



REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS INFORMAIS NO MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA DO SUL

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| TÍTULO I – DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM SITUAÇÃO URBANA CONSOLIDADA | 02 |
| CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS | 02 |
| CAPÍTULO II – DOS INSTITUTOS JURÍDICOS PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS | 04 |
| CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA | 04 |
| CAPÍTULO III – DA REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS | 05 |
| Seção I – Da Modalidade de Regularização de Núcleos Urbanos Informais | 05 |
| Seção II – Da Demarcação Urbanística | 06 |
| Seção III – Da Viabilidade para Regularização de Núcleos Urbanos Informais | 07 |
| Seção III – Do Projeto de Regularização de Núcleos Urbanos Informais | 10 |
| Seção IV – Da Conclusão da Regularização de Núcleos Urbanos Informais | 13 |
| CAPÍTULO IV – DA REGULARIZAÇÃO DE LOTE URBANO EM SITUAÇÃO CONSOLIDADA | 14 |
| Seção I – Da Viabilidade para Regularização de Lote Urbano Informal | 14 |
| Seção II – Do Procedimento de Regularização de Lote Urbano Informal | 15 |
| Seção III – Da Conclusão da Regularização de Lote Urbano Informal | 16 |
| TÍTULO II – DA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS OU IRREGULARES | 17 |
| CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS | 17 |
| CAPÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS AS EDIFICAÇÕES CADASTRADAS ATÉ 2006 | 17 |
| CAPÍTULO III – DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES POSTERIORES A 2006 | 18 |
| TÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS | 20 |
| CAPÍTULO I – DOS PARCELAMENTOS ANTIGOS E INACABADOS | 20 |
| CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES RELATIVAS AS CONSTRUÇÕES IRREGULARES | 20 |
| CAPÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS | 21 |



PROJETO DE LEI Nº 4521 DE 29 DE ABRIL DE 2020

**DISPÕE SOBRE NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA
REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS INFORMAIS NO
MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA DO SUL - RS.**

Giovanl Amestoy da Silva, Prefeito Municipal de Caçapava do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, e especialmente o contido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de junho de 2017 e Decreto Federal nº 9.310 de 15 de março de 2018.

TÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM SITUAÇÃO URBANA CONSOLIDADA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Parágrafo único. A Regularização urbana nos termos desta lei somente poderá ser aplicada para os lotes e núcleos urbanos informais comprovadamente caracterizados como consolidados ou em situação irreversível até 22 de dezembro de 2016, em consonância com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.

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

I – Incentivar a regularização de imóveis urbanos em situação irregular constatada com base no levantamento cadastral realizado pelo município no ano de 2016 a fim de 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 elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III – Concretizar o princípio constitucional de direito à moradia digna e 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 do disposto nesta Legislação, 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;

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: unidade imobiliária identificada no levantamento cadastral realizado pelo município em 2016 ou cujo proprietário possua documento comprobatório de posse reconhecida até 22 de dezembro de 2016, situada em via oficial provida de rede pública de energia elétrica, sistema de abastecimento de água potável e solução para o esgotamento sanitário, localizada em área onde não for constada situação que impeça a regularização conforme o artigo 3º, parágrafo único da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979;

VII - Legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de regularização, 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.

Art. 4º. Para fins da Regularização de núcleo urbano informal, 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 edífícios.

Art. 5º. 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 pela União, Estado ou Município, a regularização do núcleo 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 estudo técnico que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais quando necessárias.

Parágrafo único. Para fins de Regularização Ambiental prevista conforme estudo técnico em situações não identificadas como de interesse social, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água será mantida faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado.

Art. 6º. Esta Legislação não se aplica a imóveis ou núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal nos termos da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.



Art. 7º. Aplicam-se as disposições desta Legislação 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. 8º. A Regularização estabelecida por esta Legislação corresponde a aprovação urbanística do projeto de regularização e a aprovação ambiental quando for o caso.

§ 1º - Os estudos referidos no art. 5º deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos artigos 64 ou 65 da Lei nº 12.651/2012.

§ 2º - Os estudos técnicos referidos no art. 5º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situadas sobre áreas de preservação permanente, unidades de conservação de uso sustentável ou áreas de proteção de mananciais e poderão ser realizados em fases ou etapas, sendo que a parcela do núcleo informal não afetada poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 9º. Poderão requerer a instauração de regularização de imóveis urbanos informais em situação consolidada:

I – A União, o Estado e 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, 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.

CAPÍTULO II

DOS INSTITUTOS JURÍDICOS PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS INFORMAIS

Art. 10. Poderão ser empregados, no âmbito da regularização de imóveis urbanos informais, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I – A legitimação fundiária e a legitimação de posse nos termos previstos na Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017;

II – A usucapião nos termos dos artigos 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos artigos 9º a 14 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 e do artigo 216-A da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973;



III – A desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos parágrafos 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV – A arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V – O consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2010;

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

VII – O direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001;

VIII – A transferência do direito de construir, nos termos do inciso I do art. 35 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001;

IX – A requisição em caso de perigo público iminente, nos termos do parágrafo 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X – A intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979;

XI – A alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII – a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso;

XIII – A doação; e

XIV – A compra e venda.

