



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

LEI MUNICIPAL Nº 104, Jacobina do Piauí – PI, aos 15 de dezembro de 2025.

Dispõe sobre a Política de Regularização Fundiária Urbana no Município de Jacobina do Piauí – PI e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Jacobina do Piauí - PI, Estado do Piauí, no uso de suas atribuições legais faz saber que Câmara Municipal de Jacobina do Piauí – PI, aprovou e sancionou a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

### *Seção I Da Regularização Fundiária Urbana – REURB*

**Art. 1º.** Fica instituída a Política de Regularização Fundiária no Município de Jacobina do Piauí – PI, com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano do Município de Jacobina do Piauí – PI, que visam à adequação das habitações e loteamentos irregulares, termos de concessão de direito de uso e títulos de aforamento preexistentes às conformações legais, bem como à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e nas Leis Estaduais nº 7.294/2019, e nº 8.153/2023, bem como nas demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis.

**§1º** - O Poder Público Municipal formulará e desenvolverá no espaço urbano, as políticas de sua competência de acordo com os princípios da sustentabilidade econômica, social, ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente e funcional.

**§2º** - A regularização fundiária basear-se-á no direito social à moradia, no pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e no direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**§3º** - As normas e procedimentos da REURB promovida mediante legitimação fundiária, somente poderão ser aplicados para aprovação de processos de regularização fundiária de núcleos urbanos informais comprovadamente existentes e consolidados até 22 de dezembro de 2016, assim reconhecidos por ato exclusivo do Chefe do Poder Executivo Municipal.

**§4º** - A Regularização Fundiária também poderá ser promovida, individual ou coletivamente, em parceria com o Município, com o Estado do Piauí e seus órgãos competentes, pelos próprios beneficiários, por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade o desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

**§5º** - Para garantir a participação dos interessados, será obrigatória a realização de pelo menos uma audiência pública com a comunidade, ocasião em que será franqueada a palavra aos beneficiários e apresentadas, de forma clara, as etapas do processo e os benefícios do processo.

**Art. 2º** - A gestão do Programa de Regularização Fundiária do Município de Jacobina do Piauí – PI caberá à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, conjuntamente com o Setor de Tributos, de forma coordenada e integrada com os demais órgãos responsáveis pelas políticas urbanas e sociais afins, com o apoio do Setor Jurídico da Prefeitura Municipal de Jacobina do Piauí – PI.

**Art. 2º - A** – A gestão municipal deverá, sempre que a área alvo da REURB envolver imóvel de



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

domínio estadual ou medidas que interfiram em políticas estaduais, atuar em cooperação técnica e institucional com os órgãos estaduais de regularização fundiária urbana, observando as orientações e diretrizes estabelecidas pelas Leis Estaduais nº 7.294/2019 e nº 8.153/2023.

**Art. 3º.** A política de REURB no Município de Jacobina do Piauí-PI tem como princípios a segurança jurídica das situações de posse mansa e pacífica em ocupações informais consolidadas, a sustentabilidade econômica, social e ambiental, a garantia do mínimo de ordenação territorial para ocupação e uso do solo de maneira eficiente e funcional, e a garantia de infraestrutura básica para as comunidades regularizadas, devendo observar os seguintes objetivos:

- I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, assegurando a prestação de serviços públicos aos ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II – criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento urbano local, constituindo sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, priorizando a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V – estimular à resolução consensual dos conflitos, reforçando a cooperação entre Município e a sociedade;
- VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições adequadas de vida;
- VII – assegurar a função social da propriedade;
- VIII – promover a eficiência na ocupação e no uso do solo;
- IX – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- X – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher, priorizando a aquisição definitiva da propriedade pelo particular;
- XI – promover a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Parágrafo Único.** Aplicam-se à Regularização Fundiária Urbana (REURB), subsidiariamente, todas as disposições previstas na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e nas Leis Estaduais nº 7.294/2019 e nº 8.153/2023, bem como nas demais leis específicas federais, estaduais e municipais.

**Art. 4º.** Para efeitos da regularização fundiária prevista nesta Lei consideram-se:

- I – *Núcleo Urbano*: assentamento humano com uso e características urbanas, independentemente de estar situado em zona considerada rural ou urbana, no qual se pode identificar unidades imobiliárias individualizadas à semelhança de um loteamento urbano, ou unidade imobiliária autônoma inserida em contexto regularizado;
- 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;
- III – *Núcleo Urbano Informal Consolidado*: aquele de difícil e improvável reversão, em razão da sua integração ao contexto social e urbanístico do município, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e sua conexão com a malha viária oficial e a presença de equipamentos e serviços públicos;
- IV – *Certidão de Regularização Fundiária – CRF*: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária ou de posse, pela listagem dos ocupantes, suas qualificações e os direitos reais conferidos;
- V – *Legitimação de Posse*: ato do Poder Público destinado a conferir título que reconhece a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da legislação vigente, com a identificação de seus ocupantes, tempo da ocupação e natureza da posse;
- VI – *Legitimação Fundiária*: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

**VII – Ocupante:** aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

**VIII – Demarcação Urbanística:** procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e/ou privados abrangidos pelo núcleo urbano informal, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de qualificar a natureza, o tempo das posses, bem como obtendo 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.

**Parágrafo único.** Considera-se integrado ao contexto social e urbanístico do Município o núcleo urbano que, embora informal, possua reconhecimento público, denominação local, liderança representativa, individualização de unidades, nomeação de vias e presença de equipamentos e serviços que demonstrem a existência de dinâmica socioeconômica própria.

**Art. 5º.** Para fins da REURB, o Município poderá dispensar as exigências das normas urbanísticas e edilícias municipais já existentes, salvaguardando a situação fática preexistente, especialmente no que se refere às 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 estabelecidos pela legislação municipal, mediante ato exclusivo do Chefe do Poder Executivo Municipal, após parecer técnico descritivo sobre as desconformidades urbanísticas do parcelamento informal.

**Art. 6º.** Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelo Estado do Piauí ou pelo Município de Jacobina do Piauí-PI, a Reurb observará, também o disposto nos arts. 64 e 65, da Lei Federal nº 12.651/2012 e na Lei Estadual nº 7.294/2019, sendo obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive mediante compensações ambientais, quando for o caso.

**Parágrafo único.** Nos casos em que a ocupação estiver em área de domínio ou interesse estadual, a elaboração dos estudos técnicos poderá ser coordenada, conjuntamente, com os órgãos estaduais de regularização fundiária urbana, em observância as Leis Estaduais nº 7.294/2019 e nº 8.153/2023.

