



Assembleia Legislativa do Estado de Pernambuco

LEI Nº 15.211, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2013.

(Vide a [Lei nº 15.823, de 1º de junho de 2016](#) - Disciplina a regularização fundiária de imóveis utilizados por entidades sociais, ou para fins comerciais, industriais ou de serviços, localizados em área de regularização fundiária de interesse social.)

Institui a política estadual de regularização fundiária de interesse social a ser adotada no Estado de Pernambuco.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE PERNAMBUCO:

Faço saber que a Assembleia Legislativa decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Institui a política estadual de regularização fundiária de interesse social a ser adotada no Estado de Pernambuco, através do estabelecimento de normas disciplinadoras da regularização fundiária de interesse social, autorizando o Poder Executivo, com base nos fundamentos, objetivos e instrumentos disciplinados nesta Lei, e nas Leis Federais nºs 10.257, de 10 de junho de 2001, e 11.977, de 7 de julho de 2009, a regularizar as ocupações de imóveis de domínio do Estado de Pernambuco, bem como de suas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista, situados em áreas urbanas.

Parágrafo único. As ações de regularização fundiária de interesse social no Estado Pernambuco serão promovidas pela Pernambuco Participações e Investimentos S/A - PERPART e pela Companhia Estadual de Habitação e Obras - CEHAB.

Art. 2º A autorização de que trata o art. 1º compreende a regularização fundiária de interesse social, em que se enquadram as ocupações realizadas pela população de baixa renda, nos casos:

I - de conjuntos habitacionais ou assentamentos de famílias carentes consolidados pelo Estado de Pernambuco e por suas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista, ainda que extintas;

II - de áreas declaradas de interesse para fins de implantação de projetos de regularização fundiária;

III - de áreas desapropriadas pelo Estado para fins de implantação de projetos de regularização fundiária;

IV - de áreas definidas em plano diretor como de especial interesse social;

V - de áreas adquiridas direta ou indiretamente pelo Estado ou pela administração indireta para fins de implantação de projetos de regularização fundiária; e

VI - de áreas doadas ao Estado ou à administração indireta para fins de implantação de projetos de regularização fundiária.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - área urbana: a parcela do território, contínua, ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II - regularização fundiária de interesse social: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público, que visem a adequar assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, desde que os beneficiários sejam famílias com renda mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos e que não sejam proprietárias de outro imóvel urbano ou rural;

III - áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;

IV - equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

V - infraestrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais;

VI - assentamentos informais: assentamentos urbanos, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados, predominantemente, para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;

VII - ocupação irregular: aquela decorrente de programa habitacional ou de assentamento de famílias carentes promovido pelo Estado de Pernambuco, sem que tenha havido o respectivo registro no competente ofício imobiliário;

VIII - ocupação clandestina: aquela realizada à revelia do poder público;

IX - ente público: o Estado de Pernambuco, seus municípios, ou qualquer uma de suas autarquias, fundações, empresas públicas ou sociedades de economia mista;

X - alienação: doação ou venda das áreas ocupadas com a transferência do domínio pleno;

XI - concessão de uso especial para fins de moradia ou uso misto: instrumento de regularização fundiária, criado pelo art. 183 da Constituição Federal e disciplinado pela Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001;

XII - concessão de direito real de uso: instrumento pelo qual o Poder Público confere ao ocupante o direito real resolúvel de uso de terreno estadual, a título oneroso ou gratuito, por tempo certo ou indeterminado, com a finalidade específica de promover regularização fundiária de interesse social para fins de moradia ou uso misto, nos termos do Decreto-Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967;

XIII - entidade familiar: aquela constituída pelos cônjuges ou companheiros, homoafetivos ou não, e sua prole, bem como pela família unipessoal, monoparental e anaparental;

XIV - imóvel de uso residencial: aquele utilizado exclusivamente para moradia pelo requerente ou por qualquer dos membros da entidade familiar;

XV - uso misto: aquele utilizado, simultaneamente, para fins de moradia, com predominância deste, e comércio ou serviço vicinal, e cuja atividade econômica seja desempenhada pelo requerente ou por qualquer dos membros da entidade familiar com a finalidade exclusiva de subsistência; e

XVI - agente regularizador: ente público responsável pela promoção de ações de regularização fundiária.

Art. 4º Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001, a política estadual de regularização fundiária observará o seguinte:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, meio ambiente, saneamento básico e mobilidade urbana, nas diferentes esferas de poder e com as iniciativas públicas e privadas destinadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III - respeito às legislações urbanísticas e ambientais dos Municípios;

IV - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

V - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

VI - concessão do respectivo título prioritariamente à mulher.