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS

Seção I

Da Modalidade de Regularização de Núcleos Urbanos Informais

Art. 11. A regularização de núcleos urbanos informais deverá ser efetuada em consonância com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, compreendendo duas modalidades:

I – Regularização Fundiária de Interesse Social aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e

II – Regularização Fundiária de Interesse Específico aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º - População de baixa renda para fins de classificação da Regularização de Interesse Social é caracterizada pelos ocupantes beneficiários inscritos no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal com renda mensal per capita de até meio salário mínimo ou que possua renda familiar não superior a um e meio (1,5) salários mínimos.

§ 2º - A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e as isenções de custas, emolumentos e atos registraes relacionados a Regularização de Interesse Social previstos no parágrafo 1º do art. 13 da Lei nº 13.465/2017 em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.



§ 3º - No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de regularização, desde que a parte predominante seja ocupada por população de baixa renda sendo regularizada como de interesse social e o restante do núcleo por meio de regularização de interesse específico.

Art. 12. Na regularização de núcleos urbanos informais, poderá ser admitido o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

Art. 13. Na Regularização Fundiária de Interesse Específico, promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, conforme o que estabelece o Art. 9º do Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018.

Art. 14. Na Regularização Fundiária de Interesse Social 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 conforme previsto no Art. 10 do Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018.

Seção II

Da Demarcação Urbanística

Art. 15. 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 nos termos do Art. 12 do Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018.

Art. 16. 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 - Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 2º - O edital de que trata o parágrafo 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. 17. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado 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 informar o poder público, que comunicará ao juízo a existência de procedimento de que trata o **caput** deste artigo.

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

§ 3º - A medição observará o disposto na Lei nº 13.140 de 26 de Junho de 2015, facultando-se 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 - Caso não se obtenha acordo na etapa de medição, fica facultado o emprego de arbitragem.

Art. 18. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis para averbação nas matrículas por ele alcançadas em conformidade com o Art. 15 do Decreto nº 9.310 de 15 de Março de 2018.

Seção III

Da Viabilidade para Regularização de Núcleos Urbanos Informais

Art. 19. O Procedimento de Regularização de Núcleos Urbanos Informais obedecerá às seguintes fases:

I - Requerimento dos legitimados para instauração do procedimento de regularização e enquadramento;

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

III - Certificação de viabilidade e enquadramento estabelecido pelo município;

IV - Solicitação de aprovação do projeto de regularização fundiária;

V - Saneamento do processo administrativo;

VI - Decisão do órgão municipal competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VII - Expedição da CRF pelo Município; e

VIII - 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 regularização, na forma estabelecida nesta Legislação, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 20. Compete ao Município definir as situações com relação aos núcleos urbanos informais a serem regularizados:

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

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

III - Emitir a CRF.



§ 1º - Na Regularização Fundiária requerida pela União ou pelo Estado, a classificação prevista no inciso I do caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º - No prazo de até cento e oitenta dias, o município definirá a modalidade da Regularização ou indeferirá, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º - A classificação da modalidade da Regularização Fundiária de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, ou quando for o caso, do Estado e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 4º - A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Regularização Fundiária indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Regularização, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que justifique.

Art. 21. A solicitação pelos interessados, da viabilidade e enquadramento do procedimento de regularização fundiária de núcleo urbano informal deverá ser realizada através de requerimento específico para instauração de Regularização de Núcleo Urbano Informal instruído com os seguintes documentos:

I – Cópia das matrículas atingidas;

II – Relação de Unidades Imobiliária regulares existentes na área com identificação das respectivas matrículas;

III – Relatório técnico descritivo da área a ser regularizada, onde conste suas medidas perimetrais, a área total, os confrontantes identificados, as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, os números das matrículas ou transcrições atingidas, a indicação dos beneficiados com respectivas identificações e a ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores quando for o caso;

IV – Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis, mostrando a área objeto com o perímetro do núcleo urbano informal georreferenciado e curvas de nível equidistantes de um metro na escala mínima de 1:2000 caracterizando:

- a) Os quarteirões identificando as áreas institucionais e unidades imobiliárias regulares existentes com as respectivas vias definidoras dimensionadas conforme situação constatada;
- b) Curso d'água quando existir e respectiva área de preservação permanente;
- c) Vértices e respectivas dimensões definidoras dos limites do perímetro incluindo a identificação dos confrontantes; e,
- d) Planilha de áreas superficiais definindo áreas de unidades regulares, áreas irregulares nos respectivos quarteirões e áreas públicas incluindo os logradouros;

§ 1º - Toda a documentação técnica deverá ser assinada por profissional habilitado e acompanhada de comprovação de registro de responsabilidade técnica.

§ 2º - A solicitação de viabilidade e enquadramento 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 requerimento de viabilidade e enquadramento não constitui condição para a processamento e a efetivação da Regularização Fundiária Urbana.

