



Ofício nº. 434/2021/GAB.

Caçapava do Sul, 05 de novembro de 2021.

Senhor Presidente:

Dirijo-me a Vossa Excelência para encaminhar-lhe, no uso de prerrogativa que me é conferida pelo artigo 80, inciso III da Lei Orgânica do Município, o anexo projeto de Lei que "DISPÕE SOBRE NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS INFORMAIS NO MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA DO SUL - RS.", a fim de ser submetido à apreciação dessa egrégia Casa Legislativa.

A justificativa que acompanha o expediente evidencia as razões e finalidades da presente proposta.

Atenciosamente,

Giovanni Amestoy da Silva  
Prefeito Municipal

P.L. 4698/21

Ao Senhor

Vereador Paulo Pereira

Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

N/C

CÂMARA DE VEREADORES DE CAÇAPAVA DO SUL

09/NOV/2021 13:48 000017623



REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS INFORMAIS NO MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA DO SUL  
(PROJETO DE LEI Nº 4698/2021)

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 2011	18
CAPÍTULO III – DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES POSTERIORES A 2011	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 .....; de ..... de ..... de 2021.

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

**Giovani 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 Julho 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 aplicado 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 de imóveis urbanos informais em situação consolidada.

**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 de Imóvel Informal em Situação Urbana consolidada, constituído do projeto de regularização 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 informal 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 constatada 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 informal objeto de Regularização de Situação Urbana Consolidada;

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 edíficos.

**Parágrafo único.** No Projeto de Regularização deverá ser considerada a largura mínima de 6,00m (seis metros) em vias previstas para circulação de veículos, a fim de possibilitar a entrada e saída de veículos públicos em situações de emergência.

**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 justifique 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 definidas como de interesse específico, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água será mantida faixa não edificável conforme o parágrafo 2º do artigo 65 da Lei nº 12651 de 25 de maio de 2012.

**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.

**§ 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 de Interesse Social aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e
- II – Regularização 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 1,5 (um e meio) 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 de Núcleo Urbano 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 de Núcleo Urbano de Interesse Social promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização do Núcleo e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovedor 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 Regularização.



**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 ver-se 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 em situação consolidada 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 do núcleo informal 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 de Núcleo Urbano 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 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 modalidade da regularização será definida pelo Município com base em estudos de cada situação, realizados pelos órgãos Municipais de assistência social e urbanismo considerando o histórico da ocupação, a situação socioeconômica dos ocupantes, o tipo de área (pública ou privada), as características das construções e outros aspectos que considerar pertinentes, identificando assim, o melhor instrumento jurídico a ser aplicado.

**Art. 21.** A solicitação pelos interessados, da viabilidade e enquadramento do procedimento de regularização de núcleo urbano informal em situação consolidada 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 o processamento e a efetivação da Regularização do Núcleo Urbano.

**Art. 22.** Instaurada a regularização de núcleo urbano em situação consolidada, 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 de propriedade de outros entes federativos, 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 nos termos do Art. 14 do 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 Regularização de Núcleo Urbano Informal 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 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, 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 Regularização de Núcleo Urbano em situação consolidada ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido, por parte de qualquer dos legitimados garante 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 Regularização de Núcleo Urbano Informal será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta legislação.



**Parágrafo único.** Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Regularização, 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 Regularização de Núcleo Urbano Informal em situação consolidada, compete ao Município aprovar o respectivo projeto, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

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

I - Na Regularização de Interesse Social:

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 do núcleo 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 do núcleo e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - Na Regularização de Interesse Específico, a regularização do núcleo será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - Na Regularização de Interesse Específico sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá assumir a elaboração e o custeio do projeto de regularização do núcleo e respectiva implantação da 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 de Núcleo Urbano Informal em situação consolidada e respectiva emissão de certidão de regularização fundiária (CRF) deverá ser acompanhada, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - Cópia das matrículas atingidas pela área objeto de regularização;

II - Certificação de viabilidade e enquadramento fornecida pelo município;

III - Projeto técnico de regularização do núcleo em situação urbana consolidada;

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 técnica fornecido pela concessionária de serviços públicos relativo a obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

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 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 a(s) respectiva(s) matrícula(s) do imóvel na qual a área objeto de regularização está inserida;



- b) As unidades imobiliárias resultantes conforme levantamento técnico, identificando edificações existentes com respectivas áreas edificadas caracterizando os terrenos individualmente citando via de localização, distância do cruzamento mais próximo, quarteirão com respectivas vias, área superficial, vértices, perímetro, dimensões dos limites com respectivas confrontações e identificação conforme cadastro do município (unidade, quadra, setor);
- c) Os espaços públicos ou áreas destinadas 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 e respectivas comprovações de posse;

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 definido 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 do núcleo 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 do núcleo 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 de Núcleo Urbano Informal em situação consolidada 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 70,00m<sup>2</sup> de área construída constatadas na área objeto de Regularização de Interesse Social, serão regularizadas pelo município no mesmo procedimento através do Anexo 1, ou em procedimento específico estabelecido pelo município.

