procedimento de Reurb-S em áreas públicas poderá ocorrer de ofício, pelo Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico ou a requerimento do Secretário de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano, do Chefe do Poder Executivo ou a requerimento de qualquer um dos legitimados.

Art. 47 O procedimento administrativo para a Reurb, em ambas as suas modalidades, dar-se-á na forma disposta na Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018 e atos



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



Prefeitura de Maracanaú

administrativos e normativos da CMRF, do Secretário de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano e do Chefe do Poder Executivo.

Art. 48 Instrução Normativa da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico poderá definir critérios, documentação e procedimentos complementares para o processamento da Reurb.

§1º Caso a CMRF identifique a necessidade de realização de estudos técnicos ambientais dos núcleos urbanos a serem regularizados que estejam situados, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, os estudos observarão o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e deverão ter a aprovação ambiental pela Secretaria de Meio Ambiente e Controle Urbano.

§2º Os estudos preliminares com as desconformidades urbanísticas, jurídicas e ambientais bem como o perfil socioeconômico deverão ser acompanhadas de relatórios assinados por profissionais legalmente habilitados.

Art. 49 A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados ou instauração de ofício pela CMRF;
- 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. 50 Todos os requerimentos de Reurb serão protocolizados e se converterão em processo administrativo com numeração específica, de acordo com a ordem cronológica dos requerimentos, os quais deverão conter:

- a) capa com a identificação nominal do núcleo urbano a ser regularizado, número do processo administrativo e data do protocolo;
- b) Termo de autuação o procedimento, modalidade, rito, legitimado requerente com data e nome do servidor responsável pela autuação;
- c) a documentação organizada com as páginas numeradas, carimbadas e rubricadas pelo servidor responsável pela numeração das páginas;
- d) os despachos necessários ao processamento da Reurb devidamente assinados pelo servidor ou membro da Comissão.

Art. 51 A ampla publicidade nos procedimentos administrativos de Reurb se darão através de afixação nos átrios da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano e/ou através do site www.maracanau.ce.gov.br.

Seção V Do Projeto de Regularização Fundiária



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



Prefeitura de Maracanaú

Art. 52 O projeto de regularização fundiária obedecerá ao disposto na Seção II do Capítulo III da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações, bem como Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, artigos 21 a 39.

Seção VI Da Aprovação Municipal da Reurb

Art. 53 A aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária prevista no art. 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, será realizada pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico, vinculada a Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano.

Art. 54 A aprovação do estudo ambiental previsto no art. 12, §2º da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada pela Secretaria de Meio Ambiente e Controle Urbano, por meio de concessão de Licenciamento Ambiental.

Parágrafo único. A verificação das exigências apontadas no artigo 11, §§ 2º ao 4º da Lei Federal nº 13.465/2017, será de responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente e Controle Urbano.

Seção VII Da Conclusão da Reurb

Art. 55 O pronunciamento da CMRF 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, qualificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Seção VIII Da Certidão de Regularização Fundiária

Art. 56 A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da Regularização Fundiária Urbana 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 inscrição municipal do imóvel realizada pelo setor de cadastro da Sefin;
- VII - 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.

Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430





Prefeitura de Maracanaú

Parágrafo único. A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 57 A CRF a ser emitida será registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§1º No caso de Reurb-S o registro da CRF será de responsabilidade da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico – CMRF, podendo ser transferida a responsabilidade aos requerentes, conforme o caso.

§2º No caso de Reurb-E o registro fica a cargo do interessado, devendo, obrigatoriamente, comprovar a efetivação do registro, entregando a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico uma cópia da certidão de inteiro teor ou da matrícula, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a expedição do documento pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 58 A CRF poderá ser expedida por etapas, podendo serem emitidas tantas quantas forem necessárias para integralidade dos beneficiários a serem contemplados no projeto da Reurb de um mesmo núcleo urbano.

CAPÍTULO IV DA TAXA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E TITULAÇÃO EM PROCEDIMENTO DE REURB

Seção I Do Fato Gerador

Art. 59 A taxa de licença para Regularização Fundiária de parcelamento, edificação e titulação de núcleo urbano em procedimento de Reurb, tanto em áreas públicas quanto particulares, decorrente do poder de polícia do município, tem como fato gerador o controle e a fiscalização do poder público municipal, dentro do território do município, a que deverá se submeter qualquer pessoa física ou jurídica, que pretenda realizar requerimento de instauração de Reurb.