Art. 22. Instaurada a regularização fundiária de núcleo urbano informal, a Município procederá às buscas necessárias para determinar a titularidade da área onde está situada a núcleo urbano informal a ser regularizada.

§ 1º - Tratando-se de imóveis privadas ou públicas de propriedade de outras entes federativas, a Município notificará as titulares de área, os responsáveis pela implantação da núcleo urbano informal, os confinantes e as terceiros eventualmente interessadas, para apresentarem possível impugnação na prazo de trinta dias, contada da data de recebimento da notificação.

§ 2º - Tratando-se de imóveis públicas municipais, a Município notificará os confinantes e terceiros eventualmente interessadas, para apresentarem possível impugnação na prazo de trinta dias, contada da data de recebimento da notificação.

§ 3º - Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciada o procedimento extrajudicial de conciliação de conflitos nas termos da Art. 14 da Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018.

§ 4º - A notificação da proprietária e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, na endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º - A notificação da Regularização Fundiária Urbana também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, da qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nas seguintes casas:

- I - Quando a proprietária e os confinantes não forem encontrados; e
- II - Quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º - A ausência de manifestação das indicadas referidas nos parágrafos 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Regularização.

§ 7º - Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, a 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 Regularização Fundiária ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido, por parte de qualquer dos legitimados garantem perante a poder pública aos ocupantes das áreas urbanas informais situadas em áreas públicas a serem regularizadas, a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até a eventual arquivamento definitiva do procedimento.

§ 9º - Fica dispensada a disputa neste artigo, caso adotadas as procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 23. A Regularização Fundiária será instaurada por decisão da Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Legislação.

Parágrafo Único. Na hipótese de indeferimento da requerimento de instauração da Regularização Fundiária, a Município indicará as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação da requerimento, quando for o caso.

Art. 24. Instaurada a Regularização Fundiária de Núcleo Urbano Informal, compete ao Município aprovar a respectiva projeto, da qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.



Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e do implantação do infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - No Regularização de Interesse Social:

a) operado sobre área de titularidade de ente público, caberá 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 o implantação do infraestrutura essencial, quando necessário; e

b) operado sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e o implantação do infraestrutura essencial, quando necessário;

II - No Regularização de Interesse Específico, o regularização fundiária será contratado e custeado por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - No Regularização de Interesse Específico sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá assumir a elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e respectivo implantação do infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Seção IV

Do Projeto de Regularização de Núcleos Urbanos Informais

Art. 25. A solicitação de aprovação do projeto de regularização fundiária de Núcleo Urbano Informal e respectivo emissão de certidão (CRF) deverá ser acompanhada, no mínimo, dos seguintes documentos:

I – Cópia dos matrículas atingidos pelo área objeto de regularização;

II – Certificação de viabilidade e enquadramento fornecido pelo município;

III – Projeto técnico de regularização fundiária;

IV - Estudo técnico ambiental, para os fins previstos no Art. 4º do Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018, quando for o caso;

V – Atestado de viabilidade técnico fornecido pelo concessionário de serviços públicos relativo a obras de infraestrutura essencial, quando necessários;

VI - Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial; e

VII - Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso anterior.

Art. 26. O projeto de regularização fundiária de núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I – Relatório Técnico descritivo caracterizando:

a) A área origem incluindo informações de georreferenciamento, identificando o zoneamento definido pelo plano diretor e o(s) respectivo(s) matrícula(s) do imóvel no qual o área objeto de regularização está inserido;

b) As unidades imobiliárias resultantes conforme levantamento técnico, identificando edificações existentes com respectivos áreas edificadas caracterizando os terrenos individualmente citando via de localização, distância do cruzamento mais próximo, quarteirão com respectivos vias, área superficial, vértices, perímetro, dimensões dos limites com respectivos confrontações e identificação conforme cadastro do município (unidade, quadro, setor);

c) Os espaços públicos ou áreas destinados a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;



- d) Área de preservação permanente ou de unidade de conservação quando for o caso
- e) A relação de unidades imobiliária a serem regularizadas incluindo a identificação dos ocupantes;

II – Planta de situação com o perímetro do núcleo urbano informal georreferenciado na escala mínima de 1:5000, mostrando os logradouros do entorno e os quarteirões com as respectivas vias definidoras; identificando área de preservação permanente quando for o caso; incluindo todas as informações necessárias que possibilitem a identificação do objeto no sistema de informações do município;

III – Planta urbanística do parcelamento, com georreferenciamento e informações planimétricas e cadastrais inclusive das unidades resultantes, com curvas de nível equidistantes de um metro na escala mínima de 1:1000, contendo:

