

## Ofício 14.683/2025

---

**De:** Rodrigo S. - GP

**Para:** Bruno Henrique Silva de Oliveira

**Data:** 13/11/2025 às 10:23:36

**Setores envolvidos:**

GP

### Encaminha Projeto de Lei Complementar

Excelentíssimo Senhor

**Bruno Lambreta Henrique Silva de Oliveira**

Presidente da Câmara Municipal de Caruaru - PE

Venho à presença de Vossa Excelência e dos Dignos Vereadores que compõem essa Egrégia Câmara Municipal, apresentar o Projeto de Lei Complementar em anexo que *"Regulamenta, no âmbito do Município de Caruaru, a modalidade de Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências."*

Para melhor análise da proposta, encaminho a justificativa necessária a sua apresentação, bem como solicito que a presente proposta de Lei Complementar seja apreciada, discutida e ao final aprovada pelos Ilustres Vereadores.

Atenciosamente,

—

**Rodrigo Anselmo Pinheiro Dos Santos**

Prefeito de Caruaru

---

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Rodrigo Anselmo Pinheiro D...	13/11/2025 10:25:03	ICP-Brasil RODRIGO ANSELMO PINHEIRO DOS SANTOS CPF 039....

Para verificar as assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **68AC-2600-2B03-6C08**

**MENSAGEM JUSTIFICATIVA Nº 073/2025**

Excelentíssimos,  
Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,  
Senhoras Vereadoras

Encaminhamos à elevada apreciação dessa Augusta Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que regulamenta, no âmbito do Município de Caruaru, a Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos termos 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.

A presente proposição tem por finalidade instituir normas e procedimentos administrativos próprios para a implementação da política municipal de regularização fundiária, de modo a garantir o direito constitucional à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, e a promoção do ordenamento territorial sustentável.

A regularização fundiária urbana é um instrumento essencial de inclusão social e de planejamento urbano, permitindo que famílias residentes em núcleos informais consolidem juridicamente a posse de seus imóveis, passem a ter acesso a serviços públicos adequados e contribuam para o desenvolvimento ordenado da cidade.

Com a regulamentação local proposta, o Município de Caruaru passa a dispor de regras claras, seguras e adaptadas à realidade municipal para o processamento da REURB nas modalidades de Interesse Social (REURB-S) e de Interesse Específico (REURB-E), observando as diretrizes da legislação federal.

O projeto estabelece a definição das competências da Autarquia de Urbanização e Meio Ambiente – URB, como órgão responsável pela análise, aprovação e expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF); os critérios de classificação dos núcleos urbanos informais, de acordo com a renda e a natureza da ocupação; as hipóteses de isenção de custas e emolumentos para famílias de baixa renda; a possibilidade de celebração de convênios e parcerias com órgãos públicos e entidades privadas para fomentar a efetiva implantação da política de REURB; e a atualização da Tabela de Taxas de Processos Urbanos, inserida como Anexo da Lei Complementar nº 15/2009, para contemplar os serviços relacionados à regularização fundiária.



**CARUARU**  
PREFEITURA

A proposta reflete o compromisso da gestão municipal com a função social da propriedade urbana, a redução do déficit habitacional, a segurança jurídica dos ocupantes e a melhoria das condições de vida da população, além de promover a sustentabilidade ambiental e a justiça social.

Desta forma, o presente Projeto de Lei Complementar constitui um marco para o desenvolvimento urbano de Caruaru, proporcionando instrumentos modernos e eficazes para o enfrentamento dos desafios fundiários e urbanísticos do Município.

Diante do exposto, submetemos o presente Projeto à análise e aprovação dos nobres Vereadores, certos de que sua aprovação representará um avanço significativo na política urbana e habitacional de Caruaru.

RODRIGO  
ANSELMO  
PINHEIRO DOS  
SANTOS:039574  
72440

Assinado de forma  
digital por RODRIGO  
ANSELMO PINHEIRO  
DOS  
SANTOS:03957472440  
Dados: 2025.11.13  
10:18:32 -03'00'

**RODRIGO PINHEIRO**  
Prefeito



**ANEXO VI**  
**DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS**  
(Art. 16, II da LRF)

Folha 1 / 1

Fls. Processo

**DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS**

Declaro, para os fins dispostos no inciso II do art. 16 da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), que o Projeto de Lei que regulamenta, no âmbito do Município de Caruaru, a modalidade de Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, não implica em aumento de despesa para o Município.