Art. 60 A taxa de licença tratada neste Capítulo é devida, em todos os casos de:

- I – regularização de parcelamento de núcleo urbano, com ou sem arruamento, em procedimento de Reurb;
- II – regularização de construção/edificação localizada dentro de núcleo urbano em procedimento de Reurb;
- III – compensação urbanística das edificações e do núcleo urbano;
- IV – expedição de Título de Legitimação de Posse; e,
- V – expedição de Título de Legitimação Fundiária.

Seção II Do Contribuinte

Art. 61 O Contribuinte da taxa é a pessoa física ou jurídica interessada na execução da Regularização Fundiária de parcelamento, edificação e titulação de núcleo urbano em procedimento de Reurb, tanto em áreas públicas quanto particulares, sujeitos ao licenciamento, controle e fiscalização do órgão municipal competente.



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



Prefeitura de Maracanaú

Seção III Do Lançamento e da Arrecadação

Art. 62 A taxa será lançada em nome do contribuinte legitimado com base nos dados fornecidos ou apurados pela CMRF.

Art. 63 A arrecadação da Taxa será feita quando da concessão da respectiva licença.

Seção IV Da base de Cálculo

Art. 64 A base de cálculo da taxa é o custo da atividade de controle, análise e licenciamento no exercício regular do poder de polícia do município, que será cobrada de acordo com a tabela anexa, na forma do Anexo Único desta Lei.

Art. 65 A taxa específica para Regularização Fundiária e processamento da Reurb-E não exime o eventual pagamento de valores referentes a compensações urbanísticas e ambientais, implantação e/ou ampliação de infraestrutura que se fizerem necessárias.

§1º Na Legitimação Fundiária não haverá o recolhimento de pagamento de ITBI.

§2º Na Legitimação Fundiária será realizado procedimento simplificado de regularização da Construção e de expedição da Carta de Habite-se pela própria CMRF, de acordo com as normas estabelecidas pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

CAPÍTULO V DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 66 Fica admitida a aplicação da compensação urbanística para regularização de edificações construídas, bem como para a regularização do parcelamento do núcleo urbano formal/informal consolidado, em desconformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes na Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Plano Diretor Participativo – PDP.

Art. 67 Na Reurb-E, individual ou coletiva, a base de cálculo da compensação urbanística será cobrada de acordo com a TABELA I, desta Lei.

Art. 68 Os valores da taxa de compensação urbanística devem ser atualizados anualmente pelo mesmo índice de atualização monetária aplicada anualmente ao IPTU.

CAPÍTULO VI DA COMPRA E VENDA DE ÁREA PÚBLICA EM PROCEDIMENTO DE REURB

Art. 69 Para os casos de REURB em áreas públicas, quando for utilizado o instrumento compra e venda, a cobrança se dará da seguinte maneira:

I – Reurb-S: será cobrado o valor mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e máximo de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);

I – Reurb-E: será cobrado o percentual entre 30% (trinta por cento) e 70% (setenta por cento) do valor da avaliação do imóvel.

Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430





Prefeitura de Maracanaú

§1º O valor poderá ser financiado em até 120 (cento e vinte) meses, com parcelas reajustáveis anualmente pelo IPCA-E ou outro índice que o substituir.

§2º Em caso de falecimento do beneficiário, os herdeiros responsabilizam-se pela continuidade no pagamento das parcelas do financiamento.

TÍTULO III DA PARTICIPAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MARACANAÚ NO PROGRAMA CASA VERDE AMARELA

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 70 Fica regulamentada a participação do Município de Maracanaú nas ações de regularização fundiária e melhoria habitacional integrantes do Programa Casa Verde e Amarela, de que trata a Lei Federal nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, destinado ao atendimento de necessidades habitacionais e a garantir a segurança na posse de moradia de famílias de baixa renda.