Art. 5º São instrumentos jurídicos prioritários para execução de ações de regularização fundiária no Estado de Pernambuco nos termos desta Lei, dentre outros:

I - Contrato de Doação;

II - Contrato de Concessão de Direito Real de Uso; e

III - Contrato de Concessão de Uso Especial.

TÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO I DOS IMÓVEIS ESTADUAIS PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 6º Os bens imóveis dos entes públicos voltados à promoção de ações de regularização fundiária devem ser objeto de medidas de identificação e inventário.

§ 1º Compete aos entes públicos estaduais manter atualizadas as informações sobre os seus respectivos bens, voltados à promoção de ações de regularização fundiária, que conterà, além de outros dados relativos a cada imóvel:

I - a localização e a área (localização, área, limites e confrontantes);

II - a respectiva matrícula no registro de imóveis competente;

III - o uso dado ao imóvel; e

IV - a indicação da pessoa física ou jurídica à qual, por qualquer instrumento, o imóvel tenha sido destinado.

§ 2º Identificadas as áreas destinadas à regularização fundiária, estas devem ser submetidas à aprovação do Conselho de Regularização de Imóveis do Estado de Pernambuco (CORI/PE), podendo ser declarada a afetação das áreas à promoção de ações de regularização fundiária.

CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 7º A regularização fundiária de interesse social exigirá a análise dominial da área e a elaboração pelo agente regularizador, por sua iniciativa, do projeto de regularização fundiária que, além de outros elementos, deverá indicar e definir:

I - as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

IV - as condições para garantia da segurança da população em casos de inundações, erosão e deslizamento de encostas;

V - a necessidade de adequação da infraestrutura básica;

VI - a forma de participação popular e controle social.

§ 1º A regularização fundiária de interesse social que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel, em assentamentos urbanos consolidados e irreversíveis, quando promovida pela PERPART ou CEHAB, como resultado da finalização de política pública habitacional dispensará do projeto de regularização fundiária o atendimento dos requisitos constantes dos incisos I ao VI do *caput*.

§ 2º É vedada a regularização jurídica dominial de ocupações urbanas:

I - que não estejam consolidadas há pelo menos 05 (cinco) anos;

II - cujos beneficiários possuam renda familiar mensal superior a 5 (cinco) salários mínimos;

III - cujos beneficiários sejam possuidores, concessionários, superficiários ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

IV - realizadas por pessoas que tenham sido beneficiados por ações de políticas públicas habitacionais, inclusive ações de regularização fundiária, promovidas pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios e entes integrantes da Administração Indireta;

V - que estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de segurança pública ou segurança nacional, de preservação ambiental, das reservas indígenas, das áreas ocupadas por comunidades remanescentes de quilombos, das vias de comunicação, ressalvados os casos especiais, autorizados na forma da lei.

§ 3º Para fins de atender o disposto no inciso IV do § 2º, será criado no prazo de 30 (trinta) dias, computados da publicação desta Lei, pela CEHAB, um cadastro eletrônico estadual de beneficiados por políticas públicas habitacionais no Estado de Pernambuco, inclusive ações de regularização fundiária, ainda que essas ações tenham sido propostas e executadas pelos demais entes públicos da Federação, cabendo:

I - aos Municípios proceder à atualização das informações dos beneficiados por políticas públicas habitacionais, inclusive ações de regularização fundiária;

II - aos Agentes Regularizadores consultar os Bancos de dados do Cadastro Eletrônico do Estado de Pernambuco, referido no caput, e o Cadastro Nacional de Mutuários da Caixa Econômica Federal (Cadmut) antes da emissão do título de transferência do domínio ao beneficiário de qualquer ação de política habitacional ou de regularização fundiária.

§ 4º A regularização fundiária de interesse social, ainda que para fins de regularização da situação jurídica dominial, poderá ser implementada em etapas, sendo que, neste caso, o projeto referido no *caput* poderá abranger apenas a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

§ 5º O conteúdo do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos e ao memorial descritivo, deverá assegurar sempre a indicação e o detalhamento das informações necessárias para o devido registro imobiliário.

Art. 8º A implantação da regularização fundiária dependerá da análise e da aprovação do seu projeto, bem como da emissão da respectiva licença urbanística e ambiental, podendo ser dispensada na hipótese do art. 7º, quando será necessária apenas a aprovação da planta de levantamento da situação real existente e do seu respectivo memorial descritivo.

Art. 9º O fato de não ter sido concluída a regularização jurídica da situação dominial não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público.

Art. 10. O projeto de regularização fundiária observará o disposto na legislação municipal que definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para a área objeto de regularização, ressalvada a hipótese do art. 7º.

