



LEI MUNICIPAL Nº 1.521/2025

SÚMULA: “**INSTITUI NO MUNICÍPIO DE PARANAÍTA/MT A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), DA QUAL TRATA A LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 E OS DECRETOS FEDERAIS NºS 10.592/2020 E 9.310/2018, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PARANAÍTA, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, **OSMAR ANTONIO MOREIRA**, Prefeito de Paranaíta, sanciono a seguinte Lei

TÍTULO I - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I - Da Regularização Fundiária Rural

Art. 1º - Ficam instituídas no Município de Paranaíta/MT as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Rural, no que couber à competência do Poder Público Municipal, àquelas elencadas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e no Decreto Federal nº 10.592/2020, bem como nas demais leis e normas federais, estaduais ou municipais aplicáveis, seus decretos municipais regulamentadores e as possíveis atualizações e/ou substituições desses decretos, sobretudo o Plano Diretor.

TÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I - Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 2º - Ficam instituídas no Município de Paranaíta/MT as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - Reurb, complementares àquelas elencadas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, visando a promoção de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º - Para a realização da Reurb deve-se observar o disposto na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018, no Decreto Federal nº 9.597/2018, nas demais leis e normas federais, estaduais ou municipais aplicáveis, em especial ao Plano Diretor, e nos decretos municipais regulamentadores, bem como as suas atualizações e/ou substituições.

§ 2º - A Reurb promovida por meio de legitimação fundiária somente poderá ser



MUNICÍPIO DE PARANAÍTA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 03.239.043/0001-12



aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, nos termos do disposto na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 3º - Além dos objetivos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018, a regularização fundiária no Município de Paranaíta/MT pauta-se ainda pelas seguintes diretrizes:

- I - priorizar a permanência da população na área em que se encontra, de maneira a assegurar o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- II - promover maior articulação nos diferentes níveis de governo, principalmente com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana;
- III - articular com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda.

Art. 4º - Para fins de Reurb, consideram-se o previsto no art. 11 da Lei Federal nº 13.465/2017, no art. 3º do Decreto Federal nº 9.310/2018 e na presente Lei:

- I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo de ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;
- IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;
- V - 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 a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes forem conferidos;
- VI - legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse do imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma estabelecida na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018, e do qual conste a identificação de seus ocupantes, o tempo de ocupação e a natureza da posse;
- VII - legitimação fundiária - mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de Reurb;
- VIII - Medidas ambientais: conjunto de ações que buscam superar o problema do



núcleo urbano informal consolidado implantado em área de preservação permanente ou área de unidade de conservação ou de uso sustentável ou de proteção de mananciais com a elaboração de estudos técnicos que justifique as melhorias ambientais em relação à situação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais;

IX - Medidas jurídicas: conjunto de ações que visam à segurança jurídica da ocupação irregular do beneficiário. Ou seja, a emissão final do título de propriedade ou qualquer outro direito real concedido por meio da Reurb;

X - Medidas sociais: compreendem as políticas de inclusão social, possibilitando à população de baixa renda a melhoria na sua condição de vida;

XI - Medidas urbanísticas: compreendem ações de implantação ou adequação da infraestrutura essencial (sistema de abastecimento de água potável, coleta e tratamento do esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar, entre outros) no núcleo urbano informal consolidado;

XII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.

Parágrafo Único - O termo de compromisso, quando necessário, referido no inciso V do caput deve conter o cronograma de execução de obras e serviços e da implantação da infraestrutura essencial e poderá prever mitigações e/ou compensações jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, quando necessárias.

Art. 5º - Para fins de Reurb, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edifícios, devendo ocorrer por meio de decreto, referente a cada núcleo informal e considerando as características de cada um, tendo como base os estudos técnicos que compõem o projeto de regularização, podendo o Município exigir compensações quando necessário.

Art. 6º - Conforme o § 2º, do art. 11, da Lei nº 13.465/2017 e o §3º, do art. 3º, do Decreto 9.310/2018, constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos art. 64 e art. 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

§ 1º - Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, o órgão gestor da unidade de conservação ou unidade de conservação de uso sustentável deverá se manifestar, para fins de Reurb, no prazo de noventa dias, contado da data do



protocolo da solicitação.

§ 2º - Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o parágrafo anterior pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer, técnica e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da Reurb.

Art. 7º - A Reurb em núcleos urbanos informais não é permitida em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em ato do Presidente da República.

Art. 8º - Aplicam-se as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

§ 1º - Após a Reurb de núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais, o Município poderá efetuar o cadastramento dessas novas unidades imobiliárias no cadastro imobiliário municipal, para fins de lançamento dos tributos municipais urbanos.

§ 2º - As condições estabelecidas no caput do artigo deverão ser regulamentadas por legislação específica.

Art. 9º - A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e à aprovação ambiental pelo órgão competente.

§ 1º - Os estudos referidos no art. 11, da Lei Federal nº 13.465/2017 e no art. 3º, do Decreto Federal nº 9.310/2018 deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65, da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 2º - A aprovação ambiental a que se refere o caput corresponde à aprovação do estudo técnico ambiental a que se refere o inciso VIII, do caput do art. 30, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e o inciso XI, do caput, do art. 47, desta Lei.

§ 3º - O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação, nas faixas de inundação instituídas pelo União, Estado e/ou Município, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderá ser feito em fases ou etapas e a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º - Na Reurb de Interesse Social - Reurb-S, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 64, da Lei nº 12.651, de 2012:

I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental,



considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação e das suas áreas de amortecimento, quando for o caso;

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 5º - Na Reurb de Interesse Específico - Reurb-E, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 65 da Lei nº 12.651, de 2012:

I - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, além de outros serviços e equipamentos públicos;

IV - identificação das unidades de conservação, das suas áreas de amortecimento, e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

V - especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da área de preservação permanente com a proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - avaliação dos riscos ambientais;

IX - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população aos corpos d'água, quando couber.

§ 6º - Para fins da regularização ambiental prevista no parágrafo 5º, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado, conforme estabelecido no Decreto Federal nº 9.597/2018.

§ 7º - Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o inciso anterior poderá ser redefinida, por meio de decreto municipal, de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

§ 8º - Os estudos de que trata este artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado e estar compatibilizados com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos art. 64 ou art. 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Art. 10 - A Reurb compreende duas 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 Público municipal; e



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.

