



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL**

CNPJ 88.142.302/0001-45 – Rua XV de Novembro, 386, sala 301 – CEP 96.570-000 – Caçapava do Sul

**REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM SITUAÇÃO URBANA CONSOLIDADA NO MUNICÍPIO DE  
CAÇAPAVA DO SUL -RS**

**ÍNDICE**

<b>TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>02</b>
<b>CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	<b>02</b>
<b>CAPÍTULO II – DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REGULARIZAÇÃO</b>	<b>04</b>
<b>TÍTULO II – DA REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS</b>	<b>05</b>
<b>CAPÍTULO I – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA</b>	<b>06</b>
<b>CAPÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA</b>	<b>07</b>
<b>CAPÍTULO III – DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA</b>	<b>08</b>
<b>CAPÍTULO IV – DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	<b>09</b>
<b>CAPÍTULO V – DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO VI – DOS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS</b>	<b>11</b>
<b>URBANOS</b>	
<b>CAPÍTULO VII – DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO VIII – DA CONCLUSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO IX – DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA</b>	<b>16</b>
<b>TÍTULO III – DA REGULARIZAÇÃO DE LOTES URBANOS EM SITUAÇÃO CONSOLIDADA</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO I – DAS GENERALIDADES</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO II – DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO DE LOTE URBANO</b>	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO III – DO REGISTRO DE LOTE URBANO EM SITUAÇÃO CONSOLIDADA</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO IV – DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO V – DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES</b>	<b>21</b>
<b>TÍTULO IV – DA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS OU IRREGULARES</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO I – DAS GENERALIDADES</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO II – DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES CADASTRADAS ATÉ 2006</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO III – DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES POSTERIORES A 2006</b>	<b>23</b>
Seção 1 – Edificações em conformidade com os parâmetros urbanos	<b>23</b>
Seção 2 – Edificações em desconformidade com os parâmetros	<b>24</b>
<b>urbanos</b>	
<b>TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO I – DOS PARCELAMENTOS ANTIGOS E INACABADOS</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES RELATIVAS AS CONSTRUÇÕES IRREGULARES</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>27</b>



PROJETO DE LEI Nº. 4311 /2018.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM  
SITUAÇÃO URBANA CONSOLIDADA NO MUNICÍPIO  
DE CAÇAPAVA DO SUL - RS.

**TÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** Ficam instituídas no território municipal normas gerais e procedimentos aplicáveis à regularização de Imóveis em situação urbana consolidada, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de imóveis e núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

**Parágrafo único.** A Regularização urbana promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os imóveis e núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 2º.** Constituem objetivos da regularização de imóveis e núcleos urbanos informais em situação consolidada, a serem observados pelo Município:

I – Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los de forma a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II – Definir unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano do município e constituir sobre ela direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III – Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

IV – Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

V – Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e,

VI – Promover a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Art. 3º.** Para fins desta Lei, consideram-se:

I - Núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na 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 foi possível realizar, por qualquer modo, 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 da 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;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL**

CNPJ 88.142.302/0001-45 – Rua XV de Novembro, 386, sala 301 – CEP 96.570-000 – Caçapava do Sul

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

**V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF):** documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Regularização Fundiária, 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 foram conferidos;

**VI – Lote urbano irregular em situação consolidada:** imóvel cadastrado até novembro de 2016 ou cujo proprietário possua documento comprobatório de posse reconhecida até 22 de dezembro de 2016, localizado em via oficial provida de rede pública de energia elétrica, sistema de abastecimento de água potável e solução para o esgotamento sanitário, localizado em área onde não for constada situação que impeça a regularização conforme o artigo 3º, parágrafo único da Lei Federal nº 6766/79;

**VII - Legitimação de posse:** ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Regularização Fundiária, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

**VIII - Legitimação fundiária:** mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Regularização Fundiária;

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

**§ 1º -** Para fins da Regularização Fundiária, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios.

**§ 2º -** Em situações onde o núcleo urbano informal situa-se, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pelo Município, a Regularização Fundiária deverá observar o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, sendo obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

**§ 3º -** No caso de a Regularização Fundiária abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

**§ 4º -** O termo de compromisso referido no inciso V do caput conterá o cronograma da execução de obras e serviços e respectiva implantação da infraestrutura essencial, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais quando for o caso.

**§ 5º -** Aplicam-se as disposições 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.



**Art. 4º.** A Regularização estabelecida por esta Legislação abrange imóveis situados em área urbana consolidada, inclusive na zona rural.

**Parágrafo único.** Para os fins desta Lei, considera-se área urbana consolidada aquela:

I - Incluída no perímetro urbano ou em área de extensão urbana definida pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

II - Com sistema viário implantado e vias de circulação transitáveis;

III - Organizada em quadras e lotes predominantemente edificadas;

IV - De uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços; e

V - Com a presença de, no mínimo, três dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais;

b) sistema de esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica; e

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS INFORMAIS**

**Art. 5º.** Poderão requerer a regularização de imóveis e núcleos urbanos informais em situação consolidada:

I - O Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

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

III - Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

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

V - O Ministério Público.

