

LEI N.º 16.099, DE 27.07.16 (D.O. 29.07.16)

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA URBANA IMPLEMENTADA PELO
ESTADO DO CEARÁ.**

O GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ.

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

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica o Poder Executivo Estadual, através do Instituto de Desenvolvimento Institucional das Cidades do Ceará – IDECI, autarquia vinculada à Secretaria das Cidades, com base nos fundamentos, objetivos e instrumentos disciplinados nesta Lei, autorizado a proceder à regularização fundiária das ocupações de imóveis urbanos de domínio ou posse do Estado do Ceará bem como aquelas inseridas nos perímetros urbanos dos municípios, em parceria com o Poder Público local.

Art. 2º Caberá ao Instituto de Desenvolvimento Institucional das Cidades do Ceará – IDECI, manifestar-se acerca da conveniência e oportunidade na realização da regularização fundiária.

Art. 3º Os instrumentos translativos ou declaratórios de domínio ou posse de bens imóveis do Estado do Ceará, objeto de regularização fundiária, serão outorgados pelo Presidente do Instituto de Desenvolvimento Institucional das Cidades do Ceará- IDECI.

Art. 4º A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem à regularização de ocupações irregulares em imóveis urbanos de domínio ou posse do Estado do Ceará e à titulação de seus ocupantes, 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.

Parágrafo único. É vedado beneficiar, nos termos desta Lei, pessoa natural ou jurídica com a regularização de mais de uma área ocupada.

Art. 5º Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I - assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

II – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

- a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;
- b) de conjuntos habitacionais ou assentamentos de famílias carentes implementados pelo Estado do Ceará, sem que tenha havido o respectivo registro no competente ofício imobiliário;
- c) de áreas declaradas de interesse público para a implantação de projetos de regularização;
- d) de áreas declaradas de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação;
- e) de áreas definidas em plano diretor como de especial interesse social - ZEIS;

f) ocupação clandestina realizada à revelia do Poder Público;

III – regularização fundiária de interesse específico: aplicável a loteamento ou parcelamentos irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia, nos quais não se caracteriza o interesse social para aplicação do procedimento do inciso II desta Lei, constituindo ação discricionária do Poder Público;

IV – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por plano diretor ou lei municipal específica;

V – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

VI - legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

VII - população de baixa renda: aquela com renda mensal *per capita* inferior ou igual a 1 (um) salário mínimo ou com renda mensal familiar não superior a 4 (quatro) salários mínimos;

VIII – entidade familiar: núcleo composto por um ou mais indivíduos em que um, alguns ou todos contribuam para o seu sustento ou tenham suas despesas por ela suportadas;

IX – imóvel de uso residencial: aquele utilizado exclusivamente para moradia pelos membros da entidade familiar;

X – uso misto: aquele utilizado, simultaneamente, para fins de moradia, com predominância deste, e também para fins de comércio ou serviços, cuja atividade econômica seja desempenhada por qualquer dos membros da entidade familiar;

XI – imóvel comercial de âmbito local: aquele explorado exclusivamente para fins comerciais ou de serviços no âmbito de programa ou projeto habitacional implementado pelo Poder Público.

§ 1º A regularização fundiária de interesse específico a que se refere o inciso III deste artigo dependerá da elaboração de um projeto de regularização na forma do art. 51 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, devendo ser aprovado pela autoridade competente.

§ 2º Para aprovação do projeto mencionado no parágrafo anterior serão necessárias as licenças urbanística e ambiental.

§ 3º O projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanentes, bem como das áreas públicas previstas na legislação municipal.

Art. 6º Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a política estadual de regularização fundiária observará os seguintes princípios:

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;

VI – concessão do título preferencialmente à mulher, nos termos do art. 48, inciso V, da Lei Federal nº 11.977/09.

Art. 7º A regularização fundiária de que trata esta Lei dar-se-á por meio dos seguintes instrumentos:

I – alienação;

II – demarcação urbanística;

III – legitimação de posse;

IV – concessão de uso especial para fins de moradia;

V – concessão de direito real de uso para fins de moradia;

VI – doação de bem imóvel para construção de moradias destinadas à população de baixa renda, garantindo a isenção do Imposto *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCMD, de acordo com o art. 8º da Lei Estadual nº 15. 812, de 20 de julho de 2015.