**Art. 7º.** A REURB compreende duas modalidades:

**I – Reurb de Interesse Social (REURB-S):** aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

**II – Reurb de Interesse Específico (REURB-E):** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não enquadrados na hipótese anterior;

**Parágrafo único.** A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

**Art. 8º.** Aplicar-se-á o disposto na legislação federal e estadual vigente quanto às isenções de custas e emolumentos dos atos cartorários e registrais relacionados à REURB-S, e, no que couber, à REURB-E.

**Art. 9º.** 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, desde que respeitada a legislação municipal sobre usos não residenciais e objetivos desta Lei.

**Art. 10.** A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviços públicos de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica e outros serviços essenciais, será obrigatória aos beneficiários da REURB realizar a conexão das

IDENTIFICADOR DA SEÇÃO: **B5E86A8DE66DEE**

ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

edificações às respectivas redes de água, coleta de esgoto e distribuição de energia elétrica e a adoção das providências necessárias ao uso do serviço.

**Parágrafo único.** Quando a implantação de infraestrutura envolver recursos, diretrizes ou contrapartidas estaduais, essas deverão ser formalizadas em convênio ou termo de cooperação com os órgãos estaduais de regularização fundiária urbana ou outros órgãos estaduais competentes.

**Art. 11.** Para fins da REURB, caberá ao Município editar norma regulamentar para disciplinar as hipóteses de dispensa ou flexibilização de parâmetros urbanísticos e edifícios, relativos ao percentual e dimensões das áreas públicas e ao tamanho dos lotes regularizados.

**Parágrafo único.** A norma regulamentar deverá observar e remeter às diretrizes da Política Estadual de Regularização Fundiária Urbana (Lei nº 8.153/2023).

## *Seção II Dos Legitimados para Requerer a REURB*

**Art. 12.** Poderão requerer a REURB:

I – o Município, de ofício, diretamente ou por meio de entidade da Administração Pública Indireta;

II – a União e o Estado do Piauí, diretamente ou por meio de entidades da Administração Pública Indireta, desde que sejam titulares ou tenham competência sobre os imóveis objeto da regularização, e observadas as normas e procedimentos previstos nas Leis Estaduais nº 7.294/2019 e nº 8.153/2023;

III – 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;

IV – os proprietários, loteadores ou incorporadores;

V – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

VI – o Ministério Público.

**§1º** - 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.

**§2º** - Os legitimados de que trata o inciso II deste artigo somente poderão requerer a instauração de REURB quando os imóveis ocupados forem de sua própria titularidade.

**§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, e deverá ser instruída com a respectiva Certidão de Registro do Imóvel com data máxima de 30 dias anterior à data do requerimento, emitida pelo Cartório competente.

## **CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

### *Seção Única Disposições Gerais*

**Art. 13.** No âmbito da REURB, o Município poderá se utilizar dos seguintes institutos jurídicos, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados:

I – a demarcação urbanística;



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

- II – a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;
- III – o usucapião, em quaisquer de suas modalidades, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos);
- IV – a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406/2002;
- V – a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406/2002;
- VI – o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257/2001;
- VII – a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VIII – o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001;
- IX – a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257/2001;
- X – a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406/2002;
- XI – a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XII – a alienação de imóvel pela Administração Pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea “f” do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XIII – a doação;
- XIV – a compra e venda;
- XV – a remição do foro.

**Parágrafo único.** A utilização dos institutos previstos neste artigo deverá observar as competências constitucionais e legais dos entes federativos, bem como, os procedimentos específicos previstos nas Leis Estaduais nº 7.294/2019 e nº 8.153/2023, quando a matéria envolver bens ou políticas de titularidade estadual.

### CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

#### *Seção I Disposições Gerais*

##### **Subseção I Das etapas do processo de Regularização Fundiária Urbana**

**Art. 14.** O processo de REURB no Município de Jacobina do Piauí-PI obedecerá às seguintes etapas a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se, supletivamente, da legislação federal e municipal vigentes:

- I – requerimento do legitimado dirigido à Comissão de Regularização Fundiária, a ser criada mediante ato formal, a que se refere o art. 88 desta Lei;
- II – instrução preliminar;
- III – instauração da REURB;
- IV – classificação da REURB;
- V – elaboração do Projeto Básico da REURB que deverá conter Plantas de Situação e Regularização, Memorial Descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;
- VI – parecer técnico sobre o Projeto de Regularização Fundiária Urbana;
- VII – apresentação do Projeto de REURB;
- VIII – parecer jurídico;
- IX – apreciação do Processo de Regularização Fundiária Urbana por parte da Comissão de Regularização Fundiária;



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

**X** – aprovação do Processo de Regularização Fundiária por decisão do Chefe do Poder Executivo Municipal, após a aprovação do Coordenador da Comissão de Regularização Fundiária;

**XI** – expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CEF;

**XII** – registro da REURB.

**Parágrafo único.** Fica estabelecida a obrigatoriedade da realização de aerolevantamento georreferenciado como instrumento técnico essencial para a execução e conclusão dos processos de regularização fundiária, com o objetivo de garantir a precisão e eficiência dos levantamentos topográficos e cadastrais.

**Art. 14-A.** Para assegurar a celeridade, transparência e uniformização dos procedimentos administrativos relacionados à Regularização Fundiária Urbana (REURB), o Município de Jacobina do Piauí – PI adotará meios tecnológicos e ferramentas digitais que permitam o processamento eletrônico dos atos e documentos, observadas as normas federais e estaduais aplicáveis.

**Parágrafo único.** Conforme o art. 17 da Lei nº 14.382/2022, que alterou o art. 76, §1º da Lei nº 13.465/2017, o procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Regularização Fundiária Urbana (REURB) deverão ser realizados exclusivamente por meio eletrônico.

**Art. 15.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB, o Município poderá celebrar convênios, termos de cooperação ou outros instrumentos congêneres com a União, o Estado do Piauí ou outras entidades e instituições públicas e privadas, com vistas a cooperar para o perfezimento do fim colimado nesta Lei.

**Art. 16.** Compete ao Município através da Comissão de Regularização Fundiária:

**I** – instaurar a REURB;

**II** – classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;

**III** – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;

**IV** – emitir a CRF.

**Parágrafo único.** A Comissão de Regularização Fundiária atuará, quando necessário, em articulação técnica com os órgãos estaduais de regularização urbana, observando as competências previstas nas Leis Estaduais nº 7.294/2019 e nº 8.153/2023.

## Subseção II

### Da responsabilidade pela elaboração e custeio das etapas do processo de Regularização Fundiária Urbana

**Art. 17.** A elaboração e o custeio das etapas do Processo de Regularização Fundiária Urbana obedecerão aos seguintes critérios, observada a classificação de que trata a Seção V, do Capítulo III, desta Lei:

**I** – na Reurb-S operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público;

**II** – na Reurb-S operada sobre área de titularidade privada, caberão ao Município observado o disposto no art. 12, § 3º, desta Lei;

**III** – na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel (incluído pela Lei 14.118/2021);

**IV** – na Reurb-E caberão aos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, independentemente da titularidade sobre a área.