- a) A caracterização de faixas sanitárias necessárias ao escoamento de águas pluviais, faixas não edificáveis, áreas de preservação permanente e áreas com inclinação igual ou superior a 30% (trinta por cento) quando for o caso;
- b) O sistema viário com respectiva hierarquia e localização de redes públicas de infraestrutura existentes;
- c) As unidades imobiliárias regulares, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- d) As unidades imobiliárias a serem regularizadas caracterizadas conforme o relatório técnico incluindo a projeção de edificação existente e designação cadastral definida pelo órgão competente
- e) Planilha de áreas identificando: áreas superficiais de imóveis regulares, áreas superficiais e edificadas das unidades a serem regularizadas por quarteirão e áreas absorvidas pelos logradouros;

IV – Proposta para adequação e correção das desconformidades incluindo compensações urbanísticas e ambientais que forem necessárias; solução para situações de risco, mobilidade, acessibilidade e infraestrutura; reassentamento de ocupantes quando for o caso, e outras definidas por ocasião do levantamento de situação;

VI – Definição do sistema de esgotamento sanitário, incluindo detalhamento e adequações que forem necessárias em conformidade com o que estabelecem as normas técnicas e legislações pertinentes;

§ 1º - Toda a documentação técnica deverá ser assinada por profissional habilitado e acompanhada de comprovação de registro de responsabilidade técnica relativo aos respectivos serviços.

§ 2º - O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada definindo parâmetros urbanísticos e ambientais específicos determinados pelo município, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Art. 27. 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 relativas a correção de desconformidades, melhoria da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VII - As obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

VIII - Outros requisitos que sejam definidos em Decreto do Poder Executivo municipal.

§ 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 definidos em Decreto do Poder Executivo Municipal em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º - A Regularização Fundiária de Núcleo Urbano 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 Regularização.

§ 4º - Edificações irregulares com até 70,00m² de área edificada constatadas na área objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, serão regularizadas pelo município no mesmo procedimento ou em procedimento anexo;

§ 5º - Edificações irregulares identificadas na área objeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico, poderão ser regularizadas em procedimento específico conforme o que estabelece esta legislação.

§ 6º - Os responsáveis por edificações clandestinas não regularizadas em conjunto com o procedimento de regularização fundiária serão considerados automaticamente notificados, ficando os mesmos sujeitos as taxas e multas previstas nesta e demais legislações pertinentes.

Art. 28. Na Regularização Fundiária de Interesse Social, 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. 29. Na Regularização Fundiária de Interesse Específico, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação do projeto 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 Regularização do Núcleo Urbano.

§ 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 Regularização Fundiária de Interesse Específico.



Art. 30. Para que seja aprovada a Regularização Fundiária de núcleas urbanas informais, ou de parcela deles, situadas em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outras riscos especificadas em lei, estudadas técnicas deverão ser realizadas, a fim de examinar a possibilidade de eliminação e correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º - Na hipótese da **caput** deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Regularização a implantação das medidas indicadas nas estudadas técnicas realizadas.

§ 2º - Na Regularização Fundiária de Interesse Social que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, as Municípios deverão proceder à realocação das ocupantes da núcleo urbana informal a ser regularizada.

Art. 31. 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 outras serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da regularização realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salva disposição em contrário na legislação municipal.

Seção V

Da Conclusão da Regularização de Núcleos Urbanos Informais

Art. 32. O pronunciamento da órgão municipal competente que decidir a processamento administrativa da Regularização Fundiária deverá:

I - Indicar as intervenções a serem executadas, se for a casa, conforme a projeto de regularização fundiária aprovada;

II - Aprovar a projeto de regularização resultante da processo de regularização fundiária; e

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

Art. 33. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é a ata administrativa de aprovação da regularização que deverá acompanhar a projeto aprovada e deverá conter, na mínima:

I - O nome da núcleo urbana regularizada;

II - A localização;

III - A modalidade da regularização;

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

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

VI - A listagem com nomes das ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ata única de registro, bem como a estado civil, a profissão, a número de registro geral e de inscrição na cadastra das pessoas físicas do Ministério da Fazenda.

Art. 34. O registro da CRF e da projeto de regularização fundiária aprovada será requerida ao oficial da cartório de registro de imóveis da comarca nas termos da Lei nº 13465/2017.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial da cartório do registro de imóveis expedirá nota de recusa fundamentada, na qual indicará as motivos da recusa e formulará exigências nas termos da Lei nº 13465 de 11 de julho de 2017.



CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO DE LOTE URBANO EM SITUAÇÃO CONSOLIDADA

Seção I

Da Viabilidade para Regularização de Lote Urbano Informal

Art. 35. 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 e à titulação de seu ocupante.

§ 1º - Aplica-se o que define o parágrafo 1º do Art. 11 desta legislação como requisito para determinação da regularização como de Interesse social;

§ 2º - 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;

§ 3º - Situações em condomínio comprovadamente efetivadas até 22 de dezembro de 2016, caracterizadas através de escrituras de transferência e registros especificados na mesma matrícula, poderão ser extintas em conformidade com esta legislação, individualizando os respectivos registros em matrículas separadas.

Art. 36. 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 em data anterior a 22 de dezembro de 2016.