Esclarece-se que as ações decorrentes da implementação da Regularização Fundiária Urbana serão executadas por meio de convênios e parcerias com o Governo Federal, utilizando recursos específicos destinados à política habitacional e à promoção do direito à moradia, não havendo, portanto, comprometimento de recursos próprios municipais.

Dessa forma, conclui-se que o Projeto de Lei não gera impacto orçamentário-financeiro, mantendo-se em consonância com o equilíbrio fiscal e as diretrizes da Lei de Responsabilidade Fiscal.

\_\_\_\_\_  
Assinatura digital do ordenador de despesas requisitante



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 468F-2564-8931-0F82

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ANNE KATARINE SILVA DE ARAUJO (CPF 061.XXX.XXX-89) em 13/11/2025 10:42:40 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/468F-2564-8931-0F82>

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_/2025**

*Regulamenta, no âmbito do Município de Caruaru, a modalidade de Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências.*

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CARUARU, ESTADO DE PERNAMBUCO**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, submete à apreciação do Poder Legislativo o seguinte,

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR:**

**TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Esta Lei Complementar regulamenta, no âmbito do Município de Caruaru, as modalidades de Regularização Fundiária Urbana - REURB, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018.

**Art. 2º** A presente Lei Complementar estabelece conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à integração dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**Art. 3º** Constituem objetivos gerais da REURB a serem observados pelo município.

I – identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, inclusive aqueles situados em zonas de expansão urbana e os rurais com características urbanas, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições econômicas, sociais, jurídicas, urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II – criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda nos núcleos urbanos informais regularizados, com articulações entre iniciativas públicas e privadas;

V – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII – garantir a efetivação da função social da propriedade urbana;

VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

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

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

XII – garantir a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, concretizando a gestão democrática da política urbana;

XIII – reduzir o déficit habitacional no Município, em termos quantitativos e qualitativos, proporcionando o acesso a condições adequadas de moradia às famílias residentes em núcleos urbanos, de expansão urbana ou rurais com características urbanas, informais;

XIV – garantir a efetivação da justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização, por meio da utilização dos recursos provenientes da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) como fonte de financiamento para o desenvolvimento de projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S);

XV – transparência e controle social;

XVI – cooperação e inovação.

**Art. 4º** Os núcleos existentes no município poderão ser passíveis de REURB desde que os órgãos licenciadores constatem que o núcleo urbano informal se consolidou em data anterior a 22 de dezembro de 2016, conforme definição prevista no artigo 9º da Lei Federal 13.465/2017.

**Art. 5º** Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

I – 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;

II - Núcleo Urbano Informal Consolidado: aquele de difícil reversão, considerado o tempo de ocupação, com unidades consolidadas em data anterior a 22 de dezembro de 2016, no qual haja predomínio de unidades imobiliárias edificadas,, pelo menos com um acesso a uma via de circulação, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo município;

III - Regularização Fundiária de Interesse Social: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal.

IV – Regularização Fundiária de Interesse Específico: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população que não se enquadra na regularização fundiária de interesse social;

V - Demarcação Urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

VI - Projeto de Regularização Fundiária: documento que contempla o conjunto de peças técnicas necessárias à regularização fundiária do núcleo urbano informal, incluindo o diagnóstico das desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais observadas, a indicação de propostas de soluções para a área e o respectivo projeto urbanístico;

VII – Infraestrutura Essencial: infraestrutura mínima a ser executada no âmbito da REURB, podendo ser realizada antes, durante ou após a sua conclusão, condicionada, nos dois últimos casos, à apresentação de termo de compromisso de execução de obras, acompanhado do cronograma físico de serviços, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

VIII - Projeto Urbanístico: produto técnico elaborado por profissional habilitado, pelo qual é concebida uma intervenção no espaço urbano, podendo aplicar-se tanto ao todo como à parte do território, considerando a situação urbana preexistente do núcleo urbano informal;

IX – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso de constituição de direito real, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

X – Ocupante ou Beneficiário: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais, a quem se destina a constituição dos direitos reais por meio do processo de regularização fundiária;

XI – Irregularidade do Lote: condição na qual uma porção do terreno, delimitada fisicamente por cercas, muros ou por uma edificação, é ocupada ou parcelada sem a observância das diretrizes e procedimentos previstos na legislação, acarretando inconformidades jurídicas, urbanísticas, ambientais ou sociais que impedem a titulação do ocupante;

XII – Irregularidade da edificação: condição na qual a edificação, mesmo que construída sobre um lote regular, encontra-se em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos previstos na legislação municipal, dando origem a condições inadequadas de habitação, que podem ocasionar prejuízos aos ocupantes e aos demais integrantes do núcleo urbano informal;

XIII- Unidade imobiliária: O módulo autônomo, passível de individualização, matrícula própria e regularização, compreendendo lote, terreno, fração ideal ou edificação reconhecido como um único bem imóvel individualizado.