Art. 11 - A classificação da modalidade da Reurb ocorre unicamente com o intuito de identificar os responsáveis pela implantação ou pela adequação das obras de infraestrutura essencial, bem como reconhecer o direito à gratuidade de custas e emolumentos notariais e registrais em benefício daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 1º - A classificação da modalidade como Reurb de Interesse Social (Reurb-S) ficará condicionada a parecer técnico social favorável emitido por profissional legalmente habilitado para esse tipo de análise, após análise documental, que deve acompanhar estudo social no qual serão considerados os seguintes aspectos:

I - Situação de vulnerabilidade social;

II - estado de saúde que possa interferir na qualidade de vida da família;

III - renda familiar, limitada a 3 (três) salários mínimos;

IV - número de pessoas que compõe o núcleo familiar;

V - capacidade financeira da família em custear o pagamento de taxas e compromissos financeiros;

VI - preferencialmente possuir mulher como responsável pelo núcleo familiar;

VII - possuir pessoa(s) com qualquer tipo de deficiência;

VIII - residir em áreas de risco, insalubres, que tenha sido desabrigada ou que perdeu a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero;

IX - Não ter sido beneficiado em outros Programas Habitacionais de Interesse Social;

X - Não possuir outro imóvel no território Nacional.

§ 2º - Para emissão de parecer técnico social é obrigatório que sejam apresentados os documentos que comprovem as informações prestadas no caput, bem como os seguintes documentos:

I - Título de eleitor com domicílio eleitoral em Paranaíta/MT;

II - FICHA RESUMO do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal - CadÚnico (comprovante de inscrição), ou em outro cadastro equivalente definido em regulamento;

III - Comprovante de residência atualizado;

IV - Comprovante que ateste a residência no Município de Paranaíta/MT por mais de três anos;

V - Demais documentos considerados necessários para comprovar as informações necessárias para a emissão de parecer técnico social.

§ 3º - Para fins de análise, o Benefício de Prestação Continuada (BPC) não é considerado como Renda e, sim, como complemento.

§ 4º - No §1º do art. 13 da Lei Federal nº 13.465/2017 e nos art. 5º e art. 53 do Decreto 9.310/2018 estão previstas as isenções de custas, emolumentos e atos registrais relacionados à Reurb-S.

§ 5º - O disposto nos § 1º e § 2º aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados em 22 de dezembro de 2016.



§ 6º - A outorga de imóveis cedidos pelo Município, que não poderiam ser repassados a terceiros sem anuência prévia do Conselho Municipal de Habitação, devem ter nova avaliação social e aprovação do Conselho Municipal de Habitação e anuência da Comissão de Regularização Fundiária.

Art. 12 - No mesmo núcleo informal poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente pela população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

Art. 13 - Na Reurb, o uso misto de atividades poderá ser admitido, buscando promover a integração social e a geração de empregos e renda do núcleo urbanizado.

Art. 14 - A fim de promover a efetiva implantação das medidas da Reurb, fica o chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios, termos de cooperação ou outros instrumentos congêneres com entidades públicas ou privadas, com vistas a cooperar para o fiel cumprimento do disposto na Lei Federal nº 13.465, de 2017, no Decreto Federal nº 9.310, de 2018 e na presente Lei.

Art. 15 - Na Reurb-S, comprovada a deficiência técnica e ou financeira para implantação da infraestrutura essencial prevista no art. 36, § 1º da Lei Federal nº 13.465/2017, o Município poderá firmar com os legitimados ou os ocupantes do núcleo urbano informal, termo de compromisso ou instrumento congêneres para a implantação da infraestrutura essencial, sem prejuízo das responsabilidades administrativa, civil ou criminal de quem tenha dado causa a formação da ocupação irregular.

Art. 16 - A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação que ocupem à rede de água ou de distribuição de energia elétrica ou de demais serviços essenciais que possam haver e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

SEÇÃO II - Dos Legitimados para requerer a Reurb

Art. 17 - Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

III - os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e



V - o Ministério Público.

Art. 18 - Conforme o estabelecido na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018, os legitimados poderão promover os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

Art. 19 - Nas hipóteses 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 suas obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

Art. 20 - Na Reurb-S, se o legitimado apresentar requerimento acompanhado do projeto de regularização fundiária, o Município poderá considerá-lo para fins de promoção da Reurb, desde que respeitado o conteúdo mínimo previsto na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e nesta presente Lei.

Parágrafo Único - O requerimento de instauração de Reurb pelos proprietários de terreno, pelos loteadores ou pelos incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

SEÇÃO I - Disposições Gerais

Art. 21 - No âmbito da Reurb, os institutos jurídicos que poderão ser empregados, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, são:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 2017 e do Decreto Federal nº 9.310, de 2018;

II - o usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §4º e §5º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do §3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

X - 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;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do caput do art. 17 da Lei Federal nº



8.666, de 21 de junho de 1993;
XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
XIII - a concessão de direito real de uso;
XIV - a doação;
XV - a compra e venda;
XVI - o condomínio de lotes, nos termos do Capítulo VII do Decreto Federal nº 9.310, de 2018;
XVII - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei Federal nº 13.465, de 2017; e
XVIII - o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo IX, do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.
Parágrafo Único - Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

Art. 22 - Na Reurb-E, promovida sobre bem público de domínio do Município, se houver solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida pela Comissão de Regularização Fundiária e não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 1º - Na Reurb-E, quando promovida sobre bem público de outro ente federado, deve-se atender ao disposto no art. 9º do Decreto Federal nº 9.310/2018 e art. 16 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 2º - As áreas de propriedade do Poder Público registradas no cartório do registro de imóveis que sejam objeto de ação judicial que verse sobre a sua titularidade poderão ser objeto de Reurb-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma estabelecida na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018, homologado pelo juiz.

Art. 23 - 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 feitas em ato único, a critério do Poder Público promovente, bem como deverão ser atendidos os demais itens elencados no art. 10 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 24 - O Município, no âmbito da política de ordenamento do seu território, poderá instituir como instrumento de planejamento urbano as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

§ 1º - Para os efeitos do disposto na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e na presente Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º - A Reurb não está condicionada a existência de ZEIS.

§ 3º - Se existirem ZEIS implementadas há mais de cinco (5) anos, quando forem objeto de Reurb, estas áreas poderão ser revistas com base em estudo socioeconômico e, ainda, possuir anuência do Conselho de Habitação e do Conselho de Parcelamento do Solo e Regularização Fundiária.



§ 4º - Caso o estudo socioeconômico, após sua análise e conferência, divirja da Lei de implementação da ZEIS, dever-se-á solicitar a modificação da lei que trata dessa zona em específico.

SEÇÃO II - Da Demarcação Urbanística

Art. 25 - O Poder Público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º - O auto de demarcação urbanística será instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais contarão com:

- a) as medidas perimetrais;
- b) a área total;
- c) os confrontantes;
- d) as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;
- e) os números das matrículas ou das transcrições atingidas;
- f) a indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- g) levantamento cadastral e topográfico da área; e

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

§ 2º - O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis que se enquadrem em uma ou mais das seguintes hipóteses:

- I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- II - domínio privado registrado no cartório de registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou
- III - domínio público.