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

§ 2º - Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Regularização confere direito de



regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º - O requerimento de instauração da Regularização por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

## TÍTULO II

### DA REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS

#### CAPÍTULO I

#### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

**Art. 6º.** A aprovação municipal da Regularização de Núcleos Urbanos Informais de que trata esta Lei, corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária urbana, bem como à aprovação ambiental no órgão responsável capacitado nas situações definidas no art. 3º, parágrafos 2º e 3º.

§ 1º - Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 3º, parágrafos 2º e 3º, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

§ 2º - Os estudos referidos no art. 3º 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.

§ 3º - Os estudos técnicos referidos no art. 3º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

**Art. 7º.** A Regularização de Núcleos Urbanos 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 Executivo 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 deste artigo.

§ 1º - Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º - A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 3º - A classificação da Reurb na modalidade Reurb-S é estabelecida pelo município



considerando as peculiaridades locais na composição ou faixa da renda familiar que define população de baixa renda.

§ 4º - A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação as respectivas redes e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

§ 5º - Na Reurb de Interesse Social (Reurb-S), quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções implicam na melhoria das condições ambientais em relação a 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 da situação ambiental da área a ser regularizada;

II - Especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - Recuperação das áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

IV - Comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, evitando a ocupação das áreas de risco considerando a proteção das unidades de conservação e das suas áreas de amortecimento, quando for o caso; e

V - Comprovação da melhoria da habitabilidade de todos moradores propiciada pela regularização proposta.

§ 6º - Na Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções implicam na melhoria das condições ambientais em relação a 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 e econômica da área;

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

III - Especificação e avaliação dos sistemas de infra-estrutura urbana e de saneamento básico implantados, além de outros serviços e equipamentos públicos;

IV - Identificação das unidades de conservação, das 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; e

IX - Comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e da habilidade dos moradores a partir da regularização.

§ 7º - Para fins de regularização ambiental, prevista neste artigo, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado.

## CAPÍTULO II

### DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

**Art. 8º.** Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os institutos jurídicos previstos na Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017 e Decreto nº 9.310 de 15 de Março de 2018:

**Art. 9º.** Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

**Parágrafo único.** As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

**Art. 10.** Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

§ 1º - Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

§ 2º - A qualificação dos beneficiários a que se refere o §1º será constituída de:

I – nome completo;

II – estado civil; e

III – número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF.

**Art. 11.** O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º - Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida 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 à existência de ZEIS.



### **CAPÍTULO III**

#### **DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA**

**Art. 12.** 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 deve ser instruído com os seguintes documentos:

**I -** Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constarão:

- 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 transcrições atingidas;
- f) a indicação dos proprietários identificados; e
- g) a ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; 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 inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

**I -** Domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

**II -** Domínio privado registrado no cartório de registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

**III -** Domínio público.

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

**Art. 13.** 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 da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

**§ 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, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, contado da data da notificação.

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





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

§ 4º - Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º - A critério do poder público municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

Art. 14. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos em conformidade com a Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017 e Decreto nº 9.310 de 15 de Março de 2018.

Art. 15. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º - A averbação informará:

I - A área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II - As matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

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

§ 2º - Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º - A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 4º - Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

## CAPÍTULO IV

### DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 16. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º - Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde



que atendidas as seguintes condições:

I - O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

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

III – Quando o imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º - 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.

§ 3º - Na legitimação fundiária, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário.

§ 4º - Para fins do disposto no § 3º, a CRF será acompanhada exclusivamente pelo projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes com as respectivas qualificações e a identificação das áreas que ocupam.

§ 5º - Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

§ 6º - 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.

**Art. 17.** Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, o Município poderá utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017 e Decreto nº 9.310 de 15 de Março de 2018.

## CAPÍTULO V

### DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

**Art. 18.** 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 da Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017 e Decreto nº 9.310 de 15 de Março de 2018.

§ 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 fins de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos pelo Código Civil.



**Art. 19.** O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas na Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017 e Decreto nº 9.310 de 15 de Março de 2018 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 VI**

### **DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS**

**Art. 20.** A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - Requerimento dos legitimados;

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

III - Elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - Saneamento do processo administrativo;

V - Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - Expedição da CRF pelo Município; e

VII - Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**Parágrafo único.** Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

**Art. 21.** Compete ao Município definir as situações com relação aos núcleos urbanos informais a serem regularizados:

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

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

III - Emitir a CRF.

**Parágrafo único.** No prazo de até cento e oitenta dias, o município definirá a modalidade da Reurb ou indeferirá, fundamentadamente, o requerimento.

**Art. 22.** 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 - Tratando-se de imóveis privados ou públicos não do Município, o Município notificará os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para apresentarem possível impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.



§ 2º - Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município notificará os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para apresentarem possível impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º - Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017 e Decreto nº 9.310 de 15 de Março de 2018.

§ 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, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º - 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 - Quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II - Quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º - A ausência de manifestação dos indicados referidos nos parágrafos 1º e 2º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º - Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, se possível.