XIV – Requerente: pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que apresente pedido de instauração do procedimento de REURB;

XV – Compensação Ambiental: instrumento que possibilita a regularização do lote ou da edificação irregular mediante pagamento de um preço público a título de indenização ao Município pela ocupação e degradação de uma área de relevância ambiental.

XVI – Poder Público Municipal: os órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta responsáveis pela análise, aprovação e execução dos procedimentos administrativos da REURB.

**Art. 6º** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com a União, o Estado, os cartórios de registro de imóveis, o Ministério Público, a Defensoria Pública ou outras entidades e instituições, com vistas a cooperar para a concretização dos objetivos descritos nesta Lei Complementar.

**Art. 7º** Não são passíveis de REURB as seguintes hipóteses:

I – as unidades imobiliárias localizadas em núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal;

II – as unidades imobiliárias situadas, total ou parcialmente, em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em Lei, nas quais não seja possível eliminar, corrigir ou administrar o risco;

III – as unidades imobiliárias localizadas, total ou parcialmente, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água que sejam ocupadas por população classificada como REURB-E, desde que atendam os requisitos do §10 do artigo 4º da Lei Federal nº 12.651/2012, de acordo com Lei Municipal específica;

IV – as unidades imobiliárias inseridas, total ou parcialmente, em área definida como unidade de conservação de proteção integral, criadas pela União, pelo Estado ou pelo Município, na forma indicada na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

§ 1º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o inciso III poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 2000, admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 3º Para que seja aprovada a REURB de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em Lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 4º Na hipótese do § 3º, é condição indispensável à aprovação da REURB-S a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, o qual caberá ao Município a promoção da realocação assistida, priorizando a permanência no mesmo território, quando possível.

§ 5º A parte do núcleo urbano não inserida na área de risco ou de proteção ambiental e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

**Art. 8º** Em núcleos urbanos informais inseridos, total ou parcialmente, em área tombada como patrimônio histórico ou cultural pela União, pelo Estado ou pelo Município, a REURB somente será admitida após a manifestação do órgão técnico responsável pelo tombamento, no prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua notificação, desde que aprovado estudo técnico que demonstre que as intervenções da regularização fundiária não ocasionam a descaracterização do bem.

## **TÍTULO II - MODALIDADES DE REURB**

**Art. 9º** A REURB compreende as seguintes modalidades:

I – REURB-S: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal.

II – REURB-E: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

§ 1º 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.

§ 2º A classificação da modalidade da REURB poderá ser feita de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 3º No mesmo núcleo urbano poderá haver unidades imobiliárias classificadas como REURB-S ou REURB-E, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada pela modalidade REURB-S. .

§ 4º A classificação da modalidade visa 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.

## **CAPÍTULO I - DA REURB-S**

**Art. 10** São passíveis de REURB-S os imóveis com uso habitacional inseridos em um núcleo urbano informal existente até 22 de dezembro de 2016 ocupados por população caracterizada predominantemente como baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal.

§ 1º As unidades imobiliárias com uso misto, em que coexistem o uso habitacional e o desenvolvimento de atividades econômicas para fins de subsistência, poderão ser regularizadas por meio de REURB-S, desde que observado o critério de renda previsto no caput deste artigo;

§ 2º Poderão ser regularizadas por meio de REURB-S as unidades imobiliárias em que sejam desenvolvidas atividades comerciais de pequeno porte destinadas à subsistência da família de baixa renda;

§ 3º A comprovação de renda será feita por declaração em formulário próprio acompanhada de manifestação de profissional da área social, com prévio cadastro no CadÚnico;

§ 4º O ocupante poderá ser desclassificado de interesse social caso seu patrimônio, inclusive a posse de mais de um imóvel, indique que a família não se enquadra em baixa renda, independente da comprovação de renda, cabendo recurso administrativo no prazo de 15 (quinze) dias.