§ 3º - O procedimento de demarcação urbanística não constitui condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 26 - O Poder Público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar na matrícula ou na transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta (30) dias, que começará a ser contado a partir da data do recebimento.

§ 1º - Os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta (30) dias, contado da data de publicação.

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

§ 3º - A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.



§ 4º - Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao Poder Público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º - O auto de demarcação urbanística deve possuir anuência do setor competente do Poder Público municipal para, posteriormente, ir ao cartório de registro de imóveis.

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

Art. 27 - Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º - Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, este deverá informá-la ao Poder Público, o qual comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput.

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

§ 3º - A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de julho de 2015, facultado ao Poder Público promover 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.

§ 4º - Fica facultado o emprego da arbitragem caso não seja obtido acordo na fase de mediação.

Art. 28 - Decorrido o prazo sem impugnação ou superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º - Para a averbação deverá ser informado, no mínimo:

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; e

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º - Os demais atos de registro de Imóveis da demarcação urbanística deverão observar o disposto na Lei Federal 13.465/2017 e no Decreto Federal 9.310/2018.

SEÇÃO III - Da Legitimação Fundiária

Art. 29 - 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 comprovadamente 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 - não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - não ter sido o beneficiário contemplado com por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;

III - Não ter sido contemplado por programas habitacionais;

IV - quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação, devidamente justificado, no projeto de regularização fundiária; e

V - Parecer técnico da Assistência Social aprovado pelo Conselho de Habitação.

§ 2º - Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º - As inscrições, as indisponibilidades e os gravames existentes no registro da área maior originária serão transportados para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º - Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município e as 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.

§ 5º - Na legitimação fundiária, o Poder Público encaminhará ao cartório de registro de imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade, a CRF, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e a sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam.

§ 6º - Para fins do disposto no § 5º, a CRF será acompanhada exclusivamente pelo projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes, com a sua qualificação, e a identificação das áreas ocupadas.

§ 7º - O Poder Público poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar aprovado pelo Conselho de Habitação, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial.

§ 8º - O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não tenham sido regularizadas por meio da legitimação fundiária poderão ser regularizadas por meio de outro instrumento previsto em lei.

SEÇÃO IV - Da Legitimação de Posse

Art. 30 - A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na



Lei nº 13.465, de 2017, no Decreto Federal 9.310/2018 e na presente Lei.

§ 1º - A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§ 2º - A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

§ 3º - O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

Art. 31 - Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do seu registro, terá a conversão automática deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral.

§ 1º - Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos do usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de registro de imóveis.

§ 2º - A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º - Poderão ser utilizados diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade nos termos do caput e do § 1º.

Art. 32 - O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465, de 2017 e no Decreto Federal 9.310, de 2018 e nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Parágrafo Único - Após efetuado o procedimento a que se refere o caput, o Poder Público solicitará ao oficial do cartório de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento.

CAPÍTULO III - DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

SEÇÃO I - Das Fases da Reurb

Art. 33 - A análise e tramitação de Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - Protocolo de requerimento da Reurb de um dos legitimados previstos na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto Federal 9.310/2018;

II - Análise do requerimento pela Comissão de Regularização Fundiária e decisão quanto ao seu indeferimento ou não, com a classificação da modalidade de Reurb;

III - Homologação da decisão da Comissão de Regularização Fundiária pelo(a) Prefeito(a) Municipal com a instauração e classificação da Reurb por Decreto;

IV - Notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do



núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados;

V - Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

VI - elaboração do projeto de regularização fundiária;

VII - saneamento do processo administrativo;

VIII - decisão da autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade;

IX - expedição da CRF pelo Município; e

X - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado, no cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º - A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

I - na hipótese prevista no art. 69 da Lei nº 13.465, de 2017, e

II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

§ 2º - Na elaboração do projeto de regularização fundiária, é obrigatória a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, mesmo quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 34 - Compete ao Município:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III - emitir a CRF.

§ 1º - O Município deverá classificar e fixar, no prazo de cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 2º - A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 3º - A inércia do Município implicará a fixação automática da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento e o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão da classificação pelo Município, por meio de estudo técnico que a justifique.

SEÇÃO II - Do Requerimento e da Instauração da Reurb

Art. 35 - Para abrir o processo administrativo da Reurb deverá, um dos legitimados, solicitar, via protocolo, por meio de requerimento por escrito e acompanhar os seguintes documentos:

I - Cópia(s) atualizada(s) do(s) imóvel(is) que compõe(m) o núcleo urbano informal, expedida por Cartório de Registro de Imóveis competente;

II - Comprovação da legitimidade do requerente;

III - Nome do núcleo, área total e número aproximado de ocupantes;

IV - Planta de situação e localização do núcleo urbano informal, em escala legível,



contendo: medidas perimetrais, áreas das unidades, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores dos limites da(s) área(s), descrição dos confrontantes, ruas adjacentes, distância da esquina da rua mais próxima ou conforme descrição em matrícula(s) e demais informações pertinentes;

V - Estudo preliminar demonstrando as possíveis desconformidades jurídicas, urbanísticas, sociais e ambientais do núcleo urbano informal;

VI - Indicação da modalidade da Reurb baseada em estudo socioeconômico devidamente elaborado por profissional habilitado, bem como os documentos necessários para análise do enquadramento da modalidade e da qualificação dos ocupantes;

VII - Tempo de ocupação com comprovação da data de implantação do núcleo urbano informal que deve ser anterior à data de 22 de dezembro de 2016, conforme Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018.

§ 1º - A comprovação de que trata o inciso VII do caput deve ser feita mediante apresentação de documentos, laudos técnicos ou quaisquer outros instrumentos com valor legal, inclusive levantamento aerofotogramétrico, reconhecido por órgãos públicos e/ou contantes na base de dados do cadastro imobiliário municipal.

§ 2º - O requerimento será encaminhado à Comissão de Regularização Fundiária que, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá deferir, classificando-o em uma das modalidades da Reurb, ou indeferir, fundamentadamente, devendo indicar as medidas a serem adotadas a fim de reformular e de reavaliar o requerimento, quando for o caso.

§ 3º - Após o deferimento pela Comissão de Regularização Fundiária deverá ser homologado pelo(a) Prefeito(a) Municipal, mediante Decreto Municipal que estipule a classificação da modalidade e a instauração da Reurb.