§1º Considera-se Regularização Fundiária Urbana (Reurb) o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§2º Considera-se melhoria habitacional o conjunto de medidas que envolvem a elaboração de projetos e realização das obras e serviços de melhoria de unidades habitacionais, visando solucionar problemas de insalubridade, insegurança, inexistência do padrão mínimo de edificação e habitabilidade definido pelas posturas municipais, inadequação do número de integrantes da família à quantidade de cômodos passíveis de serem utilizados como dormitório, adaptação da unidade habitacional para acessibilidade.

Art. 71 As ações de regularização fundiária e melhoria habitacional no âmbito do programa Casa Verde e Amarela serão geridas pela Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES MUNICIPAIS DO PROGRAMA CASA VERDE AMARELA

Art. 72 São diretrizes gerais a serem atendidas pelo Município de Maracanaú no Programa Casa Verde Amarela:

I - observância do direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, bem como da função social dos núcleos urbanos informais;

II - aplicação dos procedimentos, instrumentos e atividades estabelecidos na Lei nº 13.465/2017, em especial aqueles referentes à Reurb-S;

III - valorização dos recursos já empregados pelas famílias nas suas residências e respeito aos seus vínculos com o local de moradia;

IV - concessão de direitos reais, preferencialmente em nome da mulher, à população residente em núcleos urbanos informais, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal, ocupados predominantemente por população de baixa renda;

V- concessão de melhorias habitacionais à população residente em domicílios considerados inadequados sob, pelo menos, um dos seguintes aspectos: adensamento excessivo de moradores, cobertura inadequada, ausência de unidade sanitária domiciliar exclusiva, alto grau de deterioração.





- VI - promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias, reduzindo os riscos à saúde causados pelas condições inadequadas das moradias e proporcionando a melhoria das condições econômicas e patrimoniais; e
- VII - estímulo à atividade econômica, seja pela contratação de mão de obra, seja pelo incremento da atividade do comércio varejista local e da indústria de materiais de construção.

CAPÍTULO III DOS PARTICIPANTES DO PROGRAMA CASA VERDE AMARELA

Art. 73 São participantes do Programa Casa Verde Amarela:

- I - o Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), na qualidade de Órgão Gestor da aplicação dos recursos do FDS, responsável por realizar a gestão do Programa a nível federal;
- II - Caixa Econômica Federal (CAIXA) na qualidade de Agente Operador do FDS;
- III – Agente Financeiro, instituição de que trata o art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, credenciada pelo Agente Operador, na qualidade de agente executor do Programa na concessão dos financiamentos
- III - Empresas ou entidades privadas, na qualidade de Agente Promotor;
- IV – O Município de Maracanaú, por meio da Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano, na qualidade de órgão responsável pela análise e aprovação da Reurb;
- V – Beneficiário, população de baixa renda residente nos núcleos urbanos informais objeto da regularização fundiária de interesse social.

CAPÍTULO IV DAS COMPETÊNCIAS

Art. 74 Compete ao Município de Maracanaú no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela:

- I - firmar adesão ao Programa junto ao Ministério do Desenvolvimento Regional, realizando todos os trâmites administrativos necessários ao processo de regularização fundiária e promover ações facilitadoras para implementação do Programa;
- II - anuir à proposta do Agente Promotor, quando se tratar de núcleo urbano informal no qual haja interesse do Município na sua regularização, incluindo a escolha dos instrumentos jurídicos a serem utilizados e as informações prestadas em relação às características do núcleo, além de declarar a área regularizável e de interesse social, nos termos do inciso I do caput do art. 13 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;
- III - selecionar as famílias e domicílios que receberão a melhoria habitacional;
- IV - analisar e aprovar projetos e demais peças técnicas produzidas pelos Agentes Promotores ao amparo do contrato de financiamento, emitindo a Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
- V - firmar compromisso de execução dos projetos de obras e serviços necessários à implantação ou complementação da infraestrutura essencial, com respectivos cronogramas de execução, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017;
- VI - aportar contrapartida financeira ou de serviços, quando for o caso, de forma a assegurar ou ampliar a meta de atendimento.
- VII – conceder benefícios fiscais através de isenção do Imposto sobre a Transmissão “*Inter Vivos*” de Bens Imóveis e Direitos Reais a eles relativos - ITBI aos adquirentes de imóveis construídos no âmbito do Programa Casa Verde Amarela, nos termos desta Lei.

Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430





Art. 75 Compete às famílias, na qualidade de Beneficiários do Programa Casa Verde e Amarela:

- I - aderir à regularização fundiária financiada pelo Programa;
- II - prestar as informações ao cadastramento físico e social necessário à realização dos serviços de regularização e, se for o caso, de melhoria habitacional;
- III - firmar termo de aceite para início e conclusão das obras de melhoria habitacional, quando for o caso;
- IV - fornecer os documentos necessários para levar a registro o título de regularização fundiária produzido pelo Programa;
- V - assinar contrato de financiamento de regularização fundiária e de melhoria habitacional, quando for o caso;
- VI - depositar o valor do retorno do financiamento a título de garantia, na forma e prazo firmados contratualmente, excetuados os casos previstos no art. 85.

CAPÍTULO V DA CONTRAPARTIDA, INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS

Art. 76 Fica autorizado o Município de Maracanaú aportar contrapartida para os seguintes fins:

- I - pagamento do Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD) caso a estratégia de regularização fundiária escolhida implique em recolhimento deste imposto;
- II - aumento das metas, sob forma de ampliação do núcleo urbano a ser regularizado ou da quantidade de obras de melhorias habitacionais a serem realizadas;
- III - depósito do valor de retorno do financiamento, consistindo no valor que seria depositado, sob forma de caução, pelo beneficiário da operação no ato da assinatura do contrato de financiamento, que será utilizado para quitação do financiamento após o recebimento pelo beneficiário do título de direito real em seu favor ou do aceite das obras de melhoria habitacional na sua moradia, conforme o caso.

§1º O depósito do valor de retorno do financiamento previsto no inciso III do caput deste artigo deverá ser realizado em nome do beneficiário junto ao Agente Financeiro.

§2º Os valores aportados pelo município de Maracanaú serão oriundos do orçamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

Art. 77 São isentos de Imposto sobre a Transmissão “*Inter Vivos*” de Bens Imóveis e Direitos Reais a eles relativos – ITBI, os beneficiários de programas de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), inclusive aqueles imóveis regularizados no âmbito do Programa Casa Verde Amarela.

Parágrafo Único. São isentos de Imposto sobre a Transmissão “*Inter Vivos*” de Bens Imóveis e Direitos Reais a eles relativos – ITBI, os beneficiários da Reurb titulados por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse.

Art. 78 Fica isento do pagamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU o imóvel durante o procedimento de Reurb-S.

Art. 79 Fica isento do pagamento do Imposto sobre o Serviço de Qualquer Natureza – ISS, a prestação de serviço em obras de regularização fundiária e melhorias habitacionais realizadas no imóvel objeto de procedimento de Reurb ou ações de regularização fundiária e melhorias habitacionais realizadas em parceria com a Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária da Seinfra.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lat".

Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



Prefeitura de Maracanaú

Art. 80 Fica isento do pagamento de taxas administrativas referente ao Licenciamento urbanístico e ambiental, do Alvará de Construção e do *Habite-se* os imóveis edificados objeto de procedimento de Regularização Fundiária Urbana - Reurb ou de programas habitacionais de interesse social, assim declarados por ato do Poder Público.

Art. 81 A isenção de que trata os artigos 77, 78, 79 e 80 desta Lei será concedida, sem prejuízo da observância das demais condições estabelecidas nesta Lei, desde que a área em questão esteja sendo atendida por projeto de regularização fundiária ou programas habitacionais de interesse social.

Art. 82 A isenção de que trata os artigos 77, 78, 79 e 80 desta Lei será concedida, uma única vez, para os imóveis de uso eminentemente filantrópico, pertencentes a organização da sociedade civil e/ou de culto religioso, que assim tiverem devidamente constituídos e identificados em procedimento de Reurb, após o reconhecimento pela CMRF do interesse público de sua ocupação.