§ 5º - Edificações irregulares identificadas na área objeto de Regularização 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 do núcleo informal serão considerados automaticamente notificados, ficando os mesmos sujeitos as taxas e multas previstas nesta e demais legislações pertinentes.

**Art. 28.** Na Regularização de Núcleo Urbano Informal 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 de Núcleo Urbano Informal de Interesse Específico, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação do projeto de regularização da situação, 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 de Núcleo Urbano Informal de Interesse Específico.

**Art. 30.** Para que seja aprovada a Regularização 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 e correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

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

§ 2º - Na Regularização de Núcleo Urbano Informal de Interesse Social que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano a ser regularizado.

**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 outros 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, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

## Seção V

### Da Conclusão da Regularização de Núcleos Urbanos Informais

**Art. 32.** O pronunciamento do órgão municipal competente que decidir o processamento administrativo da Regularização de Núcleo Urbano Informal em situação consolidada deverá:

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

II - Aprovar o projeto de regularização resultante do processo de regularização do núcleo informal; e

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

**Art. 33.** 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 registro geral e de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda.



**Art. 34.** O registro da CRF e do projeto de regularização da situação urbana consolidada aprovado será requerido ao oficial do cartório de registro de imóveis da comarca nos termos da Lei nº 13465/2017.

**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 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 estando inseridos em um mesmo quarteirão já identificado como quadra no Cadastro Urbano Municipal;

§ 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 em situações consideradas irreversíveis;

§ 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.

**Parágrafo único.** A regularização de imóvel em situação considerada irreversível, situado sobre áreas caracterizadas no art. 5º desta legislação, não dispensa a elaboração de Estudo Técnico que justifique melhorias ambientais em relação à situação e a observância dos demais requisitos ali definidos que forem aplicáveis.



## 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 - Alinhamento fornecidas pela Prefeitura Municipal com base na largura do passeio ou logradouro público e respectivas dimensões estabelecidas para estes;

II - Cópia da Matrícula do Registro de Imóveis da gleba onde a área está inserida acompanhada de comprovação de posse relativa ao imóvel 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 prevista na área e 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 (3.000m<sup>2</sup>), 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 específico conforme o que estabelece os artigos 51 a 54 desta 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 do Município;

VI - O nome do 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 2011

**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 22 de dezembro de 2011, data retroativa de 5 (cinco) anos com relação a 22 de dezembro de 2016, poderão ter sua situação regularizada mediante Certidão de Regularidade de Área Construída emitida pelo município com base em Relatório Específico de Vistoria.

**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 posse e propriedade constituído por cópia da matrícula do lote ou área maior onde este estiver inserido quando a posse ainda não foi registrada na matrícula;

II – Relatório Técnico de vistoria conforme anexo 2, 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 com 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 divisões 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 22 de dezembro de 2011, deverá seguir os procedimentos relativos a regularização de edificações posteriores a 2011 estabelecidos nesta Legislação com relação a área acrescida. Na documentação técnica, a área cadastrada até 2011 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 2011

**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 estejam em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município a partir de novembro de 2014 e 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.

§ 1º - Edificações existentes anteriores a novembro de 2014 deverão comprovar esta situação através de Laudo Técnico específico.



§ 2º - Em situações onde o responsável pelo imóvel for considerado notificado, este ficará sujeito ao recolhimento de multas previstas nesta e demais legislações pertinentes relativas a situação da edificação.

**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 constituído por cópia da matrícula do Registro de Imóveis relativa ao lote ou área maior onde este estiver inserido, 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;
- c) Cópia das informações do cadastrais relativas ao imóvel.

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.



### TÍTULO III

#### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

##### CAPÍTULO I

##### DOS PARCELAMENTOS ANTIGOS E INACABADOS

**Art. 55.** Os núcleos urbanos informais caracterizados como parcelamentos inacabados, poderão ser regularizados nos termos desta legislação.