SEÇÃO III - Da Notificação e da Solução Extrajudicial de Conflitos

Art. 36 - Instaurada a Reurb, o Município procederá às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º - O Poder Público municipal notificará os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º - Quanto aos imóveis públicos municipais, o Município notificará os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º - O Poder Público municipal poderá promover alterações no projeto de regularização fundiária em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações referidas nos § 1º e § 2º.

§ 4º - A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

Art. 37 - A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:



I - do proprietário e dos confinantes não encontrados; e

II - de recusa ou ausência de recebimento da notificação por qualquer motivo.

Parágrafo Único - Após transcorridos todos os prazos, a ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância com a Reurb.

Art. 38 - Caso haja impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º - A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

§ 2º - Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Poder Público municipal prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

§ 3º - O Município poderá rejeitar a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à Reurb se o impugnante não apresentar recurso no prazo de quinze dias, contados da data da notificação da decisão de rejeição.

§ 4º - Indeferido o recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o Poder Público municipal poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 5º - Considera-se infundada a impugnação que:

I - não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;

II - não apresentar motivação, ainda que sumária;

III - versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento; ou

IV - apresentar intempestivamente ao prazo estabelecido.

Art. 39 - Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada.

Art. 40 - O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma do regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de quaisquer dos legitimados garante, perante o Poder Público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas unidades imobiliárias, preservadas as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento da Reurb.

Art. 41 - Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas.

Art. 42 - Fica dispensado o disposto nesta seção, caso sejam adotados os



procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 43 - O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça Estaduais, as quais detenham competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º - O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta deste, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º - Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF e se, inexistente o acordo, o processo administrativo da Reurb ficará suspenso até a solução judicial do litígio, ou ainda, será extinto no caso da promoção da regularização fundiária no âmbito judicial. § 3º - As câmaras, as quais tratam o caput poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º - A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 5º - O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas perante os Tribunais de Justiça.

SEÇÃO IV - Da Elaboração e Custeio do Projeto de Reurb e da Infraestrutura Essencial

Art. 44 - Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverá constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º - A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

II - na Reurb-E:

a) a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

b) sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários;

c) os custos a que se referem as alíneas a e b do inciso II incluem as compensações urbanísticas e ambientais necessárias, e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§ 2º - Quando a área a ser regularizada for pública, termo de compromisso poderá



ser celebrado entre o Poder Público titular e o Poder Público municipal para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

SEÇÃO V - Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 45 - Não existindo impugnação acerca da Reurb ou se dirimidos os conflitos, a Comissão de Regularização Fundiária notificará o requerente da Reurb para que seja apresentado o projeto de regularização fundiária.

Art. 46 - Além dos documentos solicitados, o projeto de regularização fundiária a ser apresentado conterá, no mínimo:

I - indicação do(s) instituto(s) jurídico(s) a ser(em) aplicado(s), observadas a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018;

II - cópia(s) atualizada(s) da(s) matrícula(s) do núcleo urbano informal a regularizar, expedida pelo Cartório do Registro de Imóveis;

III - documentos que comprovem a posse pelos ocupantes do núcleo urbano informal a regularizar;

IV - levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

V - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas;

VI - projeto urbanístico, contendo o conteúdo mínimo estabelecido nesta lei;

VII - memorial descritivo, contendo o conteúdo mínimo estabelecido nesta lei;

VIII - memorial descritivo contendo a proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso, bem como deve indicar as medidas de mitigação, contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão o Termo de Compromisso;

IX - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

X - estudo técnico ambiental, quando for o caso;

XI - Anotação ou registro de responsabilidade dos técnicos responsáveis pelos projetos e estudos apresentados para análise;

XII - minuta da convenção de condomínio, quando for o caso;

XIII - licença Ambiental emitida pelo Órgão ambiental, quando houver necessidade de obras/serviços que necessitem de emissão de licença;

XIV - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

XV - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso anterior.

§ 1º - O Município poderá exigir, além dos documentos mencionados nos incisos do caput, a apresentação de desenhos, cálculos, documentos e demais documentos que considerar necessário para o devido esclarecimento do projeto.

§ 2º - O Termo de Compromisso deve ser assinado também, por duas testemunhas,



de maneira que possa formar título extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei nº 13.105/2015 - Código de Processo Civil.

§ 3º - Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos XV e XVI do caput, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 4º - O projeto de regularização fundiária considerará 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.

§ 5º - Na Reurb-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação do Poder Público competente, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma.

Art. 47 - Na hipótese de núcleo urbano informal localizado em mais de um Município, deve-se verificar o disposto no art. 33 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 48 - Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção.

Art. 49 - Na Reurb-E, o Município deverá definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental.

§ 1º - As responsabilidades de que trata o caput poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º - Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental celebrarão termo de compromisso com as autoridades competentes do Poder Público municipal, como condição de aprovação da Reurb-E.

SUBSEÇÃO I - Da Aprovação em Áreas de Riscos

Art. 50 - Para que seja aprovada a Reurb de área de núcleos urbanos informais, ou de parcela dela, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco a que se refere o inciso VIII do caput do art. 30 do Decreto Federal nº 9.310/2018, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.



§ 1º - Na hipótese prevista no caput, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da Reurb.

§ 2º - O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, sendo obrigatória a apresentação da ART, ou de documento equivalente, mesmo quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 3º - Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco e a parte do núcleo urbano não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º - Na Reurb-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Poder Público municipal providenciará a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 5º - Na hipótese a que se refere o § 4º, se o risco se der em área privada, o Poder Público municipal será ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

§ 6º - Na Reurb-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb.

SUBSEÇÃO II - Do Projeto Urbanístico

Art. 51 - O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

I - a localização do núcleo urbano informal a ser regularizado, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

II - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetadas;

III - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, medidas perimetrais, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, quando houver;

IV - as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, quando em faixas de domínio, em faixas não edificáveis, em áreas de risco e/ou pertinentes à primeira etapa de regularização fundiária;

V - quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

VI - os logradouros, vias de circulação existentes, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, incluindo compensações quando for o caso, com indicação da área, medidas perimetrais e confrontantes;

VII - os itens elencados na apresentação do estudo ambiental, tais como: a demarcação das áreas de preservação permanente e/ou áreas de risco e/ou cursos d'água (dormentes e correntes), nascentes, mananciais, vegetação expressiva e outras indicações topográficas relevantes;



VIII - as eventuais áreas já usucapidas;

IX - identificação de faixas de domínio e faixas não edificáveis, quando houverem, devidamente cotadas, conforme estabelecido pela legislação vigente (rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, áreas de preservação permanente, faixas sanitárias, entre outros);

X - as medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

XI - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;

XII - o projeto das obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias;

XIII - planilha de áreas do projeto, indicando: área total do núcleo informal, área total dos lotes, número de lotes ou unidades imobiliárias, área verde e recreação, área de equipamentos comunitários e institucional, áreas das vias de circulação e destinadas à circulação, áreas remanescentes, percentual de cada umas dessas áreas em relação ao todo, entre outros elementos considerados pertinentes; e

XIV - outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal.