§ 8º - O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido, por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizadas, a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º - Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

**Art. 23.** A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

**Parágrafo único.** Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, o Município indicará as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

**Art. 24.** Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

**Parágrafo único.** 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, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor 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, caberão 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 regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá assumir a elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e respectiva implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

## CAPÍTULO VII

### DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

**Art. 25.** O projeto de regularização fundiária urbana conterá, no mínimo:

I - Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos, os desníveis em curvas de nível equidistantes de um metro e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - Planta do perímetro do núcleo urbano informal georreferenciado na escala mínima de 1:5000, mostrando os quarteirões atingidos com as respectivas vias definidoras; demonstrando as matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível com respectiva planilha de áreas superficiais caracterizando a(s) área(s) da(s) matrícula(s) e a área objeto da regularização;

III - Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - Projeto urbanístico com curvas de nível equidistantes de um metro na escala mínima de 1:1000;

V - Memorial descritivo caracterizando a área origem incluindo georreferenciamento, identificando a(s) respectiva(s) matrícula(s) do imóvel na qual a área objeto de regularização está inserida; descrevendo os imóveis resultantes conforme levantamento técnico, identificando edificações existentes com respectivas áreas edificadas caracterizando os terrenos individualmente citando a distância do cruzamento mais próximo, quarteirão com respectivas vias, nº do lote ou gleba, nº da quadra, nº do setor, área superficial, vértices, perímetro, dimensões e confrontações; área de preservação permanente quando for o caso;

VI - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - 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

X - Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.



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

**Art. 26.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá caracterizar, no mínimo:

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

II - As unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, edificações, áreas, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral definida pelo órgão competente;

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

IV - Os logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - As eventuais áreas já usucapidas;

VI - As medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - As medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - As obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - Outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

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

I - Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - Rede de energia elétrica domiciliar;

IV - Soluções de drenagem, quando necessário; e

V - Outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º - A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

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

§ 4º - O Município definirá outros requisitos se necessários, para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º - A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 6º - Edificações irregulares existentes na área objeto de Reurb, deverão ser regularizadas em procedimento anexo conforme o que estabelece esta legislação, exceto em situação de interesse social onde o município regularizará em conformidade com levantamento técnico da situação.

**Art. 27.** Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

**Art. 28.** Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - Implantação dos sistemas viários;

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

III - Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

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

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

**Art. 29.** Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º - Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º - Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

## CAPÍTULO VIII

### DA CONCLUSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

**Art. 30.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - Indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - Aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização



fundiária; e

III - Identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

**Art. 31.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - O nome do núcleo urbano regularizado;

II - A localização;

III - A modalidade da regularização;

IV - As responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - A listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade.

## CAPÍTULO IX

### DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

**Art. 32.** O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da comarca e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

**Parágrafo único.** Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

**Art. 33.** Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município deverá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

**Art. 34.** Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

**Parágrafo único.** Quando apresentados pelo Município ou entes da administração indireta, não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária.

**Art. 35.** O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

**Art. 36.** Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas





tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

**Parágrafo único.** Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

**Art. 37.** Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

**Parágrafo único.** Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

**Art. 38.** Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

**Parágrafo único.** A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

**Art. 39.** As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

**Parágrafo único.** As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99 da Lei nº 13465/2017.

**Art. 40.** O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I – Memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, constando a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices;

II – Comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõe às suas respectivas áreas, se for o caso;

III – As respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e,

IV – Planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.

### TÍTULO III

### DA REGULARIZAÇÃO DE LOTE URBANO EM SITUAÇÃO CONSOLIDADA

#### CAPÍTULO I

#### DAS GENERALIDADES

**Art. 41.** Esta legislação define regras e procedimentos aplicáveis à Regularização de



lote urbano em situação Consolidada, a qual abrange medidas destinadas à incorporação do imóvel informal ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seu ocupante.

§ 1º - Imóveis com destinação urbana comprovada até 22 de dezembro de 2016, classificados conforme Decreto 62504/65 e alterações, mesmo que localizados em zona rural com área superficial inferior a fração mínima de parcela imposta pelo INCRA poderão ser regularizados através desta legislação;

§ 2º - Situações em condomínio caracterizadas através de registros específicos na mesma matrícula até 22 de dezembro de 2016, poderão ser extintas em conformidade com esta legislação, individualizando os respectivos registros em matrículas separadas.

**Art. 42.** A regularização de lote urbano em situação consolidada poderá ser individual ou coletiva, desde que a área esteja localizada em via oficial provida de rede de fornecimento de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável e solução para o esgotamento sanitário comprovadamente existente, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

§ 1º - A regularização coletiva é caracterizada quando os lotes são lindeiros e estão inseridos em um mesmo quarteirão;

§ 2º - Ficam excluídos imóveis localizados em unidades de conservação de proteção integral, terras indígenas e outros casos previstos em lei, exceto nos casos a que se referem esta Lei no artigo 3º, parágrafos 2º e 3º;

§ 3º - A regularização de imóvel localizado em área de risco fica condicionada à satisfação das exigências previstas no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19.12.1979.

§ 4º - Na aferição da situação jurídica consolidada, serão valorizados quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município como informações cadastrais, etc.;

§ 5º - Nas regularizações coletivas poderá ser determinada a apresentação de memorial descritivo elaborado pelo Município, ou por ele aprovado, abrangendo a subdivisão da área na quadra.