**Parágrafo único.** Entende-se como parcelamento inacabado, todo o fracionamento aprovado pela Prefeitura Municipal até 05 de dezembro de 2006, ainda não implantado na sua totalidade com insuficiência de infraestrutura básica.

**Art. 56.** 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 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** - 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 com relação a promoção criminal dos faltosos, 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. 57.** As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do Art. 87 do Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018.

**Art. 58.** A Prefeitura Municipal poderá optar pela execução da regularização dos núcleos urbanos informais caracterizados como parcelamentos inacabados, podendo firmar acordos mediante celebração com o proprietário para ressarcimento integral dos custos.

##### CAPÍTULO II

##### DAS DISPOSIÇÕES RELATIVAS AS CONSTRUÇÕES IRREGULARES

**Art. 59.** Nas regularizações de construções caracterizadas no artigo 53 desta legislação, aberturas existentes sobre os limites ou distanciadas deste a menos de 1,50 metros, só serão aceitas mediante termo de concordância assinado pelo proprietário do imóvel confrontante.



**Art. 60.** 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. 61.** 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 m<sup>2</sup> multiplicado pela área irregular constatada pelo Município.

**Art. 62.** 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. 63.** Poderá ter sua situação regularizada com base nos artigos 51 e 52 desta Legislação, edificação comprovadamente existente em 22 de dezembro de 2011 sobre área rural ou lote não definido como urbano na época, mas considerado no levantamento cadastral de 2016.

**Art. 64.** Edificações cadastradas anteriormente mas não identificadas no recadastramento de 2016, poderão ser excluídas do Sistema de Informações Municipal mediante requerimento do proprietário solicitando a respectiva exclusão junto ao Setor de Cadastro Urbano do Município.

**Art. 65.** Os valores recolhidos relativos a multa caracterizada no parágrafo único do art. 61 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 como situação de interesse social, cujas unidades não ultrapassem 70,00m<sup>2</sup>, 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 imóveis informais em situação urbana consolidada será priorizada nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

**Parágrafo único.** O Município poderá estabelecer através de Legislação Específica, outras Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social (ZEIS ou AEIS) destinadas prioritariamente à regularização de habitações de interesse social considerando os seguintes requisitos.

I – Identificação da situação de renda das famílias ocupantes através do cadastro social, com a finalidade de enquadramento conforme o que estabelece o parágrafo 1º do Art. 11 desta Legislação;

II – Formulação de Lei Municipal específica caracterizando o imóvel objeto como Zona ou Área Especial de Interesse Social identificando a área como de urbanização específica.

**Art. 68.** 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 relativas 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. 69.** 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. 70.** 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. 71.** 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. 72.** 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. 73.** 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. 74.** 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 unidades imobiliárias com até 250,00m<sup>2</sup> e 10 (dez) anos em unidades imobiliárias com mais de 250,00m<sup>2</sup>, requerer ao Registro de Imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, nos termos da Lei nº 23.465/2017 e do art. 183 da Constituição Federal tendo em vista sua aquisição por usucapião.

**Art. 75.** 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. 76.** Procedida a regularização nos termos desta Legislação, o registrador comunicará o fato à Municipalidade.

**Art. 77.** 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 70,00m<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. 78.** Os levantamentos topográficos georreferenciados deverão ser realizados conforme as normas técnicas nos termos do Art. 29 do 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 do marco físico implique supressão de cobertura vegetal, poderão ser utilizados vértices virtuais para fins de georreferenciamento.

**Art. 79.** As disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à Regularização Fundiária, 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. 80.** Para fins da Regularização Fundiária, 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. 81.** Serão regularizadas, na forma desta Legislação, 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. 82.** Fica facultado ao Município a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Regularização fundiária de Interesse Específico, 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. 83.** São documentos integrantes desta Lei, os seguintes anexos:

Anexo 1 – Relatório de Vistoria relativo Área Edificada de Interesse Social;

Anexo 2 – Relatório de Vistoria relativo Área Edificada Cadastrada até 2011.