§ 1º - Para fins do disposto na Lei Federal nº 13.465, de 2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e na presente Lei, consideram-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

a - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

b - rede de energia elétrica domiciliar;

c - rede de drenagem pluvial;

d - iluminação pública; e

e - outros equipamentos considerados necessários pelo Executivo Municipal, de acordo com a particularidade de cada área.

§ 2º - A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, sendo obrigatória a apresentação da ART do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, mesmo quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 3º - As áreas já usucapidas referidas no inciso VIII do caput constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

Art. 52 - A Reurb poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

Parágrafo Único - Quando for implementada por etapas a parcela do núcleo informal a ser regularizada deve ser definida em cada etapa respectiva.

Art. 53 - Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas em momento posterior, devendo obedecer aos critérios estabelecidos em legislação municipal específica que regre sobre o assunto.

Art. 54 - As obras de implantação da infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional e a sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.



SUBSEÇÃO III - Do Levantamento Topográfico Georreferenciado

Art. 55 - Considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do caput do art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017 e o inciso I do caput do art. 30 do Decreto Federal nº 9.310/2018;

II - outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária;

III - planta do perímetro;

IV - memorial descritivo;

V - descrições técnicas das unidades imobiliárias; e

VI - outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

Parágrafo Único - O levantamento topográfico georreferenciado deverá estar compatível com o sistema de georreferenciamento municipal, podendo-se solicitar as monografias dos marcos geodésicos para este fim.

Art. 56 - Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto nº 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT.

§ 1º - Os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º - O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas.

§ 3º - O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio.

§ 4º - O erro posicional de que trata o § 3º terá menor magnitude conforme a avaliação do impacto da propagação dos erros, considerados o desenvolvimento de projetos urbanísticos e de infraestruturas, o registro de propriedade, a prevenção de riscos e os demais projetos de arquitetura e engenharia.

§ 5º - O responsável técnico realizará a avaliação dos impactos da propagação dos erros de que trata o § 4º, previamente à execução do levantamento topográfico georreferenciado.

§ 6º - O levantamento topográfico georreferenciado será remetido eletronicamente pelo profissional legalmente habilitado ou pelo órgão público responsável pela sua execução ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais na forma estabelecida no Manual Operacional do referido Sistema.

§ 7º - O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais disponibilizará serviço geoespacial de visualização do levantamento topográfico georreferenciado e das parcelas frontantes para auxiliar os Poderes Públicos, os gestores de cadastro imobiliário e os oficiais de cartório de registro de imóveis na conferência do posicionamento, das distâncias, dos vértices, dos ângulos e da áreas, para fins de obtenção do código de inscrição no CIB aos cadastro de origem do imóvel em âmbito nacional, previsto no X, do art. 6º do Decreto nº 11.208, de 26 de setembro de 2022.



SUBSEÇÃO IV - Do Memorial Descritivo

Art. 57 - O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterà, no mínimo:

I - a identificação do núcleo urbano informal a ser regularizado e um breve resumo da ocupação;

II - a identificação do núcleo urbano informal a ser regularizado com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes, indicação resumida de suas demais características;

III - a descrição técnica de cada uma das unidades imobiliárias a serem regularizadas com sua localização, medidas perimetrais, áreas, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número, quadra, designação de seu ocupante e demais indicações consideradas pertinentes;

IV - a descrição das vias de circulação existentes e projetadas que componham o núcleo urbano informal com sua localização, medidas perimetrais, áreas, confrontantes e demais indicações consideradas pertinentes;

V - a descrição das áreas destinadas ao uso público, com suas medidas perimetrais, áreas, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número, quadra e demais indicações consideradas pertinentes;

VI - a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

VII - quando se tratar de condomínio, a minuta de convenção de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Parágrafo Único - A minuta de convenção de condomínio, deverá conter, no mínimo:

I - a discriminação e a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

II - o fim a que as unidades se destinam;

III - restrições edilícias e restrições de uso individual e coletivo de uso do solo;

IV - requisitos estipulados no Código Civil e nas demais leis pertinentes.

SUBSEÇÃO V - Do Cronograma Físico-Financeiro de Obras e de Serviços e das Compensações Necessárias

Art. 58 - O cronograma físico-financeiro de obras e serviços conterà, no mínimo:

I - O tempo necessário para execução das obras, separado por meses, detalhado com as etapas a serem cumpridas, mês a mês, respeitando o prazo legal e total estipulado para a execução das obras;

II - A separação de cada tipo de infraestrutura ou serviços necessários a serem implantados;

III - Previsão das compensações jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, quando necessárias;

IV - O custo total e parcial previsto para a execução das obras;

V - O Termo de Compromisso assinado pelas partes;

Parágrafo Único - O valor estipulado para as obras será o estabelecido no termo de compromisso como garantia das obras a serem realizadas.



SEÇÃO VI - Da Comissão de Regularização Fundiária

Art. 59 - A Comissão de Regularização Fundiária será instituída por ato municipal, com o objetivo de conduzir os procedimentos administrativos de regularização fundiária urbana (Reurb), devendo ser composta, no mínimo, pelos seguintes integrantes:

I - Um profissional com formação em Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia Civil e seu(s) respectivo(s) suplente(s) com uma dessas respectivas formações, responsável pela análise urbanística dos processos de Reurb, preferencialmente lotado(s) no Departamento de Regularização Fundiária e Licenciamento;

II - Um profissional e seu respectivo suplente, ambos com formação superior específica para realizar a análise ambiental dos processos de Reurb;

III - Um profissional e seu respectivo suplente, ambos com formação superior específica para realizar a análise social dos processos de Reurb;

IV - Um profissional e seu respectivo suplente, ambos com formação superior específica para realizar a análise jurídica dos processos de Reurb;

V - Um profissional e seu respectivo suplente, ambos com formação específica para realizar a análise topográfica dos processos de Reurb;

VI - Um funcionário e seu respectivo suplente, ambos lotados no Departamento de Cadastro Imobiliário, para realizar a análise cadastral dos processos de Reurb.

§ 1º - A coordenação do processo de Reurb ficará a cargo do servidor indicado no Inciso I.

§ 2º - Os membros da Comissão Permanente serão indicados pelo Poder Executivo Municipal.