**Art. 43.** A Regularização individual ou coletiva de lote em situação urbana consolidada segue procedimento simplificado estabelecido por esta legislação, o qual determina medidas destinadas à incorporação do(s) imóvel(eis) informal(ais) ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seu(s) ocupante(s).

## CAPÍTULO II

### DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO DE LOTE URBANO EM SITUAÇÃO CONSOLIDADA

**Art. 44.** Para aprovação do procedimento de regularização individual ou coletiva de lote urbano em situação consolidada, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado dos seguintes documentos:

I - Informações urbanísticas caracterizando o alinhamento com base na largura do passeio ou logradouro público e respectivas larguras destes fornecidas pela Prefeitura Municipal;

II - Certidão atualizada do Registro de Imóveis da gleba onde a área está inserida acompanhada do documento de posse do(s) imóvel(s) objeto do procedimento;

III - Caracterização da área origem incluindo georreferenciamento, identificando a respectiva matrícula do imóvel na qual a área objeto de regularização está inserida;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL**

CNPJ 88.142.302/0001-45 – Rua XV de Novembro, 386, sala 301 – CEP 96.570-000 – Caçapava do Sul

**IV – Descrição do(s) imóvel(s) resultante(s) conforme levantamento técnico, identificando edificações existentes com respectivas áreas edificadas caracterizando o terreno individualmente citando a distância do cruzamento mais próximo, quarteirão com respectivas vias, nº do lote ou gleba, nº da quadra, nº do setor, área superficial, vértices, perímetro, dimensões e confrontações; área de preservação permanente quando for o caso;**

**V – Termo de concordância com assinaturas reconhecidas dos proprietários dos imóveis confrontantes, relativo aos limites existentes e consolidados;**

**VI – Planta de Situação na escala mínima de 1:1000, com caracterização da área objeto incluindo georreferenciamento definindo vértices com distância em relação ao cruzamento mais próximo; quarteirão com as respectivas vias; definição do(s) imóvel(s) resultante(s) conforme cadastro municipal identificando o(s) terreno(s) individualmente com as dimensões dos seus limites; identificação dos imóveis confrontantes; alinhamento da quadra e largura do logradouro conforme informação fornecido pela Prefeitura Municipal; planilha de áreas superficiais caracterizando a área da matrícula e a área objeto da regularização;**

**VII – Planta de Localização na escala mínima de 1:500, com caracterização do(s) imóvel(s) resultante(s) identificando o(s) terreno(s) individualmente, definindo vértices, dimensões dos limites, dimensões da edificação quando existir mostrando distâncias desta com relação aos limites, distância do terreno com relação ao cruzamento mais próximo, quarteirão com as respectivas vias, nº do lote ou gleba, nº da quadra, nº do setor, alinhamento, traçado do meio fio com largura do passeio quando a via for pavimentada ou largura do logradouro conforme alinhamento fornecido pela Prefeitura Municipal, planilha de áreas caracterizando a área edificada e a área superficial do imóvel, identificação dos proprietários dos imóveis confrontantes com espaço para as respectivas assinaturas dos mesmos;**

**VII – Sistema de esgoto sanitário ou solução implantada na hipótese de regularização de imóvel edificado; e**

**VIII – Comprovação de responsabilidade técnica, devidamente quitada.**

**§ 1º - No procedimento de regularização de uma gleba urbana, a planta deverá ser complementada com a representação gráfica dos desníveis em metro, localização de cursos d'água, bosques e caracterização de área de preservação permanente quando for o caso.**

**§ 2º - Gleba urbana objeto de regularização de situação consolidada com área igual ou inferior à 0,5 ha (meio hectare), poderá ser caracterizada como Lote Urbano conforme identificação fornecida pelo cadastro municipal.**

**§ 3º - Edificações irregulares existentes na área objeto de regularização de situação consolidada, deverão ser regularizadas em procedimento anexo conforme o que estabelece legislação municipal específica, exceto em situação de interesse social onde o município regularizará em conformidade com levantamento técnico da situação.**

**§ 4º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento de interesse social, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública com processo de desapropriação judicial em curso e emissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado ou Município, ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação;**

**§ 5º - O termo de concordância e respectivas assinaturas dos proprietários dos imóveis confrontantes na documentação técnica, poderão ser dispensados em situações de fracionamento aprovado sem registro e extinção de condomínio onde as características e dimensões dos imóveis resultantes permanecem inalteradas.**



### CAPÍTULO III

#### DO REGISTRO DE LOTE URBANO EM SITUAÇÃO CONSOLIDADA

**Art. 45.** O pedido de regularização do lote individualizado ou conjunto de lotes em situação consolidada inseridos em um mesmo quarteirão, deverá ser apresentado ao Ofício do Registro Imobiliário certificado e aprovado pelo Município, onde será protocolado e verificada sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

**Art. 46.** Os lindeiros que não tenham anuído serão cientificados pelo Ofício do Registro Imobiliário na forma do art. 213, inc. II, §§ 2º e 3º, com a cominação do § 4º, da Lei nº 6.015/73.