**Art. 11** Na REURB-S os beneficiários são isentos de custas e emolumentos aos atos necessários ao registro da REURB-S definidos na Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na Lei Federal nº 13.465, de 2017 e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

**Art. 12** No núcleo urbano informal classificado como REURB-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária, bem como implementar, diretamente ou por meio da administração pública indireta, a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

## **CAPÍTULO II - DA REURB-E**

**Art. 13** São passíveis de REURB-E as unidades imobiliárias de uso habitacional ocupadas por população não qualificada como baixa renda, e aquelas de uso não habitacional, ressalvadas as exceções previstas nesta Lei Complementar.

**Art. 14** Ressalvados os casos em que forem ocupados por população de baixa renda, podem ainda ser classificados como passíveis de REURB-E os núcleos urbanos compostos por:

- I – edifícios irregulares, caracterizados como aqueles nos quais, em decorrência de inconformidades fundiárias, não foi possível realizar a titulação dos ocupantes;
- II – loteamentos clandestinos, compreendidos como aqueles cuja aprovação não foi efetuada perante o Município, ainda que registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis;
- III – loteamentos irregulares, compreendidos como aqueles aprovados pelo Município, mas não implantados conforme diretrizes indicadas no processo de aprovação.

**Art. 15** No núcleo urbano informal classificado como REURB-E, a regularização fundiária será integralmente custeada pelos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, cabendo-lhes a responsabilidade pela elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e pela implantação da infraestrutura essencial, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Na REURB-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos beneficiários.

**Art. 16** Na REURB-E de núcleos urbanos informais caracterizados por loteamentos irregulares ou clandestinos, sendo possível identificar o responsável pela irregularidade, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a regularização fundiária e a implantação das obras de infraestrutura essencial previstas no projeto de regularização fundiária.

Parágrafo único. Em caso de inércia do responsável pela irregularidade, poderá o Município proceder a regularização fundiária e a implementar as obras de infraestrutura essencial, com a posterior cobrança dos respectivos custos, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal.

**Art. 17** Em loteamentos irregulares ou clandestinos, a regularização de núcleos urbanos informais não implica no reconhecimento, pelo Poder Público Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo seu responsável junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

**Art. 18** Na REURB-E que envolva áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em Lei Complementar, que não comportem eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado requerente da REURB.

Parágrafo único. Em caso de inércia do responsável no cumprimento da sua obrigação, poderá o Município proceder à realização das ações necessárias para a regularidade da situação, com a posterior cobrança dos respectivos custos, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis pelas infrações cometidas e não assumidas.

**Art. 19** Na REURB-E promovida sobre bem público municipal, se houver solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada, ocasião em que não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Cartório de Registro de Imóveis que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto de REURB-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma estabelecida nesta Lei Complementar e na Lei Federal nº 13.465, de 2017.

**Art. 20** A promoção da REURB-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º Não requerida a REURB-E, poderá o Município, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como REURB-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a REURB, no prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, se solicitado.

§ 2º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da REURB-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

§ 3º O simples requerimento solicitando o início do processo de REURB-E, sem a apresentação da documentação pertinente e dos projetos necessários, não afastará a responsabilidade prevista no caput deste artigo e nem a incidência das penalidades previstas pelas infrações existentes.

**Art. 21** As unidades imobiliárias não edificadas ou desocupadas inseridas no perímetro do núcleo urbano informal, que tenham sido comercializadas a qualquer título, poderão ser regularizadas na modalidade de interesse específico.

### **TÍTULO III - DA REURB-E EM IMÓVEIS PÚBLICOS OCUPADOS POR ENTIDADES RELIGIOSAS, ENTIDADES SEM FINS LUCRATIVOS DE CARÁTER SOCIAL E SOCIEDADES COOPERATIVAS**

**Art. 22** A regularização fundiária das unidades imobiliárias não residenciais, situadas em núcleos urbanos informais pertencentes a entidades religiosas, entidades sem fins lucrativos de caráter social e sociedades cooperativas, será feita por meio da REURB-E, observadas as especificidades definidas nesta seção, quando ocorrerem em bem público.

§1º. A alienação direta somente será possível para as entidades que tenham se instalado até a data de 22 de dezembro de 2016, considerado o marco temporal da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§2º Serão isentas das taxas relativas à instauração da REURB-E, as entidades filantrópicas e as entidades não governamentais sem fins lucrativos que possuam certificado regulamentado e concedido pelo Conselho Nacional de Assistência Social.