§ 3º - No ato municipal que definirá a Comissão Permanente de Regularização Fundiária deve obrigatoriamente constar também o departamento de cada um dos integrantes, assim como as atribuições inerentes à Comissão.

Art. 60 - A cada membro da Comissão de Regularização Fundiária cabe analisar e, posteriormente, aprovar/anuir o projeto ou aspecto que lhes compete, quando estiver apto para aprovação.

Parágrafo Único - Após todas as aprovações, a Comissão de Regularização Fundiária emitirá parecer final da Reurb, contendo a assinatura de todos os membros da Comissão envolvidos na análise e aprovação do processo.

Art. 61 - A Comissão de Regularização Fundiária possui as seguintes atribuições:

I - Estabelecer as áreas prioritárias para a regularização fundiária;

II - Promover e propor a abertura dos processos de Reurb de iniciativa municipal;

III - Conduzir os processos de Reurb no âmbito da administração municipal;

IV - Produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de Reurb;

V - Mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb;

VI - Expedir parecer único conclusivo multidisciplinar a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF;

VII - Fiscalizar o recebimento de obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;

VIII - Assessorar o(a) Prefeito(a) naquilo que disser respeito à Reurb;



- IX - Elaborar e aprovar seu Regimento Interno;
- X - Dar publicidade aos trabalhos e decisões da Comissão.

Art. 62 - A comissão, se julgar necessário, poderá:

- I - Requisitar assessoramento a outros profissionais especializados em razão da complexidade dos processos de regularização fundiária.
- II - Solicitar novas informações e complementações ao processo de regularização fundiária alvo de análise.
- III - Solicitar apresentação presencial, em reunião, do processo alvo de análise para tratar sobre o tema.

Art. 63 - A Comissão de Regularização Fundiária deve requisitar, quando necessário, parecer ao órgão competente, conforme as atribuições pertinentes, que são:

- I - Deliberar a respeito das omissões da Lei do Parcelamento de Solo;
- II - Deliberar a respeito das inconsistências e conflitos da Lei do Parcelamento de Solo;
- III - Posicionar-se sobre consulta de orientações a respeito de condições relativas da Lei de Parcelamento de Solo;
- IV - Anuir relativo às Áreas Públicas de processos de Parcelamento de Solo;
- V - Deliberar as omissões da Lei de Regularização Fundiária;
- VI - Deliberar as inconsistências e conflitos da Lei de Regularização Fundiária;
- VII - Posicionar-se quanto à consulta de orientações a respeito de condições relativas da Lei de Regularização Fundiária;
- VIII - Emitir diretrizes especiais;
- IX - Analisar Projetos de Lei relativos ao Parcelamento de Solo;
- X - Analisar Projetos de Lei relativos à Regularização Fundiária;
- XI - Deliberar a respeito da indicação das Áreas de Parcelamento de Solo Compulsório.

SEÇÃO VII - Da Conclusão da Reurb

Art. 64 - Com base em parecer favorável da Comissão de Regularização Fundiária, ocorrerá o pronunciamento da decisão da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb e deverá:

- I - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb;
- II - indicar as intervenções a serem executadas, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

§ 1º - As intervenções previstas no inciso II do caput consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações, dentre outras.

§ 2º - Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do caput.

§ 3º - A decisão do Poder Público ocorrerá por meio de Decreto Municipal e publicada em edital, disponível por 30 dias, a contar de sua data de publicação.



Art. 65 - Após transcorrido o prazo de edital, será emitida a CRF, que é o ato administrativo de aprovação da Reurb devendo acompanhar o projeto de regularização fundiária aprovado e deve conter, no mínimo:

I - o nome e a localização do núcleo urbano regularizado;

II - a área total e o número de lotes regularizados;

III - a modalidade da Reurb;

IV - os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterà o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no cadastro de pessoas físicas (CPF), o número de seu registro geral de sua carteira de identidade (RG) e a sua filiação.

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

Art. 66 - O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

Art. 67 - No caso de Reurb-E, após a emissão da CRF, deverá o requerente apresentar ao Oficial do cartório de registro de imóveis, a CRF em conjunto com o projeto de regularização fundiária aprovado em que se situe a unidade imobiliária que busca a sua regularização.

Art. 68 - A inscrição da CRF no Registro de Imóveis deverá ser feita num prazo máximo de 1 (um) ano, sob pena de caducidade da aprovação, podendo ser prorrogada por igual período se demonstrada a necessidade, devidamente fundamentada e por escrito.

CAPÍTULO IV - DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Art. 69 - Deve ser observado o disposto no Capítulo IV, da Lei Federal 13.465/2017 e no Capítulo IV, do Decreto Federal 9.310/2018.

Art. 70 - Caberá ao requerente providenciar os documentos e vias adicionais que sejam solicitadas pelo Oficial do Cartório do Registro de Imóveis para fins de registro da Reurb.

CAPÍTULO V - DAS ISENÇÕES

Art. 71 - As isenções ocorrem conforme o disposto na Lei Federal 13.465/2017 e no Capítulo V, do Decreto Federal 9.310/2018.

CAPÍTULO VI - DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 72 - O condomínio de lotes, é definido e inserido na Lei Federal nº 13.465/2017,



em seu art. 58, o qual determina a alteração na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 73 - Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º - A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º - As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio de lotes.

§ 3º - Para fins de incorporação imobiliária, a implantação da infraestrutura do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor.

Art. 74 - O Poder Público municipal poderá determinar sobre as posturas edilícias e urbanísticas para a implantação do condomínios de lotes.

Art. 75 - Os núcleos urbanos informais consolidados constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de Reurb nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465, de 2017, no Decreto Federal 9.310, de 2018 e na presente Lei.

§ 1º - A Reurb do condomínio de lotes independerá da regularização das edificações já existentes, que serão regularizadas em expediente próprio, a critério do Poder Público municipal.

§ 2º - As novas edificações a serem construídas em condomínio de lotes objeto de Reurb observarão as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

CAPÍTULO VII - DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 76 - Os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades pelo próprio empreendedor, público ou privado, serão regularizados como conjuntos habitacionais.

§ 1º - Os conjuntos habitacionais poderão ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo 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, exceto quando o Poder Público promotor do programa habitacional demonstrar, durante o processo de regularização fundiária, que há obrigações pendentes, hipótese em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 77 - Para aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

Parágrafo Único - O registro do núcleo urbano informal na forma de conjunto habitacional será feito com a emissão da CRF e a aprovação do projeto de regularização, acompanhado das plantas e dos memoriais técnicos das unidades imobiliárias e edificações e dos demais elementos técnicos que sejam necessários à incorporação e ao registro do núcleo urbano informal, quando for o caso.



CAPÍTULO VIII - DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 78 - Quando o mesmo imóvel contiver edificações ou unidades autônomas distintas, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais.