**Art. 47.** Registrado o procedimento, os adquirentes de lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento junto ao Ofício de Registro de Imóveis.

§ 1º - A legitimação de posse e aquisição do direito real de propriedade segue o que estabelece a legislação de Regularização Fundiária relativa aos núcleos urbanos Informais.

§ 2º - Admite-se, nos fracionamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente, emitidas pela União, o Estado ou o Município, e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular;

§ 3º - A cessão da posse referida no § 2º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais;

§ 4º - Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando comprovado o tempo de posse necessário e as respectivas provas de quitação das obrigações do adquirente e de guia de pagamento ou de exoneração do ITBI.

**Art. 48.** A posse do proprietário sobre a parcela pro diviso a extremar deve contar no mínimo 05 (cinco) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

**Parágrafo único.** Informações do cadastro urbano municipal, são válidas para comprovação do prazo de posse localizada.

### CAPÍTULO IV

#### DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

**Art. 49.** Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

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



**Art. 50.** Para a aprovação e registro de conjunto habitacional que compõem uma regularização sob iniciativa do Município, ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Interesse Social, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

## CAPÍTULO V

### DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

**Art. 51.** Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou unidades de moradia, poderá ser instituído, inclusive para fins de Regularização de situação consolidada, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

**Parágrafo único.** O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

**Art. 52.** A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º - Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser 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 de acesso ao logradouro público.

§ 4º - A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

**Art. 53.** No caso da Regularização de Interesse Social, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de requerimento do interessado, com base em certidão do Município na qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

## TÍTULO IV

### DA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS OU IRREGULARES

#### CAPÍTULO I

##### DAS GENERALIDADES

**Art. 54.** As edificações clandestinas ou irregularmente construídas constatadas pelo levantamento cadastral efetuado pelo Município no ano de 2016, poderão ser regularizadas em conformidade com o que estabelece esta Legislação.

I - Comprovante de propriedade, acompanhado de cópia da matrícula expedida no máximo a cento e oitenta dias;

II - Relatório técnico caracterizando a edificação citando o padrão desta e respectiva descrição de: condições estruturais, paredes, cobertura, forro, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, revestimentos externos, revestimentos internos dos



compartimentos, pisos dos compartimentos, esquadrias e sistema de esgoto cloacal existente ou recomendado.

III – Documentação de arquitetura contendo:

a) Planta de situação e localização na escala 1:500, identificando: o terreno em relação a quadra, suas dimensões e distância de uma das esquinas; o nome de todas as vias que delimitem o quarteirão; a orientação magnética; os números do lote, quadra e setor; a edificação com suas cotas externas, posicionamento com relação às divisas do lote e cobertura indicando o escoamento das águas pluviais; a área total do lote e área total edificada; os rebaixos do meio fio e objetos existentes no passeio; e, a localização da fossa séptica com respectivo destino final dos efluentes.

b) Detalhamento do sistema de esgoto recomendado em conformidade com as normas específicas, acompanhado de declaração do proprietário assumindo o compromisso de adequar o sistema, quando for constatada qualquer irregularidade.

III – Comprovação de responsabilidade técnica devidamente quitada.

§ 1º – A regularização de Edificação cuja área construída for maior que a identificada no Cadastro, deverá seguir o procedimento estabelecido no Art. 8º desta Lei com relação a área acrescida. Na planta baixa, a área cadastrada deverá ser identificada como existente.

§ 2º – A Prefeitura Municipal poderá exigir documentação técnica complementar, dependendo do uso da edificação.

### CAPÍTULO III

## DOS PROCEDIMENTOS DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES POSTERIORES A 2006

### Seção 1

#### Edificações em conformidade com os parâmetros urbanos

**Art. 61.** As edificações clandestinas construídas em data posterior a prevista no Art. 59 desta Lei, onde foram observados os dispositivos de controle previstos nas legislações específicas, poderão ser regularizadas conforme determina as normas de projetos de edificações, onde além das taxas previstas deverá ser recolhida taxa adicional para fins de regularização equiparada ao valor do alvará de licença para construção.

**Art. 62.** O pedido de aprovação dos procedimentos relativos a regularização das edificações citadas no artigo anterior, deverá ser feito através de requerimento padrão acompanhado dos seguintes documentos, em 2 (duas) vias, sendo a documentação técnica assinada pelo Responsável Técnico e Proprietário;

I – Comprovante de propriedade do imóvel constituído por cópia da matrícula do Registro de Imóveis relativa ao lote ou área maior onde este estiver inserido expedida no máximo a cento e oitenta dias, acompanhada por:

- a) Cópia da Escritura Pública quando a aquisição ainda não estiver sido registrada na matrícula;
- b) Cópia do documento de posse, quando o Lote não possuir matrícula específica, mas sua situação é caracterizada como consolidada no Cadastro Municipal.

II – Comprovação de responsabilidade técnica, devidamente quitada.

III – Memorial Descritivo da edificação especificando o uso, ocupação, materiais e padrão construtivo conforme Norma Técnica da ABNT que estabelece critérios para avaliação de custos de construção.