§ 1º Para fins de registro de imóvel em Cartório, a apresentação de documento comprobatório emitido pela Secretaria da Fazenda sobre pagamento de ITCMD é facultativa.

§ 2º No caso de o município proceder à regularização fundiária com assessoria e apoio do IDECI, é lícita a utilização do instrumento do contrato de compra e venda.

§ 3º A regularização fundiária urbana independe de averbação de cancelamento de cadastro do imóvel rural, cabendo ao registrador, após a conclusão dos procedimentos de inscrição, enviar comunicação ao INCRA para os devidos fins.

Art. 8º O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

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

III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

Art. 8º-A. Para fins de regularização das áreas ocupadas a partir da data de promulgação desta Lei, o Instituto de Desenvolvimento Institucional das Cidades do Ceará – IDECI, deverá constituir cadastro social dos novos ocupantes de áreas passíveis de regularização fundiária, somente vindo a ser devida a regularização caso os ocupantes estejam inscritos nesse cadastro.

CAPÍTULO II DA ALIENAÇÃO

Art. 9º A alienação de bens imóveis do Estado do Ceará para fins de regularização fundiária urbana, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de específica autorização legislativa e avaliação, dispensada a licitação nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e realizar-se-á exclusivamente para o uso de bens imóveis residenciais ou de uso comercial de âmbito local com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública.

§ 1º Os imóveis doados, cessadas as razões que justificaram a sua doação ou descumpridos os encargos previstos no instrumento ou termo administrativo translativo ou declaratório de domínio ou de posse, reverterão ao patrimônio da pessoa jurídica doadora, podendo ser alienados, desde que o adquirente se encaixe no perfil do beneficiário da regularização fundiária.

§ 2º Considerar-se-ão, entre outras, cessadas as razões que justificaram a doação quando:

I - o imóvel permanecer injustificadamente abandonado por mais de 60 (sessenta) dias contínuos;

II – o donatário ou qualquer membro de sua entidade familiar der ao imóvel destinação diversa daquela que justificou a doação.

Art. 10. A regularização fundiária far-se-á por alienação somente quando preenchidos, cumulativamente, os requisitos a seguir:

I – o imóvel, com área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), for objeto de regularização fundiária de interesse social, promovida pelo Poder Público Estadual, isoladamente ou em parceria com outros entes federados ou entidades;

II – tratar-se de imóvel utilizado para finalidade residencial, mista ou comercial de âmbito local;

III – o ocupante atual comprovar:

- a) a condição de beneficiário de programa habitacional por meio do qual se deu a ocupação, independentemente de comprovação de renda; ou
- b) a ocupação irregular ter ocorrido há mais de 5 (cinco) anos, devendo o ocupante enquadrar-se na condição de baixa renda;

IV – o beneficiário ou qualquer membro de sua entidade familiar não for proprietário ou, a qualquer título, possuidor, detentor ou ocupante de outro imóvel urbano ou rural, nem houver sido beneficiário deste ou de outro programa habitacional de qualquer ente federativo.

Parágrafo único. Os documentos aptos a comprovar a condição de beneficiário de programa habitacional serão regulamentados em decreto.

CAPÍTULO III DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 11. O Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação e no cadastro dos ocupantes.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

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, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º;

III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes;

IV – cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza, a qualidade e o tempo da posse exercida, acrescida da posse dos antecessores, se for o caso;

V – declaração dos ocupantes de não serem possuidores ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 2º As plantas e memoriais mencionados nos incisos I e II do § 1º deste artigo devem ser assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA.

§ 3º O Poder Público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

§ 4º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 3º, o Poder Público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 5º No que se refere a áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a sua respectiva legislação patrimonial.

§ 6º O auto de demarcação urbanística poderá abranger 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 no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público;

Art. 12. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias, podendo, neste tempo, requerer a dilação do prazo por mais 15 (quinze) dias, desde que seja para levantamento de documentação.