§ 1º - As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio urbano simples.

§ 2º - Não constituem condomínio urbano simples:

I - as situações contempladas pelo direito real de laje;

II - as edificações ou os conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a Lei nº 4.591, de 1964;

III - aqueles condomínios que possuem sistema viário interno para acesso as unidades imobiliárias autônomas; e

IV - aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas com acessos independentes aos logradouros públicos existentes.

Art. 79 - A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do imóvel, na qual serão identificadas as partes comuns no nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º - Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, será aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º - As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º - Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada do acesso ao logradouro.

§ 4º - A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos e poderá ser formalizada por meio de contrato.

Art. 80 - Para fins de registro no cartório de Registro de Imóveis, para a instituição do condomínio urbano simples devem ser apresentados os seguintes documentos ao órgão público municipal:

I - projeto de regularização aprovado do qual constem as unidades imobiliárias que serão instituídas como unidades autônomas;

II - planta simples de cada lote, com indicação das partes comuns no nível do solo, das partes comuns internas à edificação, se houver, e das unidades autônomas, acompanhada de memorial descritivo simplificado;

III - informação sobre a fração ideal atribuída a cada unidade autônoma, relativamente ao terreno e às partes comuns;

IV - informação sobre o fim a que as unidades autônomas se destinam; e

V - cálculo das áreas das edificações ou dos lotes, com discriminação da área global e da área das partes comuns, quando houver, e indicação da metragem de área construída ou da metragem de cada lote, para cada tipo de unidade.

§ 1º - Do memorial descritivo simplificado a que se refere o inciso II do caput constará a área aproximada das unidades autônomas, dos acessos e das partes



comuns.

§ 2º - Sem prejuízo do disposto nos incisos I a V do caput, na Reurb, o registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado por meio da apresentação pelo requerente ao oficial do cartório de registro de imóveis, ainda, da CRF, com o projeto de regularização aprovado do qual conste a indicação dos lotes nos quais serão instituídas as unidades autônomas.

§ 3º - Na Reurb, o registro da instituição do condomínio urbano simples poderá ser requerido posteriormente ao registro do núcleo urbano informal, hipótese em que será suficiente a apresentação dos documentos mencionados no inciso II do caput com visto do órgão competente pela aprovação do projeto de regularização.

Art. 81 - Na Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

Parágrafo Único - A averbação de que trata o caput do artigo não configura regularidade da edificação e seus respectivos tributos e contribuições municipais.

CAPÍTULO IX - DA REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR)

Art. 82 - A regularização de imóveis de propriedade do FAR ocorrerão nos termos do Capítulo X, da Lei Federal 13.465/2017.

CAPÍTULO X - DO LOTEAMENTO OU DO DESMEMBRAMENTO

Art. 83 - É vedada a venda ou a promessa de compra e venda de unidade imobiliária integrante de núcleo urbano informal ou de parcela de loteamento ou desmembramento não inscrito, nos termos do art. 37, da Lei nº 6.766, de 1979.

Art. 84 - Após mapeamento de todas as áreas passíveis de regularização fundiária, o Poder Público municipal notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação do Decreto Federal nº 9.310/2018, para que, no prazo de noventa dias, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.

§ 1º - A critério do Poder Público municipal, o prazo previsto no caput para protocolo do pedido da Reurb-E poderá ser prorrogado, no máximo, por igual período, mediante solicitação por escrito.

§ 2º - Não atendida a notificação prevista neste artigo, o órgão municipal responsável poderá tomar as providências para promoção da Reurb-E, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, do Decreto Federal 9.310, de 2018 e da presente Lei, sem prejuízo das ações e das penalidades previstas na legislação vigente.

Art. 85 - Nos termos do art. 38 da Lei nº 6.766, de 1979, verificado que o loteamento ou o desmembramento não se encontre registrado ou regularmente executado ou notificado pelo Poder Público municipal, o adquirente do lote suspenderá o pagamento das prestações restantes e notificará o loteador para que faça o



pagamento.

§ 1º - Ocorrida a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma estabelecida no caput, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao cartório de registro de imóveis, que as depositará em instituição financeira, em conta, com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de autorização judicial.

§ 2º - O Poder Público municipal poderá promover a notificação do loteador prevista no caput, para que, no prazo de um ano, tome as providências para a aprovação e o registro do loteamento ou desmembramento.

§ 3º - A pedido do loteador, desde que justificado, o Poder Público municipal poderá, a seu critério, prorrogar por igual período o prazo previsto no § 2º, mediante solicitação por escrito.

§ 4º - Regularizado o loteamento, o loteador requererá autorização judicial para fazer o levantamento do valor das prestações depositadas, com os acréscimos juros e de correção monetária.

§ 5º - O Poder Público municipal será intimado no processo judicial a que se refere o § 4º e o Ministério Público será ouvido.

§ 6º - Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do cartório de registro de imóveis, para que voltem a pagar diretamente as prestações restantes.

§ 7º - O loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas, nas seguintes hipóteses, nos termos do art. 40, da Lei nº 6.766, de 1979:

I - o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual; ou

II - o loteamento ou o desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal.

Art. 86 - A cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente será nula quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 87 - O Poder Público municipal, se desatendida pelo loteador a notificação a que se referem o caput e o § 2º do art. 85, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância às determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e em defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º - O Poder Público municipal que promover a regularização na forma estabelecida neste artigo, fará jus, por meio de autorização judicial, ao levantamento das prestações depositadas, com os acréscimos de juros e de correção monetária, a título de ressarcimento pelas importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou o desmembramento.

§ 2º - Na hipótese de as importâncias despendidas pelo Poder Público municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento não serem integralmente ressarcidas com o levantamento a que se refere o § 1º, o valor que faltar será exigido do loteador, conforme o disposto no art. 47 da Lei nº 6.766, de 1979.

§ 3º - Na hipótese de o loteador não cumprir o estabelecido no § 2º, o Poder Público municipal poderá receber as prestações dos adquirentes até o valor devido.

§ 4º - O Poder Público municipal, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento e o ressarcimento integral de importâncias despendidas ou a



despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários.

Art. 88 - Regularizado o loteamento ou o desmembramento pelo Poder Público municipal, o adquirente do lote, desde que comprovado o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, com fundamento na promessa de venda e compra firmada.

Art. 89 - Nas desapropriações, não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou objeto de promessa de compra e venda.

Art. 90 - O Município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, hipótese em que a preferência para a aquisição das novas unidades será dos expropriados.