IV – Projeto arquitetônico contendo:

- a) Planta de situação e localização na escala mínima de 1:500, identificando: o terreno em relação a quadra, suas dimensões e distância de uma das esquinas; o nome de



todas as vias que delimitem o quarteirão; a orientação magnética; a zona de uso; os números do lote, quadra e setor; a edificação com suas cotas externas, posicionamento com relação às divisas do lote e cobertura indicando o escoamento das águas pluviais; a área total do lote e área total edificada; os rebaixos do meio fio e objetos existentes no passeio; e, a localização da fossa séptica com respectivo destino final dos efluentes;

- b) Planilha de Áreas especificando: área construída coberta padrão, área padrão diferente coberta ou descoberta, área total real da edificação, área superficial do lote, taxa de ocupação e índice de aproveitamento. Em edificações com mais de uma unidade autônoma, as áreas devem ser identificadas individualmente;
- c) Planta baixa dos pavimentos diferenciados da edificação na escala mínima de 1:100, determinando cada compartimento com suas dimensões devidamente cotadas e respectivas áreas indicadas;
- d) Elevações das fachadas voltadas para vias públicas na escala mínima de 1:100; e,
- e) Cortes necessários à devida compreensão da edificação na escala mínima de 1:100, mostrando os níveis dos pisos projetados, perfil do terreno e circulações verticais com as respectivas dimensões.

V - Projeto hidrossanitário na escala mínima de 1:100, caracterizando entrada de água, rede de esgoto sanitário e detalhamento do Sistema de Esgoto com respectiva memória de cálculo em função da ocupação, conforme normas da ABNT.

VI - Indicação da entrada de energia, especificando o tipo de medição, número de unidades autônomas e local, conforme ABNT e normas da concessionária.

VII - Aplicação das normas e legislações referentes à acessibilidade em função do uso, com detalhamento relativo aos sanitários, circulações, escadarias, rampas, pisos; e, respectivos alarmes de emergência e sinalizações.

VIII - Detalhamento de esquadrias em aberturas junto ao limite com o passeio público.

IX - Informações urbanísticas dentro do prazo de validade.

X - Declaração do proprietário e técnico responsável pelo projeto de edificações não classificadas como unifamiliares, informando que o projeto está em conformidade com as normas de Prevenção Contra Incêndio se responsabilizando por qualquer adequação solicitada quando da liberação das respectivas instalações pelo Órgão Competente.

§ 1º - As escalas dos projetos deverão permitir sua perfeita compreensão.

§ 2º - As pranchas deverão reservar espaço mínimo 5cm x 17cm da folha tamanho A4 junto ao selo técnico, para uso da Prefeitura Municipal.

§ 3º - A planta baixa referente qualquer edificação, deverá conter a projeção dos e equipamentos hidrossanitários na respectiva escala

§ 4º - A documentação técnica deverá ser apresentada devidamente encadernada e na sequência estabelecida nesse artigo.

## Seção 2

### Edificações em desconformidade com os parâmetros urbanos

**Art. 63.** As edificações clandestinas construídas em data posterior a prevista no Art. 59 desta Lei até a data da publicação desta Legislação, onde na implantação não foram observados os parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, poderão ser regularizadas conforme o artigo anterior, desde que o proprietário recolha as taxas previstas no Art. 73 desta Lei acrescidas de contra partida cujo valor será estabelecido em função da área considerada fora do parâmetro.

§ 1º - Na regularização de edificações que não obedeceram a taxa de ocupação, as despesas financeiras referentes a aprovação do procedimento serão acrescidas do valor de



contra partida correspondente a 0,75 (zero virgula setenta e cinco) vezes o valor venal por m2 multiplicado pela área edificada que excede a respectiva taxa de ocupação.

§ 2º - Na regularização de edificações que não consideraram os recuos estabelecidos, as despesas financeiras referentes a aprovação do procedimento serão acrescidas do valor de contra partida correspondente ao valor venal por m2 multiplicado pela área edificada sobre o respectivo recuo.

§ 3º - Na regularização de edificações que ultrapassaram o índice de aproveitamento estabelecido para a zona de uso, as despesas financeiras referentes a aprovação do procedimento serão acrescidas do valor de contra partida correspondente a indenização definida no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município relativa a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 4º - Excetuam-se desse artigo, edificações construídas sobre recuos viários, as quais são passíveis de demolição.

## TÍTULO V

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

#### CAPÍTULO I

#### DOS PARCELAMENTOS ANTIGOS E INACABADOS

**Art. 64.** A Prefeitura Municipal poderá optar pela execução da regularização dos núcleos urbanos informais caracterizados como parcelamentos inacabados, nos termos desta legislação, podendo firmar acordos mediante celebração com o proprietário para ressarcimento integral dos custos.

**Parágrafo único.** Entende-se como parcelamento inacabado, todo o fracionamento aprovado pela Prefeitura Municipal até setembro de 2006, ainda não implantado na sua totalidade com insuficiência de infra-estrutura básica.

**Art. 65.** Os titulares de parcelamentos inacabados, seus sucessores a qualquer título ou qualquer dos beneficiários poderão requerer a regularização junto à Prefeitura Municipal, solicitando o licenciamento para conclusão das obras previstas no projeto aprovado, comprometendo-se mediante celebração de termo próprio à execução das obras necessárias no prazo máximo estabelecido em cronograma específico correspondente.