**§1º** - Na Reurb-S operada sobre áreas de titularidade da União ou do Estado do Piauí, a elaboração e o custeio do Projeto de Regularização Fundiária poderão ser assumidos pelo Município de Jacobina do Piauí-PI, a seu critério, desde que a propriedade da área seja transmitida ao Município a título gratuito, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado para



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

divisão de responsabilidades pela implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, observadas as normas e procedimentos previstos nas Leis Estaduais nº 7.294/2019 e nº 8.153/2023.

**§2º** - Na Reurb-E operada sobre áreas públicas municipais, se houver interesse público, o Município de Jacobina do Piauí-PI poderá proceder à elaboração e o custeio do Projeto de Regularização Fundiária, com posterior cobrança aos seus beneficiários, mediante manifestação formal do Chefe do Poder Executivo Municipal.

**§3º** - Na Reurb-S a responsabilidade pela elaboração e o custeio das etapas do Processo de Regularização Fundiária poderão ser assumidos por qualquer legitimado, mediante manifestação formal daquele que assumir o ônus e com a anuência do ente público.

### **Seção II** *Do Requerimento para Instauração da REURB*

**Art. 18.** Sem prejuízo do disposto no art. 12 desta Lei, o requerimento para instauração da REURB deverá conter:

I – descrição sucinta do histórico da ocupação, contendo as origens, processo de consolidação, usos predominantes do solo ocupado, quantidade de imóveis individualizados existentes, infraestrutura urbana e equipamentos públicos existentes, obras em andamento, serviços públicos disponíveis, indicação de problemas ambientais, áreas de risco e de preservação permanente, listagem dos ocupantes devidamente identificados e qualificados em planilha modelo a ser fornecida pelo Município;

II – descrição sintética da localização e do perímetro (gleba) que se pretende regularizar, com planta, croquis e memoriais descritivos, referenciadas, se possíveis, ao sistema nacional vigente;

III – indicação de eventuais proprietários conhecidos do núcleo urbano (gleba) e dos confrontantes;

IV – cópia da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel da(s) área(s) na(s) qual(is) está(ão) a ocupação objeto do pedido de REURB, atualizada a menos de 30 (trinta) dias, caso seja possível;

V – indicação da modalidade ao qual é classificada a REURB, conforme Seção V, do Capítulo III, desta Lei.

**§1º** - Não atendidos pelo legitimado requerente os requisitos deste artigo, sem qualquer justificativa, a Comissão de Regularização Fundiária devolverá o pedido com instruções para complementação do requerimento, no prazo de 15 dias, prorrogável à critério do Poder Público Municipal.

**§2º** - A indicação de classificação feita pelo legitimado requerente na forma do inciso V deste artigo, não vincula o Município de Jacobina do Piauí-PI.

**§3º** - A obrigação prevista no inciso IV deste artigo poderá ser dispensada pela Comissão de Regularização Fundiária, a seu critério, com a apresentação da certidão em data fixada pela Comissão, desde que apresentada justificativa fundamentada.

**§4º** - Quando o pedido envolver área de domínio e/ou titularidade estadual, deverá ser observada as determinações dispostas na Política Estadual de Regularização Fundiária.

### **Seção III** *Da Instrução Preliminar*

**Art. 19.** Recebido o requerimento de instauração da REURB pela Comissão de Regularização Fundiária, comprovada que a ocupação é anterior a 22 de dezembro de 2016, e estando preenchidos os requisitos previstos no art. 11 desta Lei, serão adotadas as seguintes providências:

I – serão avaliadas as informações prestadas pelo requerente e, caso necessário, serão complementadas com dados e informações disponíveis sobre a ocupação contidas nos bancos de dados da própria Prefeitura de Jacobina do Piauí;

II – serão elaborados croqui e memorial descritivo simplificado da gleba descrita pelo legitimado



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

conforme art. 17, III, desta Lei, se necessário;

**III** – a Comissão de Regularização Fundiária elaborará um relatório descritivo com as características que indiquem a integração do núcleo urbano a ser regularizado (da ocupação informal) ao contexto social e urbanístico do Município e sua irreversibilidade, indicando o tempo conhecido de ocupação, natureza das edificações, vias de circulação e sua eventual integração à malha viária oficial da Cidade, presença de equipamentos públicos e serviços urbanos como transporte coletivo, coleta de lixo, limpeza pública e outros;

**IV** – a Comissão de Regularização Fundiária, se necessário, deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

**V** – A Comissão de Regularização Fundiária providenciará a notificação pessoal ou por via postal com aviso de recebimento dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal e dos confrontantes da área demarcada, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição ou qualquer outro endereço conhecido, para que estes, querendo, apresentem impugnação à regularização fundiária, no prazo comum de 30 (trinta) dias a contar da data de recebimento da notificação.

**§1º** - Eventuais titulares de domínio, responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal ou confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação ao procedimento de regularização fundiária, no prazo comum de 30 (trinta) dias a contar da data de publicação.

**§2º** - O edital de que trata o §1º deste artigo conterá a descrição que permita a identificação da área a ser regularizada, conforme inciso II deste artigo, e seu desenho simplificado.

**§3º** - A ausência de manifestação dos indicados no inciso V deste artigo será interpretada como concordância com o Processo Regularização Fundiária Urbana.

**§4º** - Se a impugnação for apenas em relação à parcela da área objeto da regularização fundiária, é facultado ao legitimado prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

**§5º** - A notificação deverá conter a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 20.** Na hipótese de apresentação de impugnação, o Processo de Regularização Fundiária Urbana será suspenso, e o Município adotará todos os procedimentos judiciais e extrajudiciais de composição do conflito.

**§1º** - Caso exista demanda judicial de que o impugnante figure como parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela REURB, a Comissão de Regularização Fundiária Urbana deverá informá-la ao Município de Jacobina do Piauí-PI, que comunicará ao Juízo a existência do procedimento de regularização de que trata o caput deste artigo.

**§2º** - Para subsidiar o procedimento de regularização que trata o caput deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

**§3º** - É facultado ao legitimado requerente promover a alteração da área objeto de REURB ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

**Art. 21.** Decorrido o prazo sem impugnação ou superada a oposição ao procedimento, a Comissão de Regularização Fundiária reunirá as informações colhidas e opinará sobre a viabilidade técnica e o preenchimento dos requisitos para prosseguimento do processo de REURB.

**Art. 22.** Após as providências de que trata o art. 21 desta Lei, o processo de instauração da REURB será deflagrado pela Comissão de Regularização Fundiária.



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

**Art. 23.** Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transscrito na serventia competente, a Comissão de Regularização Fundiária realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, para que, caso possível, a sua situação jurídica atual seja certificada.