Art. 91 - Na hipótese de o loteador beneficiário do loteamento ou do desmembramento integrar grupo econômico ou financeiro, as pessoas naturais ou jurídicas do grupo serão solidariamente responsáveis pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 92 - As intimações e notificações previstas no Decreto Federal nº 9.310 serão feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio do intimado ou notificado.

Parágrafo Único - Se o destinatário se recusar a receber ou a dar recibo, ou se o seu paradeiro for desconhecido, o oficial competente certificará a circunstância e a intimação ou a notificação será feita por edital e a contagem do prazo terá início dez dias após a última publicação.

CAPÍTULO XI - DAS SANÇÕES

SEÇÃO I - Das Informações Prestadas

Art. 93 - As informações prestadas no processo de regularização fundiária são de responsabilidade do empreendedor e do(s) responsável(is) técnico(s), estando sujeitos às penalidades previstas em lei.

Art. 94 - O cumprimento das compensações jurídicas, urbanísticas, sociais e/ou ambientais são de responsabilidade do empreendedor, seu não cumprimento está sujeito às penalidades da lei.

Parágrafo Único - O eventual não cumprimento das compensações jurídicas, urbanísticas, sociais e/ou ambientais por parte do empreendedor e não comunicado pelo responsável técnico, importa em responsabilidade solidária para com o responsável técnico que, nesse caso, está sujeito às mesmas penalidades impostas pela lei.

SEÇÃO II - Das Obrigações e Penalidades



Art. 95 - Se ficar constatado, pela autoridade municipal, que houve omissão ou manipulação de informações ou falsidade processual, a aprovação do processo de regularização fundiária poderá ser ou será revogada.

§ 1º - As compensações urbanísticas e/ou ambientais que não atenderem ao firmado no termo de compromisso ou praticarem elementos diferentemente do estipulado poderão ter sua aprovação cancelada ou deverão firmar novo termo de compromisso atendendo novas compensações em função do não atendimento no termo de compromisso anterior.

§ 2º - As penalidades ficam sujeitas ao previsto no Plano Diretor, Lei Federal nº 6766/1979, Lei de Parcelamento do Solo e demais leis urbanísticas aplicáveis, dependendo da infração cometida.

CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 96 - As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter a sua situação jurídica regularizada por meio do registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado ao Município, e poderão, para tanto, ser utilizados os instrumentos previstos na Lei nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9310/2018 e nesta Lei.

§ 1º - O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização, assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, que contenha o perímetro da área a ser regularizada, as subdivisões das quadras, dos lotes e das áreas públicas, com as dimensões e a numeração dos lotes, os logradouros, os espaços livres e as outras áreas com destinação específica, se for o caso. É obrigatória a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, mesmo quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas, das áreas já usucapidas e das outras áreas com destinação específica, quando for o caso; e

III - documento expedido pelo Executivo Municipal, o qual ateste que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e de que está integrado ao Município.

2º - Para que o documento mencionado no inciso III seja emitido pelo Executivo Municipal, os itens I e II devem ser apresentados ao Município para posterior anuência/concordância do Poder Público.

§ 3º - A apresentação da documentação prevista no § 1º dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, do estudo técnico ambiental, da CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

§ 4º - O registro do parcelamento das glebas previsto neste artigo poderá ser feito por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente.

Art. 97 - As disposições da Lei nº 6.766, de 1979, não se aplicam à Reurb, exceto



quanto ao disposto nos art. 37, art. 38, art. 39, art. 40, caput e § 1º ao § 4º, art. 41, art. 42, art. 44, art. 47, art. 50, art. 51 e art. 52 da referida Lei.

Art. 98 - Para fins da Reurb, em ambas as modalidades, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I, do caput do art. 76 da Lei nº 14.133/2021:

I - autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional; e

II - avaliação prévia e licitação na modalidade de leilão.

Parágrafo Único - Na venda direta prevista no art. 84 da Lei nº 13.465, de 2017, será necessária a avaliação prévia para definição do valor a ser cobrado na alienação.

Art. 99 - É criado o Fundo de Regularização Fundiária que será regulamentado por Decreto Municipal específico.

Art. 100 - Serão regularizadas, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de ação judicial que verse sobre direitos reais de garantia, de construção, bloqueio ou indisponibilidade judicial, ressalvada a hipótese de decisão judicial que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de Reurb.

Art. 101 - As normas e os procedimentos estabelecidos no Decreto Federal nº 9.310/2018 e nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação da Lei nº 13.465, de 2017, e serão regidos, a critério do Município, pelo disposto no art. 288-A ao art. 288-G da Lei nº 6.015, de 1973, e no art. 46 ao 71-A da Lei nº 11.977, de 2009.

§ 1º - O disposto no caput aplica-se às regularizações fundiárias urbanas em andamento, situadas total ou parcialmente em unidade de uso sustentável, em área de preservação permanente e das suas áreas de amortecimento, em área de proteção de mananciais e no entorno dos reservatórios de água artificiais.

§ 2º - Nas regularizações fundiárias previstas no caput, poderão ser utilizadas, a critério do órgão municipal responsável pela regularização, as normas, os procedimentos e os instrumentos previstos na presente Lei, na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018 ou no art. 288-A ao art. 288-G da Lei nº 6.015, de 1973, inclusive conjuntamente.

§ 3º - As legitimações de posse já registradas na forma da Lei nº 11.977, de 2009, prosseguirão sob o regime da referida Lei até a titulação definitiva dos legitimados na posse.

§ 4º - O registro dos títulos emitidos, para conferir direitos reais, nos projetos de regularização que tenham sido registrados nos termos do art. 46 ao art. 71-A da Lei nº 11.977, de 2009, a critério dos legitimados ou do Município, poderá ser feito nos termos da Lei nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e da presente Lei Municipal.

§ 5º - Para a abertura de matrícula do sistema viário de parcelamento urbano irregular, na forma prevista no art. 195-A da Lei nº 6.015, de 1973, a intimação dos confrontantes será feita por meio de edital, publicado no Diário Oficial ou em jornal com circulação na sede do Município e será conferido prazo de trinta dias para a



manifestação do intimado.

Art. 102 - Fica facultado ao Município utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto de Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 14.133, de 2021, desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 103 - O Registro Imobiliário não isenta o imóvel resultante de Reurb do recolhimento de impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, bem como não configura a regularidade da edificação, salvo se essa for integrante do processo de regularização fundiária.

Art. 104 - O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei será o da comarca da situação do núcleo urbano informal ou lote.

Art. 105 - Esta Lei poderá ser regulamentada, no que couber, por Decreto pelo Executivo.

Art. 106 - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PARANAÍTA/MT, em 30 de dezembro de 2025.

OSMAR ANTONIO MOREIRA
Prefeito Municipal