§ 2º O Poder Público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público para notificação na forma estabelecida no § 1º.

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I – resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II – publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III – determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística, bem como da possibilidade de, neste tempo, a parte interessada requerer a dilação do prazo por mais 15 (quinze) dias, desde que seja para levantamento de documentação.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 10.

§ 5º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o Poder Público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 6º O Poder Público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 7º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 8º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o Poder Público.

§ 9º Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 13. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Poder Público deverá elaborar o projeto previsto no art. 5º e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§ 1º Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 2º O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia.

Art. 14. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo Poder Público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

Art. 15. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo Poder Público.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

§ 4º Se o legitimado obtiver do proprietário da área título hábil para aquisição do domínio, o registro será feito independentemente do prazo previsto no *caput*.

Art. 15-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

CAPÍTULO IV DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 16. A regularização fundiária poderá ser realizada por meio de concessão de uso especial para fins de moradia, a título gratuito, ao ocupante de imóvel urbano de domínio do Estado, atendidos os requisitos previstos na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001 e no art. 183 da Constituição Federal.

Parágrafo único. O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

Art. 17. Para a outorga de concessão de uso especial para fins de moradia deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I – a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – o imóvel somente poderá ser utilizado para fins de moradia do beneficiário ou de sua família, sendo admitido o uso misto quando necessário para a subsistência da família;

III – a área deverá estar ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, contados até a data de 30 de junho de 2001, ininterruptamente e sem oposição;

IV – o ocupante ou qualquer outro membro de sua entidade familiar não pode ser proprietário ou, a qualquer título, possuidor, detentor ou ocupante de outro imóvel, urbano ou rural.

Parágrafo único. Atendidos os requisitos dos incisos II, III e IV, poderá ser concedido uso especial para fins de moradia em imóveis com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que indivisíveis.

Art. 18. Em imóveis com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por um período igual ou superior a 5 (cinco) anos até 30 de junho de 2001, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados individualmente por cada possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou, a qualquer título, possuidores, detentores ou ocupantes de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas, não podendo a fração ideal atribuída individualmente a cada possuidor ser superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 19. 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;

II – conservar o bem cujo uso lhe foi concedido;

III – responder pelas tarifas dos serviços públicos e tributos incidentes sobre o imóvel.

Parágrafo único. No caso de concessão coletiva, cabe aos concessionários a resolução das questões relativas à convivência pacífica dentro da área de concessão, sem prejuízo da intervenção do Poder Público quando houver necessidade ou conveniência, à discricionariedade do Instituto de Desenvolvimento Institucional das Cidades do Ceará– IDECI.

Art. 20. Havendo prévia anuência do Poder Público Estadual, o direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível:

I – por ato *inter vivos*;

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

Art. 21. 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;

III – deixar de atender aos requisitos legais para a concessão de uso especial para fins de moradia.

CAPÍTULO V DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO PARA FINS DE MORADIA

Art. 22. A regularização fundiária de interesse social poderá ser realizada por meio de concessão de direito real de uso resolúvel para fins de moradia, a título remunerado ou gratuito, ao ocupante de imóvel urbano de domínio do Estado, atendidos os requisitos previstos no Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

§ 1º A concessão de direito real de uso para fins de moradia será outorgada de forma gratuita quando o beneficiário ou sua entidade familiar classificar-se como sendo de baixa renda.

§ 2º A concessão de direito real de uso para fins de moradia poderá ser contratada por instrumento público ou termo administrativo e será registrada na matrícula do imóvel.

§ 3º A regularização fundiária de interesse social exigirá a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável por sua iniciativa de um plano que, além de outros elementos, deverá indicar e definir:

I – as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidades, 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.

Art. 23. Para a outorga de concessão de direito real de uso para fins de moradia deverão ser satisfeitas as seguintes exigências:

I – a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – o imóvel somente poderá ser utilizado para fins de moradia do beneficiário ou de sua família;

III – a área deverá estar ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, contados até a data de 30 de junho de 2001, ininterruptamente e sem oposição;

IV – o ocupante ou qualquer outro membro de sua entidade familiar não pode ser proprietário ou, a qualquer título, possuidor, detentor ou ocupante de outro imóvel, urbano ou rural.