**§1º** - Caso não haja a identificação da matrícula imobiliária correspondente aos imóveis afetados para a Reurb, mediante requerimento do ente municipal, será aberta a matrícula em favor do Município após o decurso do prazo de manifestação dos confinantes.

**§2º** - O requerimento de instauração da REURB ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse por parte de qualquer dos legitimados garante, perante o Poder Público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados, a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

**Art. 24.** O Município, por meio da Comissão de Regularização Fundiária, poderá criar Câmaras de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos ou se utilizar da Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa do Estado do Piauí, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à REURB mediante solução consensual.

**§1º** - O modo de composição e funcionamento das Câmaras de que trata o *caput* deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo Municipal.

**§2º** - Havendo consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com a consequente expedição da CRF.

**§3º** - O Município, por meio da Comissão de Regularização Fundiária poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação de conflitos relacionados à REURB.

**§4º** - Quando os conflitos envolverem áreas de titularidade e/ou domínio estadual, o Município deverá comunicar os órgãos estaduais de regularização fundiária urbana e observar eventuais procedimentos estaduais de resolução, previstos nas Leis Estaduais nº 7.294/2019 e nº 8.153/2023.

**Art. 25.** Concluída a REURB, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no Projeto de Regularização Fundiária aprovado.

**Parágrafo único.** Na hipótese de áreas que pertençam ao domínio estadual e sejam objeto de Reurb-S promovida pelo Município, a incorporação ou a destinação deverá observar os termos do ajuste celebrado entre o Município e o Estado do Piauí, nos termos da Política Estadual de Regularização Urbana.

#### **Seção IV** ***Da Decisão sobre a Instauração da REURB***

**Art. 26.** Estando preenchidos os requisitos de que trata o art. 1º e seus parágrafos desta Lei, a Comissão de Regularização Fundiária decidirá se a ocupação informal é existente e consolidada para fins de aplicação da REURB, bem como sobre a oportunidade e conveniência de instauração do procedimento.

**§1º** - A decisão observará as diretrizes da Política Estadual de Regularização Fundiária Urbana do Piauí, conforme Lei Estadual nº 8.153/2023, e poderá contar com a colaboração técnica dos órgãos estaduais de regularização fundiária urbana, na hipótese de áreas objeto das REURB, que pertençam ao domínio e/ou titularidade estadual.

#### **Seção V** ***Da Classificação da REURB***



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

**Art. 27.** A REURB será classificada pela Comissão de Regularização Fundiária de Jacobina do Piauí-PI, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, em uma das seguintes modalidades:

- I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal;
- II – Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo;

**§1º** - A classificação da REURB visa à identificação dos responsáveis pela elaboração e custeio das etapas do processo de regularização fundiária, implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Lei Federal 14.118 de 12 de janeiro de 2021 e da Política Estadual de Regularização Fundiária Urbana do Piauí (Lei Estadual nº 8.153/2023).

**§2º** - Para os efeitos desta Lei, serão considerados de baixa renda aqueles ocupantes que se enquadrem na hipótese listada abaixo:

I – renda familiar mensal global de até 1,5 salário-mínimo vigente no País;

**§3º** - A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento ou ato posterior, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

**Art. 28.** Para fins de classificação da REURB, será elaborado parecer técnico e social da ocupação informal consolidada, o qual incluirá a listagem dos ocupantes e a respectiva renda média familiar.

**Art. 29.** Para a classificação da REURB poderão ser observadas, também, as seguintes características da ocupação informal consolidada:

- I – histórico da formação da ocupação;
- II – tipologia predominante das construções;

**Art. 30.** Fica dispensada a classificação da REURB pelo Município de Jacobina do Piauí-PI, quando a regularização for operada sobre área de titularidade privada e o legitimado classificá-la na modalidade Reurb-E.

**Art. 31.** Independentemente da classificação da REURB da ocupação informal, o Município poderá classificar de forma diversa unidades imobiliárias autônomas, residenciais ou não residenciais, integrantes do núcleo urbano informal, quando as características dessa unidade autônoma não forem compatíveis com a classificação dada à ocupação informal, observado o que dispõe o art. 39 desta Lei, referente aos requisitos para averbação do auto de demarcação urbanística.

**Parágrafo único.** Aplica-se o disposto neste artigo ao beneficiário da REURB que esteja nas seguintes condições:

- I – seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II – já tenha sido contemplado com imóvel urbano regularizado no âmbito de uma REURB, ainda que situado em núcleo urbano distinto;
- III – utilize o lote para fins não residenciais, salvo se o uso dado for atividade econômica de subsistência, na forma regulamentada pelo Município.



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

## **Seção VI** *Da elaboração do Projeto Básico de Regularização Fundiária*

### **Subseção I** **Da Demarcação Urbanística**

**Art. 32.** A Comissão de Regularização Fundiária, com o auxílio do Grupo de Apoio Técnico Operacional Especializado, ou, quando for o caso, o legitimado requerente, providenciará a demarcação urbanística da área da REURB, consistente no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal.

**Parágrafo único.** A demarcação deverá observar as diretrizes da Política Estadual de Regularização Fundiária Urbana do Piauí (Lei Estadual nº 8.153/2023) e, na hipótese de áreas que pertençam ao domínio e/ou titularidade estadual, poderá ser solicitada, caso necessário, colaboração técnica dos órgãos estaduais de regularização fundiária urbana para validação de limites, confrontantes e situação fundiária.

**Art. 33.** O Auto de Demarcação Urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

**Parágrafo único.** O Auto de Demarcação deverá estar acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável pelo projeto.

**Art. 34.** Caso no procedimento de demarcação urbanística sejam identificados titulares de domínio e confrontantes diversos daqueles notificados na forma do art. 19, inciso V desta Lei, o Município notificará estes titulares de domínio e confrontantes identificados quando da demarcação, utilizando-se o mesmo procedimento previsto naquele artigo.

**Parágrafo único.** Na hipótese de apresentação de impugnação ao procedimento de demarcação urbanística, o processo de regularização será suspenso, e o Município adotará todos os procedimentos judiciais e extrajudiciais de composição do conflito, observando no que couber as disposições do art. 20 desta Lei.

**Art. 35.** O Auto de Demarcação Urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I – domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II – domínio privado objeto do devido registro regular no Cartório de Registro de Imóveis competente, ainda que de proprietários distintos;

III – domínio público;

**Art. 36.** A demarcação urbanística não constitui condição obrigatória para o processamento e a efetivação da REURB, observadas as condições de regularização previstas na Política Estadual de Regularização Fundiária Urbana (Lei Estadual nº 8.153/2023).

**Art. 37.** Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o Auto de Demarcação Urbanística será submetido à apreciação da Comissão de Regularização Fundiária e, estando conforme os requisitos do art. 21 desta Lei, e da Legislação Estadual vigente, a comissão o aprovará.