Art. 11. Na regularização fundiária referenciada nesta Lei, caberá ao Município beneficiado pelas ações de regularização, a seus concessionários e permissionários, alternativamente, a implantação ou o aproveitamento e a manutenção:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários definidos no projeto.

Parágrafo único. Será admitida também, no âmbito da regularização fundiária prevista nesta Lei, a apresentação de projetos de operações urbanas consorciadas, nos termos da Lei Federal 10.257, de 10 de junho de 2001.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Seção I

Da Doação

Art. 12. Para os fins desta Lei, os bens imóveis dos entes públicos estaduais poderão ser doados a:

I - sociedades de economia mista aptas à execução de programas de provisão habitacional e de regularização fundiária de interesse social;

II - Perpart, para fins de execução de ações de regularização jurídica dominial e/ou de regularização fundiária de interesse social; ou

III - aos beneficiários dos programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social, desenvolvidos por entes públicos desde que sejam preenchidos cumulativamente os seguintes requisitos:

a) as unidades imobiliárias objeto de doação sejam ocupadas com finalidade de moradia ou de uso misto;

b) a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e superior que 18 m² (dezoito metros quadrados);

c) a área deverá estar ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos ininterruptamente e sem oposição;

d) o ocupante não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel, urbano ou rural;

e) a renda familiar do beneficiário não poderá ser superior a 5 (cinco) salários mínimos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, constará do contrato a finalidade da doação, bem como cláusula de inalienabilidade, cujo prazo poderá variar entre 1 (um) e 5 (cinco) anos, ficando a definição desse período sob a responsabilidade do doador.

§ 2º O encargo de que trata o parágrafo anterior será permanente e resolutivo, revertendo automaticamente o imóvel à propriedade do Doador, independentemente de qualquer indenização por benfeitorias realizadas, se:

I - não for cumprida, dentro do prazo, a finalidade da doação; ou

II - cessarem as razões que justificaram a doação; ou

III - ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista.

§ 3º Se no curso do prazo de vigência da cláusula de inalienabilidade a que se refere o § 1º, o donatário vier a falecer sem deixar herdeiros ou legatário, o bem retornará ao patrimônio do doador.

Art. 13. Em lotes com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas de forma consolidada por população de baixa renda, a doação para fins de moradia, ou uso misto, poderá ser outorgada de forma coletiva, sendo atribuída a cada um, a fração ideal que lhe cabe, desde que haja acordo escrito entre os beneficiários, atestado por duas testemunhas, e que sejam respeitados o limite mínimo de 18 m² (dezoito metros quadrados) e máximo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por fração.

§ 1º Havendo acordo escrito entre os ocupantes, poderão ser estabelecidas frações ideais diferenciadas.

§ 2º No caso de doação coletiva, cabe aos donatários a definição e administração das questões relativas à convivência nos limites da respectiva área.

Seção II

Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 14. A regularização poderá ser realizada por concessão de direito real de uso para fins de moradia, gratuitamente ou não.

Art. 15. Para a outorga de concessão de direito real de uso para fins de moradia ou uso misto deverão ser satisfeitas as seguintes exigências:

I - a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e superior que 18 m² (dezoito metros quadrados);

II - o imóvel somente poderá ser utilizado para fins de moradia ou uso misto;

III - a área deverá estar ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos ininterruptamente e sem oposição;

IV - o ocupante não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel, urbano ou rural;

V - a renda familiar do beneficiário não poderá ser superior a 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 16. Em lotes com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas de forma consolidada por população de baixa renda, a concessão real de uso para

fins de moradia, ou uso misto, poderá ser outorgada de forma coletiva, sendo atribuída a cada um, a fração ideal que lhe cabe, desde que haja acordo escrito entre os beneficiários, atestado por duas testemunhas, e que sejam respeitados o limite mínimo de 18 m² (dezoito metros quadrados) e máximo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por fração.

§ 1º Havendo acordo escrito entre os ocupantes, poderão ser estabelecidas frações ideais diferenciadas.

§ 2º No caso de concessão de direito real de uso coletiva, cabe aos beneficiários a definição e administração das questões relativas à convivência nos limites da respectiva área.

Art. 17. A concessão de direito real de uso para fins de moradia ou uso misto não será conferida ao mesmo concessionário mais de uma vez, podendo ser revisada, de ofício ou a requerimento do concessionário, o valor ou a gratuidade, se houver alteração da renda da entidade familiar.

Art. 18. São obrigações do concessionário:

I - respeitar e dar cumprimento à finalidade de interesse social para a qual foi estabelecida a concessão;

II - conservar o bem cujo uso lhe foi concedido; e

III - responder pelas tarifas dos serviços públicos e encargos tributários.