§ 1º - A regularização coletiva é caracterizada quando os lotes são lindeiros e estão inseridos em um mesmo quarteirão e abrange a subdivisão da área na quadra;

§ 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 o art. 5º desta Legislação;

§ 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 de dezembro de 1979.

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

Art. 37. 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) nos termos da Lei nº 13465 de 11 de julho de 2017.

Seção II

Do procedimento de Regularização de Lote Urbano Informal

Art. 38. 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 – Relatório técnico descritivo caracterizando:



- a) O imóvel origem no qual a área a ser regularizada está inserida, identificando a respectiva matrícula;
- b) O(s) lote(s) resultante(s) individualmente identificando a via onde está localizado, a distância do cruzamento mais próximo, o quarteirão onde está inserido com respectivas vias definidoras, a área superficial, as coordenadas dos vértices definidores da testada, o perímetro com seus vértices e respectivas dimensões dos limites com as confrontações, a identificação do imóvel estabelecida pelo cadastro do município (unidade, quadra, setor);
- c) A edificação quando existir, com a respectiva área edificada;
- d) A situação com relação a posse, características do terreno e infraestrutura existente no logradouro;

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

V – Planta de situação na escala mínima de 1:1000 caracterizando a área objeto de regularização georreferenciada com relação a via onde a mesma está localizada, os logradouros do entorno e os quarteirões com as respectivas vias definidoras; identificando o(s) imóvel(s) resultante(s) conforme cadastro municipal com as dimensões dos seus limites; confrontantes; alinhamento da quadra e largura do logradouro conforme informação fornecido pela Prefeitura Municipal;

VI – Planta de localização da(s) unidade(s) com georreferenciamento e informações planimétricas e cadastrais na escala mínima de 1:500, posicionando o(s) imóvel(eis) resultante(s) com relação ao cruzamento mais próximo (dimensão da distância); identificando o(s) terreno(s) individualmente conforme cadastro do município (unidade, quadra, setor), com caracterização dos vértices, dimensões dos limites, projeção de edificação quando existir com respectivas dimensões; mostrando o quarteirão com as respectivas vias, 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(s) imóvel(eis); e, identificando os proprietários das áreas confrontantes com espaço para as assinaturas dos mesmos;

VII – Sistema de esgoto sanitário ou solução implantada na hipótese de regularização de imóvel edificado.

§ 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 0,3 ha (3.000m²), poderá ser caracterizada como lote urbano se assim estiver identificada no Cadastro Urbano Municipal.

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

§ 4º - Toda a documentação técnica deverá ser assinada por profissional habilitado e acompanhada de comprovação de registro de responsabilidade técnica relativo aos respectivos serviços.

§ 5º - O termo de concordância e respectivas assinaturas dos proprietários dos imóveis confrontantes na documentação técnica, poderão ser dispensados em situações relativas a fracionamento sem registro aprovado pelo município em data anterior a 05 de dezembro de 2006 e extinção de condomínio onde as características e dimensões dos imóveis definidas anteriormente em registro ou procedimento aprovado, permaneceram inalteradas no levantamento da situação atual.



Art. 39. 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 registraes.

Parágrafo único. O registro será efetuado nos termos desta Lei e da Lei nº 13465/2017 que forem aplicáveis.

Art. 40. Os lindeiros que não tenham anuído serão cientificados pelo Ofício do Registro Imobiliário na forma do art. 213, inc. II, parágrafos 2º e 3º, com a cominação do parágrafo 4º, da Lei nº 6.015/73.

Seção III

Da Conclusão da Regularização de Lote Urbano Informal

Art. 41. O órgão municipal competente que decidir o processamento administrativo da Regularização deverá:

- I - Indicar o tipo de procedimento a ser executado;
- II - Informar os parâmetros a serem observados no procedimento de regularização;
- III - Aprovar o projeto de regularização resultante do procedimento; e
- IV - Emitir a Certidão de Regularização Fundiária relativa ao imóvel.

Art. 42. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que acompanha o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I - A caracterização do imóvel urbano regularizado;
- II - A localização;
- III - A especificação de Interesse social quando for o caso;
- IV - As responsabilidades de adequações quando necessárias;
- V - A indicação numérica estabelecida pelo Cadastro Urbano da Município;

VI - O nome da ocupante que houver adquirido a respectiva unidade, por título de posse comprovada ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número do registro geral e de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda.

Art. 43. Quando um mesmo imóvel contiver mais de uma unidade de moradia, poderá ser instituído, inclusive para fins de regularização de situação consolidada, condomínio urbano simples aplicando-se, no que couber, o disposto nos artigos 69 a 71 do Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2019.

Parágrafo único. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

Art. 44. 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 II

DA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS OU IRREGULARES

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 45. 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.

Parágrafo único. Edificações precárias sem condições de habitabilidade, edificações provisórias ou em construção poderão ser desconsideradas em levantamentos de situação com a finalidade de regularização de imóvel urbano informal.

Art. 46. São passíveis de regularização, as edificações com condições de uso quanto a segurança, estabilidade, higiene e habitabilidade; e, sobre lotes localizadas em vias públicas oficializadas pelo município, em áreas consideradas edificáveis conforme legislações específicas.