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

**Art. 38.** Após a aprovação, o Auto de Demarcação Urbanística será encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas, na forma do art. 22 da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Parágrafo único.** No requerimento para averbação do Auto de Demarcação, o legitimado informará:

- I – a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;
- II – as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas;
- III – a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

#### Subseção II Do Projeto Básico de Regularização Fundiária

**Art. 39.** A Comissão de Regularização Fundiária, com o auxílio técnico do Grupo de Apoio Técnico Operacional Especializado ou o legitimado requerente, quando for o caso, deverá elaborar um Projeto de Regularização Fundiária da ocupação informal a ser regularizada, demarcada na forma da Subseção I, da Seção VI, do Capítulo III desta Lei, que conterá, no mínimo:

- I – levantamento planimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), demonstrando as unidades, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- II – planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- III – projeto urbanístico;
- IV – memoriais descritivos;
- V – indicação da existência de áreas em situação de risco de desastre e áreas de preservação permanente;
- VI – indicação da situação ambiental da ocupação;
- VII – descrição da infraestrutura urbana já existente;
- VIII – identificação de áreas que pertençam ao domínio público estadual e/ou sejam de sua titularidade.

**§1º** - O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

**§2º** - A exigência de demonstração das construções existentes nas unidades imobiliárias a serem regularizadas estará satisfeita com a indicação, no pré-projeto, dos tipos de obra eventualmente erguidos nos lotes a serem regularizados.

**Art. 40.** O Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

- I – das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias existentes ou projetadas;
- II – das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- III – quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV – dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V – de eventuais áreas já usucapidas;
- VI – das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII – das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

edificações, quando necessárias;

**VIII** – das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

**IX** – de outros requisitos que sejam definidos pelo Município através da Comissão de Regularização Fundiária.

**X** – quando for o caso de áreas de domínio estadual e/ou de sua titularidade, a anuência, quando possível, dos órgãos estaduais de regularização fundiária urbana, em observância das normas estaduais e da Política Estadual de Regularização Fundiária.

**§1º** - Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

**I** – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual mesmo que por carro pipa;

**II** – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

**III** – rede de energia elétrica domiciliar;

**IV** – soluções de drenagem, quando necessário;

**V** – outros equipamentos a serem definidos pelo Município, em função das necessidades locais e características regionais.

**§2º** - A REURB poderá ser realizada em etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

**§3º** - As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

**§4º** - O Município através da Comissão de Regularização Fundiária definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

**§5º** - A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ou de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

**§6º** - Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

## **Seção VII** ***Do Parecer Técnico-Descriptivo sobre o Projeto de Regularização Fundiária***

**Art. 41.** Concluído o Projeto Básico de Regularização Fundiária, a Comissão de Regularização terá o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por mais 30 (trinta) dias conforme a complexidade do projeto, para emissão de Parecer Técnico-Descriptivo Prévio.

**Art. 42.** O Parecer Técnico-Descriptivo Prévio deverá observar se o Projeto Executivo de Regularização Fundiária possui:

**I** – as indicações técnicas do projeto de regularização fundiária;

**II** – as desconformidades urbanísticas da ocupação informal objeto de regularização fundiária urbana em relação a legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo;

**III** – indicação de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

**IV** – indicação da presença de áreas em situação de risco geotécnico, de inundações ou de outros riscos especificado em lei, bem como áreas de preservação permanente;

**V** – proposta de medidas de compensação urbanística e ambientais quando necessárias;

**VI** – medidas de adequação para correção das desconformidades urbanísticas, quando necessárias;



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

**VII** – medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

**VIII** – indicação de implantação de obras de infraestrutura essencial, quando necessárias, conforme §1º do art. 41 desta Lei;

**IX** – outros requisitos que sejam definidos pela Comissão de Regularização Fundiária.

**Parágrafo único.** Para fins de indicação da necessidade de implantação de obras de infraestrutura essencial, a Comissão de Regularização Fundiária, por meio de seu Grupo de Apoio Técnico Operacional Especializado poderá consultar, na forma de regulamento, outros órgãos da Administração Pública ou concessionárias de serviços públicos, com atuação específica em cada categoria de infraestrutura essencial de que trata o parágrafo anterior.

### **Seção VIII** ***Da apresentação do Projeto de Regularização Fundiária Urbana***

**Art. 43.** O legitimado requerente, ou, se for o caso, a Comissão de Regularização Fundiária, deverá providenciar o Projeto de Regularização Fundiária Urbana, sendo que, no caso desta última, este será elaborado pelo seu Grupo de Apoio Técnico Operacional Especializado, com pleno atendimento das indicações do parecer técnico-descritivo de que trata o art. 42 e demais exigências desta Lei.

**Parágrafo único.** O projeto, quando concluído, deverá observar os padrões cartográficos, de georreferenciamento e a documentação técnica estabelecida pelas disposições desta Lei e da Política Estadual de Regularização Fundiária Urbana.

**Art. 44.** Não se conformando o legitimado requerente com as exigências e indicações do parecer técnico-descritivo prévio, ou não podendo satisfazê-las, deverá justificá-las por escrito, indicando soluções alternativas, se for o caso.

**Art. 45.** O Projeto de Regularização Fundiária conterá, além dos requisitos previstos nos arts. 40 e 41 desta Lei:

**I** – estudo técnico para identificação e tratamento de situações de risco, quando for o caso;

**II** – estudo técnico ambiental, quando for o caso;

**III** – cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver;

**IV** – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso III, deste artigo;

**V** – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

**VI** – a listagem com nomes dos ocupantes aos quais serão transmitidos os imóveis a serem regularizados e a respectiva unidade imobiliária, o instrumento da Reurb utilizado, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF e do Registro Geral da cédula de identidade – RG, bem como a filiação, conforme planilha modelo prevista no art. 18, inciso I, desta Lei.

**Parágrafo único.** É condição indispensável à aprovação da REURB a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados a fim de examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração de riscos na parcela por eles afetada, conforme o inciso I deste artigo.

**Art. 46.** O projeto de regularização fundiária deverá ser apresentado à Comissão de Regularização Fundiária, que será responsável pela análise do projeto, verificando se estão atendidas as indicações do parecer técnico-descritivo, opinando sobre eventuais justificativas e soluções alternativas de que trata o art. 45 desta Lei, e emitindo parecer sobre a viabilidade técnica e o preenchimento dos requisitos para aprovação da REURB.



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

### ***Seção IX Do Parecer Jurídico***

**Art. 47.** Instruído o Processo de Regularização Fundiária Urbana com a análise técnica de que trata o art. 46 desta Lei, o processo será submetido ao Procurador Municipal, membro da Comissão de Regularização Fundiária, para parecer jurídico acerca do preenchimento dos ritos e requisitos previstos nesta Lei, antes da deliberação final da Comissão de Regularização Fundiária.