Art. 83 São isentos de Imposto sobre a Transmissão “*Inter Vivos*” de Bens Imóveis e Direitos Reais a eles relativos – ITBI, as transações imobiliárias realizadas no âmbito do Programa Casa Verde Amarela - Grupo 2, cujo adquirentes (contribuintes) possuam renda mensal familiar de até R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Parágrafo Único. A isenção que trata o *caput* somente será efetivada quando a Escritura Pública e o financiamento imobiliário forem realizados em cartórios e instituições financeiras localizadas no município de Maracanaú-CE.

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 84 Fica isento do imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISSQN a prestação de serviço em obras de construção civil realizada por pessoa física ou jurídica na construção de unidade habitacional para servidor público deste município, desde que o faça para sua moradia.

§1º A isenção a que se refere o *caput* deste artigo será concedido apenas uma única vez para cada servidor público.

§2º Para os fins do gozo da isenção prevista no *caput* deste artigo, o servidor público municipal deverá comprovar as condições estabelecidas junto à administração municipal, na forma definida em ato da Diretoria de Arrecadação e Tributação da Secretaria de Gestão, Orçamento e Finanças e Diretoria de Controle Urbano da Secretaria do Meio Ambiente e Controle Urbano.

Art. 85 Fica isento do pagamento de taxas administrativas referente ao Licenciamento urbanístico do Alvará de Construção e do *Habite-se* a análise de projeto e construção de imóvel residencial de servidor público municipal de Maracanaú, desde que o faça para sua moradia.

§1º A isenção a que se refere o *caput* deste artigo será concedido apenas uma única vez para cada servidor público.

§2º Para os fins do gozo da isenção prevista no *caput* deste artigo, o servidor público municipal deverá comprovar as condições estabelecidas junto à administração municipal, na forma definida em ato da Diretoria de Arrecadação e Tributação da Secretaria de Gestão, Orçamento e Finanças e/ou ato da Diretoria de Controle Urbano da Secretaria do Meio Ambiente e Controle Urbano.





Art. 86 Fica criado o Programa Municipal de Melhoria Habitacional Minha Casa Melhor no âmbito do Município de Maracanaú com o objetivo de melhorar a qualidade de vida da população baixa renda, reduzir o déficit habitacional qualitativo e ampliar o atendimento pelo Programa Casa Verde e Amarela, possibilitando a inclusão social, o combate à pobreza e condições mais dignas de vida às famílias de baixa renda.

Art. 87 Fica o Poder Executivo autorizado a conceder “Cheque Minha Casa Melhor” às famílias de baixa renda de Maracanaú, como forma de apoio financeiro para construção e reforma de moradias populares, bem como aquisição de materiais de construção.

Parágrafo único. Decreto do Poder Executivo regulamentará o benefício previsto no *caput* deste artigo, definindo, inclusive, limite de valores, formas de atendimento e público-alvo prioritário.

Art. 88 O Programa será planejado, coordenado, executado e monitorado pela Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano - Seinfra, sem prejuízo do apoio que poderá receber de outros órgãos e entidades no desempenho das atividades.

Art. 89 As despesas decorrentes do Programa Minha Casa Melhor correrão por conta de recursos do orçamento do Município, notadamente do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, bem como de recursos resultantes de parcerias celebradas com a União, Estado ou com entidades da sociedade civil e da iniciativa privada.

Art. 90 Fica o Poder Executivo autorizado, por meio de decreto, a transpor, remanejar, transferir ou utilizar, total ou parcialmente, as dotações aprovadas na Lei Orçamentária do exercício de 2022, bem como a criar ações orçamentárias de forma a adequar a estrutura programática vigente para a consecução dos fins desta Lei.

Art. 91 Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar convênios e termos de parceria e cooperação técnica para execução do Programa Minha Casa Melhor e do Programa Minha Casa é Legal.

Art. 92 As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta de dotações consignadas no orçamento do Município ou em seus créditos adicionais.

Art. 93 Fica o Poder Executivo autorizado a abrir ao orçamento do Município, crédito especial até o limite do valor das dotações das ações do programa 022 – Habitação Social, para atender ao disposto nesta Lei.

Art. 94 O artigo 136 da Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 136 São isentos do imposto sobre a Transmissão inter-vivos de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos - ITBI, na primeira escritura e/ou na primeira aquisição de imóvel, adquirido por servidor público deste Município, ativo ou inativo, seus filhos menores ou incapazes, bem como a sua viúva enquanto não contrair núpcias, desde que o faça para sua moradia.