**Art. 84.** Esta Legislação entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 85.** 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 2021.**

**Giovani Amestoy da Silva**

**Prefeito Municipal**



**RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA RELATIVO ÁREA EDIFICADA DE INTERESSE SOCIAL**

**ANEXO I**

**IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO**

Edificação

Padrão

INTERESSE SOCIAL (PIS)

Localização

Setor    Quadra    Lote

--	--	--

**CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO**

Área Coberta Padrão

Área Padrão Diferente

Área Edificada Real



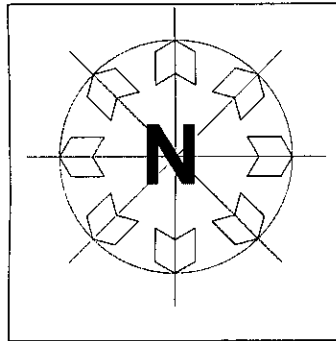

**.1 Sistema Construtivo**

FUNDAÇÕES	Pedra Argamassada	Concreto Ciclóptico	
ELEVAÇÕES (ESTRUTURAS)	Alvenaria estrutural	Concreto Armado	
ELEVAÇÕES (PAREDES)	Tijolos Maciços	Tijolos Furados	Blocos
COBERTURA (ESTRUTURA)	Madeira Rústica	Madeira serrada	Metal
COBERTURA (TELHADO)	Telha de Cerâmica	Fibrocimento 6mm	
FORRO	Laje	Lambri PVC ou Madeira	Sem forro
REVESTIMENTO INTERNO	Reboco médio	Chapisco	Sem Revest.
REVESTIMENTO BANHEIRO	Cerâmica 1/2 barra	Cerâmica 1 barra	Reboco liso
REVESTIMENTO EXTERNO	Reboco médio	Chapisco	Sem Revest.
PISO	Cimento rústico	Cimento alisado	Cerâmica
ESQUADRIAS EXTERNAS	Madeira	Metal	
PORTAS INTERNAS	Madeira	Madeira semi-oca	

**INSTALAÇÕES**

Possui compartimentação mínima para o respectivo uso	Sim	Não
Possui instalações elétricas em perfeito funcionamento e conforme as normas técnicas	Sim	Não
Possui instalações hidrossanitárias necessárias para o respectivo uso	Sim	Não

**Informação Gráfica do Imóvel:**



Escala gráfica

Perímetro do Terreno

Área Superficial (Terreno)

Situação da edificação no terreno caracterizado com relação a uma esquina:

**Obs:** - A edificação foi construída em data anterior a 22/12/2016, **não apresentando riscos estruturais e não estando localizada em área de risco ou imprópria para edificação**, apta para o respectivo uso.

O proprietário compromete-se em manter as instalação em conformidade com as normas e legislações específicas.

Caçapava do Sul, .... de ..... de .....

.....  
Técnico responsável pela vistoria

.....  
Beneficiário / CPF



**RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA RELATIVO ÁREA EDIFICADA CADASTRADA (2011)**

**ANEXO II**

**IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO**

Edificação

Padrão

Localização

Setor    Quadra    Lote

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------

**CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO**

Área Coberta Padrão

Área Padrão Diferente

Área Edificada Real




**.1 Sistema Construtivo**

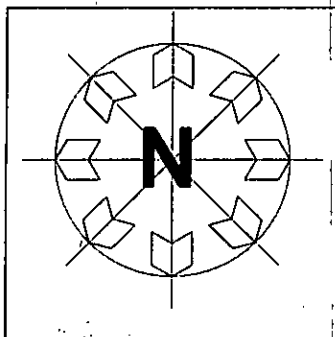
FUNDAÇÕES	<input type="checkbox"/>	Pedra Argamassada	<input type="checkbox"/>	Concreto Ciclóptico	<input type="checkbox"/>	
ELEVAÇÕES (ESTRUTURAS)	<input type="checkbox"/>	Alvenaria estrutural	<input type="checkbox"/>	Concreto Armado	<input type="checkbox"/>	
ELEVAÇÕES (PAREDES)	<input type="checkbox"/>	Tijolos Maciços	<input type="checkbox"/>	Tijolos Furados	<input type="checkbox"/>	Blocos
COBERTURA (ESTRUTURA)	<input type="checkbox"/>	Madeira Rústica	<input type="checkbox"/>	Madeira serrada	<input type="checkbox"/>	Metal
COBERTURA (TELHADO)	<input type="checkbox"/>	Telha de Cerâmica	<input type="checkbox"/>	Fibrocimento 6mm	<input type="checkbox"/>	
FORRO	<input type="checkbox"/>	Laje	<input type="checkbox"/>	Lambri PVC ou Madeira	<input type="checkbox"/>	Sem forro
REVESTIMENTO INTERNO	<input type="checkbox"/>	Reboco médio	<input type="checkbox"/>	Chapisco	<input type="checkbox"/>	Sem Revest.
REVESTIMENTO BANHEIRO	<input type="checkbox"/>	Cerâmica 1/2 barra	<input type="checkbox"/>	Cerâmica 1 barra	<input type="checkbox"/>	
REVESTIMENTO EXTERNO	<input type="checkbox"/>	Reboco médio	<input type="checkbox"/>	Chapisco	<input type="checkbox"/>	Sem Revest.
PISO	<input type="checkbox"/>	Cimento rústico	<input type="checkbox"/>	Cimento alisado	<input type="checkbox"/>	Cerâmica
ESQUADRIAS EXTERNAS	<input type="checkbox"/>	Madeira	<input type="checkbox"/>	Metal	<input type="checkbox"/>	
PORTAS INTERNAS	<input type="checkbox"/>	Madeira	<input type="checkbox"/>	Madeira semi-oca	<input type="checkbox"/>	