Art. 24. Em imóveis com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por um período igual ou superior a 5 (cinco) anos contados até 30 de junho de 2001, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados individualmente por cada possuidor, a concessão de direito real de uso para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou, a qualquer título, possuidores, detentores ou ocupantes de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de direito real de uso para fins de moradia de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas, não podendo a fração ideal atribuída individualmente a cada possuidor ser superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 25. 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;

III – responder pelas tarifas dos serviços públicos e encargos de qualquer natureza, inclusive tributários, incidentes sobre o imóvel ou originados da concessão.

Parágrafo único. No caso de concessão coletiva, cabe aos concessionários a resolução das questões relativas à convivência pacífica dentro da área de concessão, sem prejuízo da intervenção do Poder Público quando houver necessidade ou conveniência, à discricionariedade do Instituto de Desenvolvimento Institucional das Cidades do Ceará– IDECI.

Art. 26. Havendo prévia anuência do Instituto de Desenvolvimento Institucional das Cidades – IDECI, o direito real de uso para fins de moradia é transferível:

I – por ato *inter vivos*;

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

Art. 27. O direito real de uso para fins de moradia extingue-se no caso de o concessionário ou qualquer membro de sua entidade familiar:

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

II – tornar-se proprietário ou, a qualquer título, possuidor, detentor ou ocupante de outro imóvel, urbano ou rural;

III - descumprir cláusula prevista no instrumento ou termo administrativo de concessão;

IV – deixar de atender aos requisitos legais para a concessão de direito real de uso para fins de moradia.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo implica o cancelamento do registro da concessão na matrícula do imóvel.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de que tratam os capítulos II, III, IV e V desta Lei em outro local, com a participação da comunidade em todas as etapas do processo de regularização e reassentamento, na hipótese de ocupação da área:

I – de bem de uso comum do povo;

II – declarada de utilidade pública para fins de desapropriação;

III – destinado à projeto de urbanização;

IV – de interesse de preservação ambiental e da proteção aos ecossistemas naturais;

V – em que presentes condições topográficas, sanitárias e ecológicas que desaconselhem a edificação;

VI – reservado à construção de represas e obras congêneres; ou

VII – situado em via de comunicação.

§ 1º O exercício da regularização fundiária, nos próprios locais abrangidos pelo inciso V, fica submetido ao atendimento das exigências das autoridades competentes no tocante às alterações necessárias para a garantia da segurança e da saúde dos ocupantes.

§ 2º Se afetar população de baixa renda, a hipótese do inciso II fica vinculada à realização de projeto de reassentamento e inclusão social com participação da comunidade.

Art. 29. As receitas provenientes da regularização fundiária de ocupações em áreas urbanas de domínio do Estado do Ceará constituirão receitas do orçamento do Instituto de Desenvolvimento Institucional das Cidades – IDECI.

Art. 30. Excluem-se da abrangência desta Lei os bens imóveis de uso comum do povo e os de uso especial, pertencentes ao patrimônio indisponível do Estado, enquanto permanecerem afetados.

Art. 30-A. As áreas que forem invadidas a partir da data de publicação desta Lei somente serão passíveis de regularização fundiária caso os ocupantes comprovem a realização de prévio cadastro junto ao IDECI e disponham de prévia autorização do Estado.

Parágrafo único. Serão passíveis de não reconhecimento por esta Lei as áreas invadidas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de sua publicação.

Art. 31. Os agentes públicos que cometerem desvios na aplicação desta Lei incorrerão nas sanções previstas na Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis.

Art. 32. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da Administração Pública.

Art. 33. Não serão cobrados custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social, cujos procedimentos devem atender ao disposto na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 34. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber.

Art. 35. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DA ABOLIÇÃO, DO GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ, em Fortaleza, 27 de julho de 2016.

Camilo Sobreira de Santana
GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ

Iniciativa: **PODER EXECUTIVO**