### ***Seção X Da Aprovação do Processo de Regularização Fundiária Urbana***

**Art. 48.** Após o parecer jurídico, o processo será submetido à Comissão de Regularização Fundiária e, posteriormente, será remetido ao Chefe do Poder Executivo Municipal para decisão final da REURB.

**Parágrafo único.** O pronunciamento que decidir a aprovação da REURB será expresso por meio de Decreto Municipal, e 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 administrativo de regularização fundiária;
- III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana a ser regularizada, e os respectivos direitos reais.

### ***Seção XI Da Emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF***

**Art. 49.** A Certidão de Regularização Fundiária – CRF é o ato administrativo material que encerra o Processo de Regularização Fundiária Urbana, que acompanhará o projeto aprovado e deverá conter:

- I – o Decreto Municipal de aprovação da REURB;
- II – o nome do núcleo urbano regularizado;
- III – a localização;
- IV – a modalidade da regularização;
- V – as responsabilidades pelas obras e serviços constantes do cronograma;
- VI – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VII – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por qualquer título, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas – CPF, do Registro Geral da Cédula de Identidade – RG e a filiação.

**Art. 50.** Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o Termo Individual de Legitimação Fundiária quando apresentado pelo Município ou por entes da Administração Indireta.

**Art. 51.** O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

**Art. 52.** As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

**Art. 53.** As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99, da Lei Federal nº 13.465/2017.



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

**Art. 54.** Quando o núcleo urbano regularizado abrange mais de uma matrícula, o Oficial do Registro de Imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

**Art. 55.** Na hipótese de a REURB abrange imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis.

**Art. 56.** Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do Oficial do Cartório do Registro de Imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

**Art. 57.** Os procedimentos de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e do Projeto de Regularização Fundiária deverão seguir a regulamentação prevista na legislação federal vigente.

#### CAPÍTULO IV DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

**Art. 58.** O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido por um dos legitimados diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel e obedecerá ao disposto nos arts. 13, 17, parágrafo único, e no Capítulo IV do Título II, todos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**§1º** - Após aprovado, o processo deverá ser encaminhado à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de Jacobina do Piauí – PI, para inclusão prévia das unidades imobiliárias no cadastro municipal, que se tornará definitiva após juntada, pelo legitimado, das matrículas criadas.

**§2º** - Havendo possibilidade e determinação legal estadual, o Município encaminhará cópia digital do processo e da CRF aos órgãos estaduais de regularização fundiária urbana para integração ao banco de dados estadual, nos casos em que houver previsão de cooperação administrativa, e a área objeto de REURB for de domínio e titularidade do Estado.

#### CAPÍTULO V DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA E DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DA REURB-E

##### *Seção I* *Disposições Especiais para Processos de Reurb-E*

**Art. 59.** Na Reurb-E, promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada a ser apurado, na forma estabelecida em ato do Poder Executivo Municipal titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

**§1º** - Enquanto não efetuado o pagamento pela unidade imobiliária regularizada, na matrícula aberta para a unidade permanecerá constando a propriedade do Ente Público, podendo este cobrar uma remuneração pela ocupação na forma de lei específica, ou reivindicar o imóvel, nos termos da legislação civil.

**§2º** - Aplica-se o disposto neste artigo às unidades imobiliárias autônomas classificadas como Reurb-E, na hipótese do art. 32 desta Lei.



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

**Art. 60.** Na Reurb-E, o Município definirá por ocasião da aprovação dos Projetos de Regularização Fundiária e nos limites da legislação aplicável, os responsáveis pela:

- I – implantação dos sistemas viários;
- II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso;
- III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, bem como dos estudos técnicos correspondentes, quando for o caso.

**§1º** - As responsabilidades de que trata o caput deste artigo serão atribuídas aos beneficiários da Reurb-E, salvo a hipótese do art. 17, § 2º desta Lei.

**§2º** - Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes, como condição de aprovação da Reurb-E.

**§3º** - O Município poderá firmar convênios ou acordos de cooperação técnica e financeira com os órgãos estaduais de regularização fundiária urbana e com outros órgãos estaduais competentes para execução de obras, oferta de assistência técnica e regularização de áreas de titularidade estadual, conforme as possibilidades previstas em Lei Estadual.

## *Seção II Da Legitimação Fundiária*

**Art. 61.** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver, em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

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

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

**§2º** - Deverão ser transportadas as inscrições, indisponibilidades ou gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

**§3º** - Na Reurb-S de imóveis públicos do Município, este e suas entidades vinculadas quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, por meio da legitimação fundiária.

**§4º** - Quando a área envolver domínio e/ou titularidade estadual, a legitimação poderá ser realizada em cooperação com os órgãos estaduais de regularização fundiária urbana, conforme regras estaduais aplicáveis.

**§5º** - Poderá o Poder Público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos daqueles que houverem constado na listagem inicial.

**§6º** - A aplicação deste artigo observará as diretrizes da Política Estadual de Regularização Fundiária Urbana, instituída pela Lei Estadual nº 8.153/2023, para assegurar a uniformização dos procedimentos e a validade registral dos títulos emitidos.

**Art. 62.** O título de legitimação fundiária poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

**Parágrafo único.** Em havendo determinação legal estadual, a decisão administrativa de



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

cancelamento poderá ser comunicada aos órgãos estaduais de regularização fundiária urbana, nos casos em que a área objeto de REURB for de titularidade e/ou domínio estadual.

**Art. 63.** A legitimação fundiária somente poderá ser aplicada aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes na forma da Lei até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 64.** Por meio da Legitimação Fundiária, o beneficiário adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

**Art. 65.** A legitimação fundiária se aplica à Reurb-E, desde que respeitados os requisitos estabelecidos para a legitimação fundiária da Reurb-S.

**Parágrafo único.** Nos casos de Reurb-E em áreas de domínio estadual, que envolvam políticas ou programas estaduais, recomenda-se, no que couber, a observância da legislação estadual, bem como a possível comunicação aos órgãos estaduais de regularização fundiária.

### **Seção III** **Da Legitimação de Posse**

**Art. 66.** A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título que reconheça a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da legislação federal vigente.

**Parágrafo único.** A legitimação de posse aplicar-se-á aos ocupantes que já possuem imóveis urbanos decorrentes de títulos concedidos pelo Poder Público e por ele reconhecido, desde que não estejam matriculados e registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 67.** Os ocupantes que estiverem há 5 (cinco) anos no imóvel urbano, antes da data da publicação desta Lei, estarão aptos a legitimação fundiária e serão regularizados mediante pagamento de um valor a ser fixado em norma específica do Município.