**INSTALAÇÕES**

Possui compartimentação mínima para o respectivo uso	<input type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>	Não
Possui instalações elétricas em perfeito funcionamento e conforme as normas técnicas	<input type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>	Não
Possui instalações hidrossanitárias necessárias para o respectivo uso	<input type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>	Não



Informação Gráfica do Imóvel:



Escala gráfica

Perímetro do Terreno

Área Superficial (Terreno)

Situação da edificação no terreno caracterizado com relação a uma esquina:

**Obs:** A edificação não apresenta riscos estruturais e não está localizada em área de risco ou imprópria para edificação, estando cadastrada em data anterior a 22/12/2011 e apta para o respectivo uso.

O proprietário compromete-se em adequar qualquer instalação que não esteja em conformidade com as normas e legislações específicas.

Caçapava do Sul, ..... de ..... de .....

.....  
Técnico responsável pela vistoria

.....  
Proprietário / CPF



## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Anexa ao Projeto de Lei nº..... /2021.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores (as):

Submeto a elevada consideração desta Egrégia Casa Legislativa Projeto de Lei tem por objetivo criar procedimentos para a regularização de imóveis urbanos que encontram-se em situação informal, em consonância com o disposto na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

A regularização fundiária - REURB - faz-se urgente em nosso Município, considerando que a zona urbana, ao longo dos anos, sofreu um crescimento urbanístico inadequado, com muitas edificações e parcelamentos de solo sem a chancela da Municipalidade.

Com a regularização fundiária prevista nesta legislação, os munícipes poderão garantir acesso ao crédito, aos programas governamentais e às inovações tecnológicas. Além disso, promoverá a competitividade e a sustentabilidade dos negócios, sem deixar de lado a conservação ambiental.

As medidas urbanísticas dizem respeito às soluções para adequar os parcelamentos à cidade regularizada, como a implantação de infraestrutura 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 sujeitos a desmoronamento, enxurradas, em locais contaminados, insalubres, entre outros, também entra nesse aspecto.

As medidas ambientais buscam superar o problema dos loteamentos 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 à moradia e à cidadania, proporcionando qualidade de vida.



Para que o texto do diploma legal fosse construído com a participação da sociedade, o Poder Público Municipal realizou uma Audiência Pública no dia 17 de setembro do corrente ano no Auditório do Instituto Municipal de Educação. Como forma de preparação prévia, o texto provisório foi enviado em abril de 2021 para profissionais da área fundiária, empresas do ramo, entidades civis, órgãos públicos e para o setor imobiliário.

Os participantes da audiência solicitaram que o texto fosse reenviado para um tempo extra de apreciação, ficando decidido um prazo de mais 10 (dez) dias para o envio de sugestões. Caso não houvesse manifestações e/ou sugestões neste prazo, o texto ficaria aprovado na forma que foi apresentado na audiência.

Não houve envio à SMPMA de qualquer manifestação ou sugestão, razão pela qual segue o projeto de lei conforme foi apresentado.

Além da presença do Vice-prefeito, Sr. Luiz Carlos Guglielmin, a audiência pública teve a participação de representantes do Registro de Imóveis, do Tabelionato, da OAB, da CORSAN, de três corretores de imóveis, de seis Arquitetos, sete Engenheiros Civis, um Engenheiro Ambiental, um Tecnólogo em Mineração, dos fiscais de obras municipais, do Secretário de Planejamento Eng. Nilvo Tôres Dorneles e do Procurador do Município Dr. Luciano Pavanatto.

A consideração dos Senhores Vereadores;

Caçapava do Sul, 05 de novembro de 2021.

  
**Giovanni Amador da Silva**  
**Prefeito Municipal**