Parágrafo Único. Esta isenção será concedida uma única vez ao servidor público municipal.” NR

Art. 95 A Lei nº 3.135, de 26 de janeiro de 2022, passa a vigorar com as seguintes alterações:
“Art. 14

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. L. S.", is placed over the signature line of the previous text.

Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430





Prefeitura de
Maracanaú

XX – Conselho Municipal do Trabalho;

XXI – Conselho Municipal de Bem-Estar dos Animais de Maracanaú; e,

XXII – Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS.” (NR)

“Art. 31-A Fica criada, na estrutura administrativa da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano do Poder Executivo Municipal, a Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária com a finalidade de estudar, planejar, organizar e supervisionar as questões relativas a política municipal de habitação de interesse social e regularização fundiária.

Parágrafo Único. Compete a Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária:

I - implementar planos, programas e projetos de acordo com o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS;

II - identificar oportunidades de participação do Município de Maracanaú em programas voltados para habitação de interesse social geridos por outros agentes públicos ou privados;

III - otimizar a gestão dos recursos operacionais e financeiros, visando ao enfrentamento do déficit habitacional e a elevação dos padrões de habitabilidade da população beneficiada;

IV - desenvolver, analisar e acompanhar propostas e projetos voltados para habitação de interesse social;

V - identificar, cadastrar, qualificar e orientar proponentes e beneficiários dos programas de habitação de interesse social, melhoria habitacional e regularização fundiária, mantendo-os atualizados periodicamente;

VI - desenvolver, executar e acompanhar o trabalho social nas ações de habitação de interesse social, melhoria habitacional e regularização fundiária;

VII - gerenciar contratos e congêneres referentes à habitação, melhoria habitacional e regularização fundiária ao longo da vigência desses instrumentos;

VIII - elaborar, promover e implementar programas de melhorias habitacionais e regularização fundiária no município de Maracanaú-CE;

IX - acompanhar e avaliar a execução dos programas e projetos de melhoria habitacional e regularização fundiária;

X - coordenar e supervisionar as atividades técnicas de sua competência, assegurando seu direcionamento para fins de cumprimento das ações de melhorias habitacionais e regularização fundiária urbana;

XI - normatizar, definir rotinas, coordenar, executar e controlar as ações municipais de organização e desenvolvimento urbano da cidade de Maracanaú-CE;

XII - formular normas técnicas para orientar as atividades de regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S) e específico (Reurb-E);

XIII – dar suporte a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de interesse social e específico CMRF nos procedimentos de Reurb-S e Reurb-E;

XIV – elaborar os Planos de Regularização Fundiária – PRF nos procedimentos de Reurb-S;

XV – articular e formalizar parcerias, objetivando a realização de acordos, convênios, cooperações e contratos com órgãos e instituições oficiais que atuam em áreas afins;

XVI – mobilizar a comunidade quanto aos benefícios legais e patrimoniais, advindos do processo de melhoria habitacional e regularização fundiária urbana; e,

XVII – exercer outras competências correlatas.” (NR)

“Art. 31-B A Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária terá a seguinte estrutura organizacional:

I – Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária; e,

II – Gerência de Programas e Projetos Habitacionais e Melhorias Habitacionais.

“Art. 31-C Ficam criados, na estrutura administrativa da Diretoria de Habitação e Regularização





Prefeitura de Maracanaú

Fundiária, vinculada orçamentária e administrativamente a Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento, (02) dois cargos públicos de provimento em comissão, de livre nomeação e exoneração do Chefe do Poder Executivo de:

I – Direção:

a) um (01) cargo de Diretor de Habitação e Regularização Fundiária, simbologia DAS-2.

II – Assessoramento:

a) um (01) cargo de Gerente de Programas Habitacionais e Melhorias Habitacionais, simbologia DAS-1.