§ 1º - Na necessidade de retificar o projeto original de um loteamento inacabado, o requerente deverá anexar junto a solicitação de licenciamento para conclusão, o projeto urbanístico retificado e respectivos projetos de infra-estrutura básica em conformidade com esta legislação.

§ 2º - Serão asseguradas as pessoas referidas no caput deste artigo, a suspensão das correspondentes ações judiciais em curso, e, imediatamente após a aceitação das obras pela Prefeitura, a extinção destas ações.

§ 3º - Verificado o desinteresse ou descumprimento do compromisso assumido pelas pessoas de que trata este artigo, a Prefeitura Municipal promoverá a notificação do loteador inadimplente, bem como os adquirentes de lotes, para que suspendam o pagamento de prestações ainda devidas ao loteador; e, oficiará o Ministério Público, requerendo a promoção criminal dos faltoso, de acordo com as Legislações pertinentes.

§ 4º - Os adquirentes de lotes poderão, a qualquer tempo, assumir os encargos referentes à conclusão das obras de loteamentos inacabados, mediante acordo celebrado





com o Município, na forma desta Lei, ficando os mesmos dispensados do pagamento de quaisquer multas relativas ao descumprimento das obrigações do loteador.

**Art. 66.** As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos 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, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - Descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso, acompanhada de documento expedido pelo Município atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que este está integrado à cidade.

§ 2º - A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

## CAPÍTULO II

### DAS DISPOSIÇÕES RELATIVAS AS CONSTRUÇÕES IRREGULARES

**Art. 67.** Nas regularizações de construções estabelecidas nos artigos 61 e 63 desta legislação, aberturas existentes sobre os limites ou distanciadas deste a menos de 1,50 metros, só serão aceitas mediante termo de concordância assinado com firma autenticada, pelo proprietário do imóvel confrontante.

**Art. 68.** Regularização de edificação de madeira onde não foram observadas as distâncias mínimas com relação aos limites, só poderá ser efetuada mediante o proprietário construir com material incombustível, as paredes externas próximas aos demais lotes.

**Art. 69.** Para a regularização das edificações referidas nos artigos 61 e 63 desta Legislação, superadas as exigências técnicas necessárias, será concedido o prazo de 6 (seis) meses após a notificação.

**Parágrafo único.** Decorrido o prazo sem que o interessado proceda a regularização, incidirá multa anual inserida na cobrança do IPTU, equivalente a 0,05 (zero virgula zero cinco) vezes o valor venal por m<sup>2</sup> multiplicado pela área irregular constatada pelo Município.

**Art. 70.** Após parecer favorável e recolhimento das taxas correspondentes, a Prefeitura Municipal arquivará uma via da documentação, devolvendo a segunda via ao interessado com a informação "Regularização Aprovada".



**Art. 71.** Junto ao procedimento de regularização, deverá ser solicitado o Habite-se em conformidade com o que estabelece as Legislações Municipais que disciplinam as construções e respectivos usos das edificações.

**Art. 72.** As edificações clandestinas ou irregularmente construídas caracterizadas como moradias de famílias carentes enquadradas nas legislações de interesse social, cujas unidades não ultrapassem 70,00m<sup>2</sup>, serão regularizadas pela Prefeitura Municipal em conformidade com parâmetros específicos estabelecidos pelo Município.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 73.** As disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos arts. 37, 38, 39, no caput e nos parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º do art. 40 e nos arts. 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida Lei.

**Art. 74.** Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

**Art. 75.** Fica facultado ao Município a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e 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 23.465 de 11 de julho de 2017.

**Art. 76.** Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

**Art. 77.** O ocupante de um imóvel que até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

**Art. 78.** Nos imóveis de que trata o art. anterior, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

**Art. 79.** É facultado ao poder público competente conceder autorização de uso àquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas para fins comerciais.

§ 1º - O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§ 2º - No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem,



usufrutos e restrições à construção de muros." (NR)

**Art. 80.** Após o registro de parcelamento de imóvel público de que trata esta Lei, o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados;

**Parágrafo único.** O título de que trata o caput será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

**Art. 81.** A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

**Parágrafo único.** A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

- I - Não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
- II - Não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

**Art. 82.** Em situações de Interesse social, sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse registrado, poderá, após 5 (cinco) anos no caso de imóveis com até 250,00m<sup>2</sup> e 10 (anos) em imóveis com mais de 250,00m<sup>2</sup>, requerer ao Oficial de Registro de Imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

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

- I - Certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse;
- II - Declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;
- III - Declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e
- IV - Declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º - As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas ao imóvel objeto de legitimação de posse e serão fornecidas pelo Poder Público.