Parágrafo único. O poder público poderá exigir obras de adequação a fim de garantir as condições estabelecidas, bem como obras de acessibilidade em função do uso conforme exigências das normas e legislações pertinentes.

Art. 47. Considera-se clandestina ou irregular a edificação ou acréscimo, cuja área construída não está averbada na respectiva matrícula do Cartório de Registros de Imóveis e a edificação não possui projeto técnico aprovado pelo Município ou não consta no levantamento aerofotogramétrico realizado pelo município em 1985.

Art. 48. Para fins de regularização será considerado qualquer compartimento que possuir pé direito suficiente que permita a colocação de porta com altura padrão ou possua acabamentos e instalações necessárias à função.

Art. 49. Regularização de edificação em Imóvel inserido em área maior, onde o lote não possui matrícula específica, mas cujas condições caracterizam situação consolidada inclusive pelo documento de posse apresentado, só poderá ser efetuada em conjunto com a regularização da situação do terreno.

Art. 50. Os interessados deverão solicitar a regularização na Unidade de Controle da Construção Civil da Prefeitura Municipal mediante documento comprobatório do respectivo Cadastro.

Parágrafo único. O procedimento de regularização deverá ser protocolado na Prefeitura, no prazo estabelecido nesta Lei.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS AS EDIFICAÇÕES CADASTRADAS ATÉ 2006

Art. 51. Edificações existentes em situação semelhante à caracterizada nos artigos 45 e 47 desta legislação, mas identificadas no Cadastro Urbano do Município como cadastradas até 05 de dezembro de 2006, data de início de vigência da legislação que disciplinou o ordenamento, uso e ocupação do solo urbano, poderão ter sua situação regularizada mediante Certidão de Regularidade de Área Construída emitida pelo município.

Art. 52. O pedido de certificação 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 por profissional habilitado e pelo proprietário:

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

II – Relatório Técnico de vistoria contendo:



a) Localização e identificação do imóvel conforme Cadastro Municipal; 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 condições do sistema de esgoto cloacal existente.

b) Informação gráfica do imóvel identificando: o terreno em relação a quadra, suas dimensões e distância de uma das esquinas; o nome das vias que caracterizam a localização; a orientação magnética; a edificação com suas cotas externas, posicionamento com relação às divisas do lote e cobertura indicando o escoamento das águas pluviais; a área total e perímetro do lote; e, área total da edificação.

III – Declaração de responsabilidade relativa a situação do Sistema de Esgoto implantado.

IV – Detalhamento técnico do sistema de esgoto recomendado em conformidade com as normas específicas, quando for constatada qualquer irregularidade.

§ 1º – A regularização de edificação cuja área construída for maior que a caracterizada como cadastrada até 05 de dezembro de 2006, deverá seguir os procedimentos relativos a regularização de edificações posteriores a 2006 estabelecidos nesta Legislação com relação a área acrescida. Na documentação técnica, a área cadastrada até 2006 deverá ser identificada como existente.

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

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES POSTERIORES A 2006

Art. 53. As edificações clandestinas identificadas no levantamento cadastral realizado em 2016 e construídas em data posterior à prevista no Art. 51 desta Lei, poderão ser regularizadas através de Laudo Técnico desde que sejam compatíveis com o seu uso, procedimento onde incidirá as mesmas taxas relativas a aprovação de projeto correspondentes a análise para emissão do alvará de licença para construção, certidão de conclusão e habite-se.

Parágrafo Único. Em situações onde o responsável pelo imóvel for considerado notificado, deverá ser recolhida taxa adicional para fins de regularização equiparada a 50% (cinquenta por cento) do valor do alvará de construção.

Art. 54. O pedido de 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 por profissional habilitado e pelo 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 registro de responsabilidade técnica de profissional habilitado;

III – 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.



IV – 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.

V – Termo de compromisso relativo a aplicação das normas e legislações referentes à acessibilidade em função do uso, com detalhamento relativo aos sanitários, circulações, escadarias, rampas e pisos.

VI – Detalhamento de esquadrias em aberturas junto ao limite com o passeio público.

VII – Declaração do proprietário informando que a edificação 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 quando for o caso.

§ 1º – As documentações técnicas deverão reservar espaço mínimo 5cm x 17cm da folha tamanho A4, para uso do Órgão da Prefeitura Municipal responsável pela aprovação.

§ 2º - A documentação deverá ser apresentada devidamente encadernada e na sequência estabelecida nesse artigo.

§ 3º – A Prefeitura Municipal poderá exigir documentação técnica complementar, dependendo do uso da edificação.

Art. 55. As edificações clandestinas identificadas no levantamento cadastral realizado em 2016, onde na sua construção 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 caracterizadas no Art. 53 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 (setenta e cinco décimos) 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 à indenização definida no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município relativa a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 4º – Edificações construídas sobre recuos viários, ficará sujeita a demolição sem direito a indenização na necessidade de alargamento do logradouro público.