**Art. 23** Para solicitar a regularização das unidades imobiliárias, as entidades de que trata o artigo anterior quando intimadas do processamento da REURB, deverão apresentar requerimento à Autarquia de Urbanização e Meio Ambiente.

Parágrafo único. No ato de abertura do processo administrativo, o município deverá no prazo de 30 (trinta dias) informar se é possível prosseguir com o devido processo, uma vez que deverá ser analisado o interesse público na área.

**Art. 24** A URB encaminhará o processo para proceder à avaliação imobiliária, que realizará vistoria específica e emissão de laudo para fins de avaliação e determinação do justo valor do imóvel ocupado.

**Art. 25** Concluída a avaliação, a URB convocará a entidade, preferencialmente por meio eletrônico, para conhecer os valores da avaliação do imóvel e, dentro do prazo de 90 (noventa) dias, optar pela aquisição da propriedade do imóvel ou pela concessão do direito real de uso.

**Art. 26** Ao optar pela alienação direta, a entidade requerente deverá realizar o pagamento do justo valor definido pelo Município e apresentar perante a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação a documentação necessária para a lavratura do contrato de compra e venda.

**Parágrafo único.** Para fins de alienação direta, deverá ser apresentada a seguinte documentação:

- I. documentação oficial que comprove sua existência legal, acompanhada de certidões comprobatórias de eleição dos administradores registradas no(s) órgão(s) competente(s);
- II. certidão de distribuição de falências e concordatas do TJPE e da comarca onde for a sede da entidade, quando diferir;
- III. certidão conjunta da Receita Federal do Brasil em nome da entidade;
- IV. certidão de regularidade fiscal perante a Secretaria de Fazenda, do Estado e a Secretaria Municipal da Fazenda;
- V. certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT); e
- VI. quando se tratar de entidade de assistência social, o documento de certificação desta condição expedido pelo(s) órgão(s) competente(s).

**Art. 27** A concessão de direito real de uso (CDRU) pode ser realizada a título gratuito ou oneroso, pelo prazo de até 30 (trinta) anos, e em ambos os casos, deve ser firmada por escritura pública e posteriormente registrada na matrícula do imóvel.

§ 1º A concessão gratuita ocorrerá quando a entidade comprovar que, no imóvel a ser concedido, presta serviços ou executar programas e projetos de atenção, de forma gratuita, continuada, permanente e planejada, às crianças, aos adolescentes, aos idosos, às pessoas portadoras de deficiência física, aos dependentes químicos ou demais pessoas que comprovadamente vivam em situação de risco ou vulnerabilidade social, ou ainda, que realizem atividades religiosas, devendo apresentar, no que couber, a mesma documentação descrita no § 1º do art. 34 desta Lei Complementar.

§ 2º A entidade beneficiária da CDRU deverá apresentar um Plano de Atividades Sociais e/ou Religiosas contendo as atividades e ações que serão desenvolvidas como forma de contraprestação, ficando condicionada à sua aprovação pelo órgão municipal responsável pela área de atuação da entidade.

§ 3º O Município, por meio de procedimento administrativo prévio que garanta o contraditório e a ampla defesa, poderá, a qualquer momento, pôr fim à concessão se a entidade concessionária deixar de pagar as parcelas mensais ou de manter a destinação para a qual foi concedido o direito real de uso do imóvel, sem que o beneficiário tenha direito a qualquer espécie de indenização.

§ 4º A qualquer momento durante o prazo da concessão, a entidade requerente poderá optar pela aquisição da propriedade do imóvel, mediante o pagamento do justo valor, de forma à vista ou parcelada, porém, sem direito a abater do valor de compra as quantias pagas a título de contraprestação pela concessão de direito real de uso.

#### **TÍTULO IV - DOS LEGITIMADOS**

**Art. 28** Poderão requerer a instauração da REURB no Município:

- I – União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, condomínios edilícios, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;
- III – os proprietários ou os possuidores dos imóveis ou dos terrenos inseridos no núcleo urbano informal objeto da REURB, os loteadores ou os incorporadores; e
- IV – a Defensoria Pública e o Ministério Público, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

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

§ 2º Os legitimados referidos nos incisos II e III deste artigo, quando notificados pela administração pública para promoverem a REURB-E e não atenderem ao chamamento, poderão ser multados por não promoverem a regularização fundiária a que deram causa, nos termos da legislação pertinente.