Parágrafo Único. Fixa a remuneração dos cargos criados no *caput* deste artigo de Diretor de Habitação e Regularização Fundiária, simbologia DAS-2 em R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) composta de vencimento básico de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) e gratificação de representação de 100% (cem por cento) incidente sobre o vencimento básico; de Gerente de Programas Habitacionais e Melhorias Habitacionais, simbologia DAS-1 em R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais), sendo R\$ 3.450,00 (três mil quatrocentos e cinquenta reais) a título de vencimento base e gratificação de representação de 100% (cem por cento) incidente sobre o vencimento básico;

Art. 96 A remissão e isenção a que se refere esta Lei não enseja qualquer direito à repetição ou à restituição de qualquer valor que tenha sido pago a título de IPTU ou ITBI até a data da publicação desta Lei ou adesão ao Programa Minha Casa é Legal.

Art. 97 Os valores referentes a regularização dos imóveis de que trata os incisos I a IV do artigo 1º desta Lei para pagamento de emolumentos, parcelas do FERMOJU, selo de autenticidade de atos necessários ao registro dos imóveis e demais pagamentos de taxas e serviços ocorrerão, exclusivamente, por conta do adquirente do imóvel.

Art. 98 O prazo de concessão da remissão do crédito fiscal de IPTU definidos nos artigos 5º e 6º desta Lei e o desconto de multa e juros de IPTU do artigo 8º desta Lei, vigorará até o dia 31/12/2024, podendo ser prorrogado por decreto a critério do Chefe do Poder Executivo.

Art. 99 Ficam flexibilizados os índices urbanísticos e construtivos para os lotes e construções em procedimento de Reurb dentro dos limites autorizados pela CMRF.

Art. 100 Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 101 O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar, por meio de ato do Poder Executivo ou através de Portaria ou Instrução Normativa da CMRF, demais atos que se fizerem necessários à Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Art. 102 Para os imóveis de uso eminentemente filantrópico, pertencentes a organização da sociedade civil e/ou de culto religioso de qualquer credo, que assim tiverem sido devidamente constituídos, é assegurado o direito à gratuidade na regularização fundiária em favor da instituição, após o reconhecimento pela CMRF do interesse público de sua ocupação.

Art. 103 O ocupante que for proprietário de outro imóvel e/ou que tenha sido beneficiado por programa de regularização fundiária não será beneficiado pela Reurb-S.



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



Prefeitura de
Maracanaú

Art. 104 As taxas, multas e resarcimentos em pecúnia previstos nos procedimentos de Reurb nesta Lei serão revertidos ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

Art. 105 Os casos omissos serão resolvidos pela CMRF, observadas as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 106 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 2.861, de 08 de novembro de 2019 e a Lei Municipal nº 1.401, de 30 de abril de 2009 e suas alterações.

PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA DE MARACANAÚ, AOS 24 DE MAIO DE 2022.

ROBERTO PESSOA
Prefeito de Maracanaú



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430



Prefeitura de
Maracanaú

ANEXO ÚNICO AO PROJETO DE LEI Nº 070/2022

TABELA		
PARA COBRANÇA DE TAXA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E TITULAÇÃO EM PROCEDIMENTO DE REURB		
01	REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO NÚCLEO URBANO	R\$/m ²
	1.1 Parcelamento com ou sem edificação de até 10.000,00m ²	0,65
	1.2 Parcelamento com ou sem edificação superior a 10.000,00m ²	0,55
02	CONTRUÇÕES	
	2.1 Edificações até dois pavimentos, por m ² de área construída	1,50
	2.1 Edificações superior a dois pavimentos, por m ² de área construída	1,25
03	ESTACIONAMENTOS E PÁTIOS	
	3.1 Com área até 20.000 m ² , excluídas as áreas destinadas a vias e logradouros públicos	0,75
	3.2 Com área superior a 20.000 m ² , excluídas as áreas destinadas a vias e logradouros públicos	0,70
04	COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA	
	4.1 Núcleo Urbano Formal/Informal Consolidado	1,50
	4.2 Edificações (área construída em desconformidade com os índices legais)	2,50
05	TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA	
	5.1 Imóveis (terreno) de até 200m ² (com ou sem edificação)	1,50
	5.2 Imóveis (terreno) superior 200m ² (com ou sem edificação)	1,25



Palácio Antônio Gonçalves
Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará.
CEP: 61.905-430