**Art. 83.** O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de posse.

**Art. 84.** Procedida a regularização nos termos desta Legislação, o registrador comunicará o fato à Municipalidade.

**Art. 85.** Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

I - O primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

II - A primeira averbação de construção residencial de até 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

**Parágrafo único.** O registro e a averbação de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

**Art. 86.** Em caso de certificação de imóveis em região de difícil acesso ou em que a implantação do marco físico implique supressão de cobertura vegetal, poderão ser utilizados vértices virtuais para fins de georeferenciamento.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL**

CNPJ 88.142.302/0001-45 – Rua XV de Novembro, 386, sala 301 – CEP 96.570-000 – Caçapava do Sul

**Art. 87.** Esta Lei será regulamentada por Decreto Executivo, que definirá os procedimentos a serem adotados e o valor da renda familiar a ser considerada para enquadramento na modalidade Reurb-s.

**Art. 88.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 89.** Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial os artigos 127 a 132 da Lei nº 2004/2006 e suas alterações e a Lei nº 2503 de 06 de outubro de 2009.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL, aos.....dias do mês de.....do ano de 2018.**

**Giovani Amestoy da Silva**  
**Prefeito Municipal**



### Expedição de Motivos

Anexa ao Projeto de Lei nº...../2018.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores (as):

Submeto a elevada consideração desta Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana no Município de Caçapava do Sul.

A informalidade urbana ocorre em quase todas as cidades brasileiras. Embora não exclusivamente, a irregularidade é, em sua maior parte, associada a ocupações de população de baixa renda. Ora, morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente, de modo que, além de um direito social, pode-se afirmar que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde.

A recente Lei Federal no 13.465, sancionada em 11 de julho de 2017, é um novo marco regulatório no país que visa estabelecer os procedimentos relativos à Regularização Fundiária Urbana denominada REURB que é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

As medidas jurídicas correspondem especialmente à solução dos problemas dominiais, referente às situações em que o ocupante de uma área pública ou privada não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação. É o aspecto da falta de um “documento” que dê a plena propriedade ao beneficiário direto da Reurb.

As medidas urbanísticas dizem respeito às soluções para adequar os parcelamentos à cidade regularizada, como a implantação de infra-estrutura essencial (calçamento, esgoto, energia, fornecimento de água), decorrentes dos loteamentos implantados sem atendimento das normas legais. A realocação de moradias em face de estarem em locais sujeito a desmoronamento, enchentes, em locais contaminados, insalubres, entre outros, também entra nesse aspecto.

As medidas ambientais buscam superar o problema dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente. As medidas sociais, por sua vez, dizem respeito às soluções dadas à população beneficiária da Reurb, especialmente nas ocupações por famílias de baixa renda, (mas não excluindo as demais populações), de forma a propiciar o exercício digno do direito a moradia e a cidadania, proporcionando qualidade de vida.

O regramento modifica diversos procedimentos, entre eles a redução de custos das ações de regularização para os futuros proprietários. Pelo texto, para facilitar o registro de propriedade, foi criada a legitimação fundiária. Nesta modalidade, o processo tradicional de regularização título a título será substituído por um reconhecimento de aquisição originária de propriedade, a partir de cadastro aprovado pelo Poder Público.

No entanto, para que seja possível, os municípios deverão reconhecer, a partir de estudos, ocupações urbanas como consolidadas e irreversíveis, localizadas em áreas públicas ou particulares.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL**

CNPJ 88.142.302/0001-45 – Rua XV de Novembro, 386, sala 301 – CEP 96.570-000 – Caçapava do Sul

Ainda de acordo com o texto, também haverá dois tipos de enquadramento para a regularização: Interesse Social – Reurb-S e Interesse Específico – Reurb-E. No primeiro serão incluídas as ocupações por pessoas de baixa renda, com finalidade residencial, que receberão gratuitamente o registro do imóvel e toda a infra-estrutura básica por conta do poder Público. No segundo caso, o particular deverá custear toda a infra-estrutura a ser definida no projeto de regularização da região.

A ação inédita deste governo municipal, juntamente com os demais órgãos da Administração Direta está voltada para a concretização do direito a moradia, mediante procedimento de regularização fundiária sustentáveis de assentamentos urbanos ocupados por populações de baixa renda ou não.

O objeto do projeto é dar possibilidade ao Município a construir novas práticas de gestão urbana participativa, multiplicando as ações que visam à regularização fundiária plena e ao enfrentamento do passivo sócio-ambiental existente na nossa cidade.

O projeto certamente contribuirá para a concretização de melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários e para a inserção da população a uma cidade mais justa.

Assim, o presente Projeto de Lei pretende efetivar o direito constitucionalmente consagrado de moradia, por meio da assistência técnica pública e gratuita para a regularização fundiária das áreas irregularmente ocupadas. Note-se, ademais, que além de transformar a perspectiva de vida das famílias beneficiadas, o referido projeto também interferirá positivamente na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os loteamentos passam a fazer parte dos cadastros municipais, permitindo, por conseguinte, o acesso da população a serviços públicos essenciais, tais como instalações regulares de água, esgoto e energia elétrica, dando, com isso, dignidade às famílias caçapavanas.

Pelo exposto, submetemos o presente Projeto de Lei, a apreciação dos Senhores Vereadores.

Caçapava do Sul, 02 de julho de 2018.

**Giovani Amestoy da Silva,  
Prefeito Municipal**