§ 3º 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.

§ 4º 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 administrativas, civil ou criminal.

§ 5º Com o requerimento de instauração da REURB, as organizações, condomínios e cooperativas legalmente constituídas, previstas no inciso II deste artigo, deverão apresentar:

I – cópia do estatuto, convenção condominial ou ato constitutivo registrado no cartório competente e suas alterações, contendo objetivos sociais compatíveis com a defesa de direitos de pessoas em situação de risco ou vulnerabilidade social;

II – cópia do documento de identificação com foto e CPF do responsável legal da organização ou cooperativa;

III – cópia da última ata de eleição dos atuais dirigentes, ou documento equivalente.

**Art. 29** O Município poderá admitir o uso misto de atividades, ou seja, atividade residencial com atividade não residencial, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda

## **TÍTULO V - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

**Art. 30** O procedimento de REURB-E será instaurado mediante requerimento dirigido à Autarquia de Urbanização e Meio Ambiente de Caruaru – URB.

**Art. 31** A análise do pedido observará as seguintes etapas:

I – Protocolo e autuação do requerimento;

II – Análise preliminar de admissibilidade e verificação da documentação;

III – Notificação dos interessados, proprietários, confrontantes e eventuais titulares de direitos reais;

IV – Elaboração ou complementação do Projeto de Regularização Fundiária, contemplando aspectos urbanísticos, ambientais, sociais e jurídicos;

V – Manifestação dos órgãos competentes, quando necessário;

VI – Decisão administrativa da URB, aprovando ou indeferindo o pedido;

VII – Expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, com posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Único. Da decisão administrativa da URB, prevista no inciso VI, caberá recurso administrativo a ser interposto no prazo de 15 (quinze) dias, endereçado à Câmara de Controle Urbano, e instruída com as razões recursais e documentos que julgar pertinente para a elucidação do pleito recursal.

**Art. 32** A aprovação do Projeto de Regularização Fundiária poderá prever, entre outros:

- I – adequação de sistema viário;
- II – definição de áreas destinadas a uso público;
- III – medidas de compensação ambiental, quando cabíveis;
- IV – titulação dos ocupantes legítimos, mediante os instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 33** Na regularização de núcleo urbano informal classificado como REURB-E, a regularização fundiária será integralmente custeada pelos seus potenciais beneficiários ou requerentes, cabendo-lhes a responsabilidade pela elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e pela implantação da infraestrutura essencial.

**Art. 34** A implementação da REURB-S poderá ser custeada por:

- I – dotações orçamentárias municipais;
- II – recursos provenientes da REURB-E;
- III – convênios e parcerias com União, Estado, instituições financeiras, Ministério Público, Defensoria Pública e cartórios;
- IV – contrapartidas urbanísticas previstas em Lei.

## **TÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 35** O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração municipal, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, com competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

**Art. 36** O Município, por meio da URB, poderá editar normas complementares para detalhar aspectos técnicos e procedimentais da Regularização Fundiária.

**Art. 37** Os itens 7 e 9.3 do Anexo VII da Lei Complementar nº 15/2009 passarão a vigorar conforme o anexo único desta Lei Complementar.

**Art. 38** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Jaime Nejaim, 13 de novembro de 2025; 204º aniversário da Independência; 137º aniversário da República.

RODRIGO  
ANSELMO  
PINHEIRO DOS  
SANTOS:0395747  
2440

Assinado de forma  
digital por RODRIGO  
ANSELMO PINHEIRO  
DOS  
SANTOS:03957472440  
Dados: 2025.11.13  
10:45:40 -03'00'

**RODRIGO PINHEIRO**  
Prefeito



**CARUARU**  
PREFEITURA

## ANEXO ÚNICO

ANEXO VII - Lei Complementar nº 15/2009  
TAXAS DE PROCESSOS URBANOS NO ÂMBITO DA AUTARQUIA DE URBANIZAÇÃO E  
MEIO AMBIENTE (NR)

ITEM	TIPOLOGIA DO PROCESSO	VALOR DA TAXA
CONSTRUÇÃO E REFORMA		
07	Regularização de obra/imóvel ou REURB-E (NR)	150% do valor da Licença de Construção aplicável ao caso
LOTEAMENTO		
09	9.3 - Regularização de Loteamento ou REURB-E (NR)	150% do valor da Aprovação de Loteamento aplicável ao empreendimento