**Art. 68.** A legitimação de posse aplica-se apenas a áreas privadas e pode ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

**Parágrafo único.** A transferência será registrada conforme normativas federais e, quando pertinente, submetida a integração cadastral estadual.

**Art. 69.** Após 5 (cinco) anos, a legitimação de posse será convertida automaticamente em propriedade, não sendo necessário provação ou prática registral, desde que atendidos os requisitos desta Lei.

**Art. 70.** A unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

**Parágrafo único.** Havendo determinação legal estadual, registros e averbações decorrentes do processo deverão ser compatibilizados com o cadastro nos casos em que a área objeto de REURB seja de domínio e/ou titularidade do Estado.

**Art. 71.** O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público Municipal quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização ao beneficiário irregular.

**Parágrafo único.** O cancelamento poderá ser comunicado aos órgãos estaduais de regularização



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

fundiária urbana, quando o título houver sido objeto de integração estadual ou de programas estaduais correlatos, especificadamente, nos casos em que a área objeto de REURB seja de titularidade e/ou domínio estadual.

#### **Seção IV Da Remição do Foro**

**Art. 72.** O Município poderá utilizar o procedimento de remição do foro, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal objeto da regularização.

**Parágrafo único.** O auto de remição do foro deve ser instruído com os seguintes documentos:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, contendo suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II – certidão atualizada do registro do imóvel.

**Art. 73.** Apresentado o auto com os documentos necessários, a Comissão de Regularização Fundiária notificará os confrontantes, pessoalmente ou por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar na matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

**§1º** - Os confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

**§2º** - O edital de que trata o §1º conterá resumo do auto de remição de foro, com descrição que permita a identificação da área a ser requerida e seu desenho simplificado.

**§3º** - O edital será publicado, preferencialmente, no Diário Oficial dos Municípios.

**§4º** - A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com o auto de remição do foro.

**§5º** - A critério do requerente, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas perante o Registo de Imóveis da localidade onde se situar o núcleo urbano informal a ser regularizado.

**§6º** - A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB.

**§7º** - Ao final do procedimento, será expedida a Certidão de Regularização Fundiária – CRF, para fins de registro junto ao Cartório de Registro de Imóvel competente.

#### **CAPÍTULO VI DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

**Art. 74.** Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

**§1º** - Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

**§2º** - As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo se o ente público promotor do programa habitacional demonstrar a existência de obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas lhe serão atribuídas.

**§3º** - Projetos de conjuntos habitacionais que pleiteiem cofinanciamento ou apoio técnico estadual deverão atender aos requisitos e critérios da Política Estadual de Regulação Fundiária.

**Art. 75.** Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a REURB, ficam



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

dispensadas a apresentação do “Habite-se”, o qual é substituído pela CRF, e no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

**Parágrafo único.** As certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias poderão ser dispensadas, caso o requerente do processo de Reurb-E não seja o responsável ou coobrigado pelo recolhimento dos valores.

## CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

**Art. 76.** Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de REURB, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, devendo ser discriminadas na matrícula a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas de passagem entre as unidades ou vias públicas.

**Parágrafo único.** O condomínio urbano simples será regido pela legislação federal vigente.

## CAPÍTULO VIII DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

**Art. 77.** Para fins de regularização de edificações situadas em unidades imobiliárias objeto de REURB, o Município poderá flexibilizar os parâmetros urbanísticos previstos na legislação municipal, conforme o projeto urbanístico aprovado, buscando preservar a situação fática preexistente e a harmonia urbana.

**Art. 78.** Na Reurb-S serão registrados, concomitantemente, o lote ou fração ideal e a edificação nele existente, podendo a averbação ocorrer mediante simples requerimento do interessado, com indicação da área construída e do número da unidade, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

**§1º** - É facultado ao beneficiário da Reurb-S, solicitar individualmente a regularização da edificação após a abertura da matrícula do imóvel e a averbação da edificação.

**§2º** - Os imóveis referidos no caput serão isentos do valor total da medida compensatória em favor do Município de Jacobina do Piauí-PI.

**§3º** - A regularização da edificação pelo beneficiário da Reurb-S dependerá de laudo técnico que comprove condições mínimas de habitabilidade e segurança estrutural.

**§4º** - Na hipótese do § 3º, verificando-se a ausência de condições mínimas de habitabilidade na edificação, os beneficiários da Reurb-S poderão buscar os serviços de assistência técnica gratuita, na forma da Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, com a finalidade de propor melhorias habitacionais.

**Art. 79.** Na Reurb-E será regularizado prioritariamente o lote ou fração ideal integrante do núcleo urbano informal, devendo o beneficiário, após a abertura da matrícula da unidade imobiliária, providenciar a regularização da edificação no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

**§1º** - A regularização da edificação seguirá o rito procedural definido em Decreto Municipal, ou em outra norma que o suceder, e observará os parâmetros definidos no Código de Obras.

**§2º** - Na hipótese de inobservância do prazo definido no Termo de Compromisso para a regularização da edificação, a Secretaria Municipal de Obras notificará o beneficiário para cumprimento do Termo de Compromisso no prazo de 30 (trinta) dias.

**Art. 80.** Quando não for possível adequar fisicamente a edificação aos parâmetros urbanísticos flexibilizados da Reurb-E, a regularização poderá ocorrer mediante pagamento de medida compensatória ao Município de Jacobina do Piauí-PI.



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

**§1º** - Serão isentos do pagamento da medida compensatória prevista no caput deste artigo todos os imóveis com uso residencial regularizados através da REURB, independentemente da renda familiar.

**§2º** - Os imóveis destinados à atividade exercida pelo Microempreendedor Individual (MEI) serão dispensados do pagamento de medida compensatória em favor do Município.

**§3º** - Os imóveis com uso comercial e/ou prestação de serviço classificados como Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte, conforme Lei Federal Complementar nº 123/2006 (Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte), que estiverem em pleno funcionamento, terão redução de 50% (cinquenta por cento) do valor total da medida compensatória calculada em favor do Município.

**§4º** - Para os imóveis destinados a atividades religiosas, assistenciais ou sociais pertencentes a entidades religiosas, entidades sem fins lucrativos e sociedades cooperativas beneficiárias da REURB na forma desta Lei, é facultada como medida compensatória a oferta de serviços gratuitos ou desenvolvimento de projetos alinhados com as diretrizes das políticas sociais e socioambientais do Município.

**Art. 81.** Nos termos do art. 247-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Público), fica dispensado o habite-se para averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento, finalizada há mais de 5 (cinco) anos, em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia.

## CAPÍTULO IX

### REGULARIZAÇÃO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, DE UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE USO SUSTENTÁVEL OU DE PROTEÇÃO DE MANANCIAIS

**Art. 82.** Constatada a existência de Área de Preservação Permanente, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal, a Reurb observará o disposto nos arts. 64, 65 e seguintes da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e, quando aplicável, realizar estudos técnicos que justifiquem melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, conforme a legislação ambiental federal e estadual.