Parágrafo único. Excetuam-se do que estabelece o caput deste artigo, as situações de interesse social, as quais ficarão sob a responsabilidade do Município.



TÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I

DOS PARCELAMENTOS ANTIGOS E INACABADOS

Art. 56. Os núcleas urbanas informais caracterizadas como parcelamentos inacabados, poderão ser regularizadas nas termos desta legislação.

Parágrafo único. Entende-se como parcelamento inacabado, toda a fracionamento aprovada pela Prefeitura Municipal até 05 de dezembro de 2006, ainda não implantada na sua totalidade com insuficiência de infraestrutura básica.

Art. 57. Os titulares de parcelamentos inacabados, seus sucessores a qualquer título ou qualquer das beneficiárias poderão requerer a regularização junto à Prefeitura Municipal, solicitando a licenciamento para conclusão das obras previstas na projeto aprovada, comprometendo-se mediante celebração de termo próprio à execução das obras necessárias no prazo máxima estabelecida em cronograma específica correspondente.

§ 1º - Na necessidade de retificar a projeto original de um loteamento inacabado, a requerente deverá anexar junto a solicitação de licenciamento para conclusão, a projeto urbanístico retificado e respectiva comprovação de viabilidade técnica relativa a implantação da infraestrutura necessária.

§ 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 - Verificada a desinteresse ou descumprimento da 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 a pagamento de prestações ainda devidas ao loteador; e, oficiará a Ministério Pública com relação a promoção criminal das faltas, de acordo com as Legislações pertinentes.

§ 4º - Os adquirentes de lotes poderão, a qualquer tempo, assumir as encargos referentes à conclusão das obras de loteamentos inacabados, mediante acordo celebrada com a Município, na forma desta Lei, ficando os mesmos dispensados da pagamento de quaisquer multas relativas ao descumprimento das obrigações do loteador.

Art. 58. As glebas parceladas para fins urbanas anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante a registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrada à cidade, nos termos do Art. 87 da Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018.

Art. 59. A Prefeitura Municipal poderá aptar pela execução da regularização dos núcleos urbanos informais caracterizadas como parcelamentos inacabados, podendo firmar acordos mediante celebração com a proprietária para ressarcimento integral das custos.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES RELATIVAS AS CONSTRUÇÕES IRREGULARES

Art. 60. Nas regularizações de construções caracterizadas nas artigos 53 e 55 desta legislação, aberturas existentes sobre as limites ou distanciadas deste a menos de 1,50 metros, só serão aceitas mediante termo de concordância assinada pela proprietária do imóvel confrontante.



Art. 61. 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. 62. Para a regularização das edificações referidas nos artigos 51 e 53 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 (cinco centésimos) vezes o valor venal por m² multiplicado pela área irregular constatada pelo Município.

Art. 63. 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. 64. 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. 65. Os valores recolhidos relativos as taxas caracterizadas no parágrafo único do art. 53 e no art. 56 desta legislação, são destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social que tem como objeto a melhoria e regularização de situação de moradia de famílias carentes no Município.

Art. 66. As edificações clandestinas ou irregularmente construídas caracterizadas como moradias de famílias carentes enquadradas nas legislações de interesse social, cujas unidades não ultrapassem 70,00m², serão regularizadas sob responsabilidade da Prefeitura Municipal em conformidade com parâmetros específicos estabelecidos pelo Município.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 67. A regularização de núcleos informais não dispensa a aprovação e/ou anuência por parte do órgão ambiental competente, inclusive referente a aprovação do estudo técnico que justifica as melhorias ambientais necessárias com relação as situações definidas no artigo 11, da Lei nº 13.465/2017.

Parágrafo único. A aprovação e ou anuência poderá ser estabelecida através de Licença de Regularização específica.

Art. 68. O Estudo Técnico citado no artigo anterior deverá informar as medidas adotadas para melhoria das condições ambientais em relação a situação de ocupação informal, sendo necessário quando for identificado sobre a área objeto de regularização, a incidência de área de preservação permanente ou área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais.

§ 1º – Na regularização de interesse social, o Estudo Técnico deverá prever no mínimo, os seguintes elementos definidos 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 áreas das unidades de conservação, quando for o caso; e,

VI – Comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta.

§ 2º - Na regularização não caracterizada como de interesse social, o Estudo Técnico deverá prever no mínimo, os seguintes elementos definidos no Art. 64 da Lei nº 12.651 de 2012:

I – Caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área a ser regularizada;

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

III – Especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantado, além de outros serviços e equipamentos públicos;

IV – Identificação das áreas relativas a unidades de conservação 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 inundação 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 das áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização; e,

VIII – Avaliação dos riscos ambientais e comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade ambiental e de habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização.

Art. 69. Os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor público ou privado, poderão ser regularizados como conjuntos habitacionais nos termos da Lei nº 13465/2017 que forem aplicáveis.