Art. 19. Havendo prévia anuência do poder público estadual, o direito real de uso para fins de moradia ou uso misto é transferível:

I - por ato *inter vivos* desde que o sucessor preencha os mesmos requisitos pessoais previstos nesta Lei; ou

II - por *causa mortis*, desde que o herdeiro legítimo já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 20. O direito real de uso para fins de moradia ou uso misto extingue-se na hipótese do concessionário:

I - dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para a sua família;

II - adquirir a propriedade ou concessão de uso sobre outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de providência a cargo do poder público estadual.

Seção III **Da Concessão De Uso Especial de Moradia**

Art. 21. A regularização fundiária poderá ser realizada por meio de concessão de uso especial para fins de moradia ou uso misto ao ocupante de imóvel urbano de domínio do Poder Público.

Art. 22. Para a outorga de concessão de uso especial para fins de moradia ou uso misto deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e superior que 18 m² (dezoito metros quadrados);

II - o imóvel somente poderá ser utilizado para fins de moradia ou uso misto;

III - a área deverá estar ocupada por prazo igual 5 (cinco) anos ininterruptamente e sem oposição;

IV - o ocupante não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel, urbano ou rural;

V - a renda familiar do beneficiário não poderá ser superior a 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 23 Em lotes com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas de forma consolidada por população de baixa renda, a concessão de uso especial para fins de moradia, ou uso misto, poderá ser outorgada de forma coletiva, sendo atribuída a cada um, a fração ideal que lhe cabe, desde que haja acordo escrito entre os beneficiários, atestado por duas testemunhas, e que sejam respeitados o limite mínimo de 18 m² (dezoito metros quadrados) e máximo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por fração.

§ 1º Havendo acordo escrito entre os ocupantes, poderão ser estabelecidas frações ideais diferenciadas.

§ 2º No caso de concessão de uso especial para fins de moradia coletiva, cabe aos beneficiários a definição e administração das questões relativas à convivência nos limites da respectiva área.

Art. 24. A concessão de uso especial para fins de moradia:

I - será conferida de forma gratuita; e

II - não será concedida ao mesmo concessionário mais de uma vez.

Art. 25. São obrigações do concessionário:

I - respeitar e dar cumprimento à finalidade de interesse social para a qual foi estabelecida a concessão especial para fins de moradia ou uso misto;

II - conservar o bem cujo uso lhe foi concedido; e

III - responder pelas tarifas dos serviços públicos e encargos tributários.

Art. 26. O direito de concessão de uso especial para fins de moradia ou uso misto é transferível por ato *inter vivos* desde que o sucessor preencha os mesmos requisitos pessoais previstos nesta Lei e haja, cumulativamente, a prévia anuência do poder público estadual.

Parágrafo único. Nos casos de transmissão da titularidade por *causa mortis*, será dispensada a anuência do Poder Público, desde que o herdeiro legítimo já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 27. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de o concessionário:

I - dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para a sua família;

II - adquirir a propriedade ou concessão de uso sobre outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de providência a cargo do poder público estadual.

TÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. Em todos os casos tratados nesta Lei, para fins de cômputo do tempo de posse, serão somados aos períodos de posse do beneficiário àqueles de mesmo título e finalidade, desde que as posses somadas sejam ininterruptas e imediatamente anteriores à data da ocupação.

Art. 29. Fica o Estado de Pernambuco, suas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista, autorizados a celebrar convênios, com a finalidade de estudar e implementar projetos de regularização fundiária.

Art. 30. Não incidirá o Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação sobre as doações efetivadas em razão desta Lei, sendo tal isenção de caráter geral para as ações de regularização fundiária.

Art. 31. Para os fins desta Lei, dispensa-se a anuência prévia da agência CONDEPE/FIDEM para execução das ações de regularização fundiária.

Parágrafo único. O Agente Regularizador deverá informar a Agência CONDEPE/FIDEM da aprovação urbanística e ambiental do Projeto de Regularização Fundiária, encaminhando cópias dos respectivos processos administrativos em até 180 (cento e oitenta) dias, computados da data da aprovação final.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio do Campo das Princesas, Recife, 19 de dezembro do ano de 2013, 197º da Revolução Republicana Constitucionalista e 192º da Independência do Brasil.

EDUARDO HENRIQUE ACCIOLY CAMPOS
Governador do Estado

DÉCIO JOSÉ PADILHA DA CRUZ
ANA SUASSUNA FERNANDES
FRANCISCO TADEU BARBOSA DE ALENCAR
PAULO HENRIQUE SARAIVA CÂMARA
FREDERICO DA COSTA AMÂNCIO
THIAGO ARRAES DE ALENCAR NORÕES