**Art. 83.** A Reurb deverá observar, em Áreas de Preservação Permanente, unidades de conservação de uso sustentável ou proteção de mananciais, a obrigatoriedade de estudos técnicos de regularização ambiental, garantindo mitigação de impactos e preservação de recursos hídricos, conforme legislação federal e estadual vigente.

**Art. 84.** Em todas as situações previstas nos arts. 82 e 83, é obrigatório que a Reurb apresente:

- I – diagnóstico ambiental detalhado;
- II – plano de mitigação ou compensação ambiental;
- III – medidas de proteção da biodiversidade e dos ecossistemas impactados;
- IV – justificativa técnica sobre a ocupação anterior e a melhoria proposta.

**Art. 85.** Para fins da regularização ambiental ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, deverá ser mantida faixa não edificável mínima de 15 (quinze) metros de cada lado, observando-se os parâmetros do Código Florestal e da legislação estadual ambiental.

**Art. 86.** Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável poderá ser redefinida em conformidade com o ato de tombamento, preservando a integridade patrimonial e as diretrizes de proteção do patrimônio histórico.



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

## CAPÍTULO X DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 87.** Fica criada a Comissão de Regularização Fundiária que deverá propiciar as condições materiais, técnicas, institucionais e legais para a criação e implantação da Política Municipal de Regularização Fundiária, bem como apreciar, acompanhar e dar cumprimento aos preceitos previstos nesta Lei.

**Parágrafo único.** Os membros da Comissão serão nomeados pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, podendo integrar representantes de órgãos municipais, estaduais ou federais, conforme a necessidade.

**Art. 88.** A Comissão de Regularização Fundiária será constituída por um representante de cada um dos órgãos/entidades municipais abaixo relacionadas:

- I – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;
- II – Secretaria Municipal de Administração;
- III – Controladoria Geral do Município – CGM;
- IV – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente;
- V – Secretaria Municipal de Assistência Social.

**Parágrafo único.** Poderão integrar a Comissão de Regularização Fundiária, a critério de seus dirigentes e/ou do Executivo, representante dos demais órgãos ou entidades pertencentes ao Poder Público Municipal, estadual ou Federal.

**Art. 89.** A Comissão será coordenada por membro indicado pelo Prefeito Municipal, que convocará a primeira reunião para elaboração do Regimento Interno e do Plano de Trabalho.

**§1º** - A Comissão indicará data e prazo para convocar o Grupo de Apoio Técnico Operacional Especializado, com nomes homologados pelo Prefeito Municipal.

**§2º** - Os trabalhos a serem realizados pelo Grupo de Apoio Técnico Operacional Especializado consistirão, entre outros, nos levantamentos topográficos e sociais referente aos imóveis e seus moradores que se beneficiarão com a intervenção para regularização fundiária.

**§3º** - Os imóveis indicados como objeto de intervenção deverão ser analisados pela Comissão, acerca de sua titularidade, desapropriação e/ou doação.

**Art. 90.** Os órgãos e entidades municipais vinculados ao Poder Executivo Municipal, com representantes na Comissão de Regularização Fundiária deverão fornecer recursos humanos e materiais necessários à execução das atividades, pesquisas e projetos para a implementação Política Municipal de Regularização Fundiária.

## CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 91.** Glebas parceladas para fins urbanos, sem registro, poderão ter sua situação jurídica regularizada mediante registro do parcelamento, desde que implantadas e integradas à cidade, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo).

**Art. 92.** Imóveis urbanos privados abandonados, cujos proprietários não demonstrem interesse em conservar, poderão ser arrecadados pelo Município como bem vago, observado o contraditório e ampla defesa.

**Parágrafo único.** Considera-se imóvel vago quando houver ausência de posse e pagamento de tributos por 5 (cinco) anos, mediante relatório de vistoria.

**Art. 93.** Os imóveis arrecadados pelo Município serão prioritariamente destinados a Reurb-S.



ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

**Art. 94.** As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Cartório de Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial acerca da sua titularidade poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial homologado pelo Juiz, na forma desta Lei.

**Parágrafo único.** Havendo acordo entre o particular e o Poder Público, a matrícula viciada poderá ser aproveitada mediante averbação ou registro, conforme o caso, da REURB havida na respectiva unidade imobiliária.

**Art. 95.** 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 Público Municipal.

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

**Art. 96.** O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e as Zonas Especiais de Interesse Específico – ZEIE, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

**§1º-** Considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída ou definida por outro ato administrativo municipal, destinada, preponderantemente, à população de baixa renda, estando sujeita às regras específicas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

**§2º-** Para fins legais, a ZEIE será considerada para fins de fomento de atividades econômicas que promovam a circulação de emprego e renda.

**§3º-** A implementação de REURB não está condicionada à existência de ZEIS.

**Art. 97.** Esta Lei será regulamentada, naquilo que couber, por ato do Poder Executivo Municipal, mas a sua eventual lacuna não impedirá o processamento da REURB, nos termos das Leis Federais nº 13.465/2017 e nº 14.118/2021.

**Art. 98.** Na implantação da Reurb, além das normas previstas nesta Lei, poderão ser utilizados os demais instrumentos e normas previstas na legislação federal e estadual vigente.

**Art. 99.** As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária já iniciados até a data de publicação desta Lei.

**Art. 100.** A REURB poderá ser implementada por etapas, abrangendo total ou parcialmente o núcleo urbano informal.

**Art. 101.** A execução de eventual cronograma de obras e serviços aprovado no Processo de Regularização Fundiária Urbana de uma ocupação informal, quando o executor for o Município de Jacobina do Piauí-PI, ficará condicionado à previsão orçamentária para as obras e serviços de que trata o § 3º, do art. 41 desta Lei.

**Art. 102.** Todas as plantas e memoriais descritivos exigidos nesta Lei deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, com a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando este não atender o §5º do art. 40 desta Lei.

**Art. 103.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 104.** Ficam preservadas todas as normas, contratos e atos administrativos compatíveis com

IDENTIFICADOR DA SEÇÃO: **B5E86A8DE66DEE**

ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ –  
PI CNPJ: 41.522.368/0001-05  
PRAÇA ESTÁCIO DE ALMEIDA, Nº 20 – CENTRO  
CEP: 64.755-000 - JACOBINA DO PIAUÍ.

os dispositivos desta Lei.

**Art. 105.** Revogam-se todas as disposições em contrário.

Publique-se, Registre-se e Cumpra-se.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE JACOBINA DO PIAUÍ, ESTADO DO PIAUÍ**, aos 15 dias  
do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco. (15/12/2025).

Vanderlei Raimundo de Carvalho  
Prefeito Municipal