Art. 70. Tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto de posse, o ocupante de um imóvel ou de uma unidade que até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, área ou fração até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em zona com características e finalidade urbanas, utilizada para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 71. Após o registro de parcelamento de imóvel público de que trata esta Legislação, o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados nos termos da Lei nº 23.465/2017.

Parágrafo único. O título de que trata o caput será concedido a família ocupante preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel considerando a forma da primeira posse estabelecida pelo município relativa a respectiva unidade imobiliária.

Art. 72. 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, foreiras ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;



II – Não sejam beneficiárias de legitimação de posse concedida anteriormente.

Art. 73. Em situações de Interesse social, sem prejuízo das direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, a detentor da título de legitimação de posse registrada, poderá, após 5 (cinco) anos na casa de unidades imobiliárias com até 250,00m² e 10 (anos) em unidades imobiliárias com mais de 250,00m², requerer ao Registro de Imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, nas termos da Lei nº 23.465/2017 e da art. 183 da Constituição Federal tendo em vista sua aquisição por usucapião.

Art. 74. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pela Poder Pública emitente quando constatado que o beneficiária não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de posse.

Art. 75. Praticada a regularização nas termos desta Legislação, a registrador comunicará a fato à Municipalidade.

Art. 76. Devem ser realizadas independentemente da recolhimento de custas e emalumentos:

I - O primeira registro de direito real constituída em favor de beneficiária 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 m² (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 as incisas I e II da caput deste artigo independem da comprovação da pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

Art. 77. Os levantamentos topográficos georreferenciados deverão ser realizadas conforme as normas técnicas nas termos da Art. 29 da Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018.

Parágrafo único. Em caso de certificação de imóveis em região de difícil acesso ou em que a implantação da marca física implique supressão de cobertura vegetal, poderão ser utilizadas vértices virtuais para fins de georreferenciamento.

Art. 78. As disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à Regularização Fundiária, exceto quanto as disposto nos arts. 37, 38, 39, na caput e nos parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º da art. 40 e nas arts. 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 79. Para fins da Regularização Fundiária, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas na incisa I da caput da art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 80. Serão regularizadas, na forma desta Legislação, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou construções judiciais, bloqueias e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro da proposta de regularização fundiária urbana.

Art. 81. Fica facultada ao Município a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Regularização fundiária de Interesse Específica, dispensados as procedimentos exigidas pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que as imóveis se encontrem ocupadas até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar a processo em legislação própria nos moldes da disposto na art. 84 da Lei nº 23.465 de 11 de julho de 2017.

Art. 82. Esta Legislação entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 83. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial as 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, aosdias do mês de de 2020.

Giovani Amestoy da Silva

Prefeito Municipal



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Anexa ao Projeto de Lei nº..... /2020.

Senhor Presidente,

Senhores e Senhoras Vereadores:

Submeto à elevada consideração desta Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto que visa autorizar o Poder Executivo Dispõe sobre normas e procedimentos para regularização de imóveis urbanos informais no município de Caçapava do Sul-RS.

No Levantamento Cadastral efetuado pela Empresa DRZ GEOTECNOLOGIA E CONSULTORIA LTDA, foram constatadas situações de irregularidade e a necessidade de atualizar diversas normatizações municipais a fim de aproveitar o respectivo serviço no planejamento urbano do Município.

Recentemente foram publicados a Lei nº 13465/2017 e Decreto nº 9310/2018 estabelecendo normas e procedimentos aplicáveis para regularização de núcleos urbanos informais em situação consolidada comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016. A única legislação municipal que trata do assunto é a Lei nº 2004/2006 – Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, a qual estabelece dezembro de 2007 como data limite para regularização de imóveis incluindo o lote de forma individual.

A situação consolidada de um imóvel não é definida apenas pela situação do terreno mas inclui também a área edificada sobre o mesmo que na maioria das vezes foi implantada de forma irregular e inadequada.

Em vista disso, é de extrema necessidade a implantação de uma legislação municipal em consonância com a Lei nº 13456/2017, a fim de viabilizar a regularização de imóveis urbanos informais em situação consolidada no município de Caçapava do Sul, abrangendo tanto o terreno como a edificação, o que simplifica procedimentos evitando-se assim consultas em diversas legislações para regularizar determinada situação.

Segue anexo, a Minuta revisada do Projeto de Lei que dispõe sobre a Regularização de Imóveis Informais em Situação Urbana Consolidada no Município de Caçapava do Sul, incluindo a regularização das edificações conforme estudos concluídos pelos técnicos do município nomeados para a elaboração abaixo relacionados:

- Anna Júlia Mônico – arquiteta e urbanista CAU A71912-9;
- Délcio Trindade de Melo – setor de cadastro urbano do município;
- Marcelo Souza Silva – engenheiro civil CREA 81674-D;
- Pacífico José de Vargas – arquiteto e urbanista CAU A12407-9;
- Pompeu Melo de Freitas – engenheiro civil CREA 67999-D.

À apreciação dos Senhores e Senhoras Vereadores.

Caçapava do Sul, 16 de março de 2020.


Giovanni Amestoy da Silva
Prefeito Municipal

