



PUBLICADO

LEI Nº 2.699 DE 9 DE MAIO DE 2025

Dispõe sobre o Plano Municipal de Regularização Fundiária.

Em 12/05/2025

A PREFEITA MUNICIPAL DE SAQUAREMA, Estado do Rio de Janeiro. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Publ. nº 1666

CAPÍTULO I
DO PLANO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Plano Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 2º O Plano Municipal de Regularização Fundiária do Município de Saquarema funcionará mediante a atuação conjunta dos órgãos do Poder Público, obedecidas às disposições da Constituição Federal, da Lei Orgânica Municipal, do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e da Legislação Federal vigente.

Parágrafo único. O Plano tem a finalidade de promover as medidas permanentes de regularização e fiscalização fundiária, destinadas a prevenir e impedir a ocupação irregular de áreas públicas e particulares, bem como realizar o planejamento, controle e avaliação da Política de Regularização Fundiária de imóveis situados no âmbito do Município, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018 e nesta Lei.

Art. 3º São objetivos do Plano Municipal de Regularização Fundiária:

- I- implementar medidas destinadas a promover a regularização fundiária de núcleos urbanos informais;
- II- estabelecer e organizar políticas voltadas à regularização e fiscalização fundiária, em todos os níveis de intervenção urbanística, dentro dos limites do Município;
- III- promover fiscalização sobre o uso e ocupação do solo, no tocante a expansão urbana, com o correto estabelecimento de arruamentos, praças e áreas para implementos de bens e serviços públicos, nos bairros, parcelamentos, núcleos urbanos informais e seus assemelhados;
- IV- elaborar sistema unificado de informações fundiárias;
- V- estabelecer a gestão democrática, a partir da participação pública;
- VI- captar recursos para os projetos de regularização e fiscalização fundiária;



- VII-** revisar os assentamentos irregulares, os núcleos urbanos informais e as delimitações definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, visando o abairramento Municipal.

Art. 4º O Plano Municipal de Regularização Fundiária será coordenado pelo órgão competente para promover o planejamento, o controle e avaliação da política municipal de regularização fundiária.

Art. 5º Os órgãos e entidades da Administração Pública Direta e Indireta, disponibilizarão, com a autorização da Chefia do Poder Executivo, os efetivos que forem requisitados para os serviços e encargos do plano.

CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

Art. 6º Ficam instituídas as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Saquarema, a qual abrange as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes.

Parágrafo único. O Município formulará e desenvolverá, no espaço urbano, as políticas de sua competência de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, de forma a buscar a ocupação do solo de maneira eficiente e combinar o seu uso de forma funcional.

Art. 7º Constituem objetivos da REURB:

- I- identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II- criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III- ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV- promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V- estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado e sociedade;
- VI- garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

- VII- garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII- ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX- concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X- prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI- conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII- franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária;
- XIII- originar tributação, a partir do reconhecimento pelo Poder Público da situação de posse consolidada para fins fiscais.

Art. 8º Entende-se como núcleo urbano, para os fins do disposto nesta Lei, o assentamento humano ou a área destinada a assentamento humano com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas.

§1º A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

§2º Poderão ser regularizados os núcleos urbanos independentemente do tipo de zoneamento estabelecido pela legislação municipal vigente.

Art. 9º Para os fins desta Lei, consideram-se:

- I- 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, podendo ser comunidades, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras ocupações a serem avaliadas pelo Município no caso concreto;
- II- Núcleo urbano informal consolidado: aquele núcleo urbano informal de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, presença de equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares que indiquem a irreversibilidade;
- III- Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução, a listagem

dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, a qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

- IV- Direito real de laje: direito de regularização de construção-base, podendo ceder a superfície superior ou inferior de sua construção, conforme o art. 55 da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e os artigos 1.225 e 1.510 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- V- 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;
- VI- Fiscalização fundiária: ação de polícia administrativa do Poder Público Municipal, visando coibir ações e ocupações irregulares, invasões de áreas públicas e particulares, atuando por notificação, intimação, embargo, autuação e demolição;
- VII- Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição, originária do direito real de propriedade, sobre unidade imobiliária objeto da REURB;
- VIII- Legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
- IX- Loteamento clandestino: aquele realizado e implantado às escondidas e sem conhecimento prévio do Poder Público, ou seja, sem a aprovação dos órgãos da Administração Pública Municipal;
- X- Loteamento irregular: aquele aprovado pelo Poder Público, mas não inscrito no Registro de Imóveis ou executado em desconformidade com o plano e as plantas aprovadas;
- XI- início de loteamento: subdivisão de gleba ou lote em lotes caracterizada ou com indícios de abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. É entendido como indício qualquer fato encontrado no local que demonstre a pretensão de parcelamento do solo tais como, colocação de estaca, piquetes, equipamentos mecânicos, maquinários, pontos de energia elétrica, estande de vendas, placa de venda, dentre outros;
- XII- início de desmembramento: a subdivisão de gleba ou lote em lotes caracterizada ou com indícios de aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. É entendido como indício qualquer fato encontrado no local que demonstra a pretensão de

parcelamento do solo, tais como, colocação de estaca, piquetes, equipamentos mecânicos, maquinários, pontos de energia elétrica, estande de vendas, placa de venda, dentre outros;

- XIII- ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote, ou fração ideal, de terras públicas ou privadas, em núcleos urbanos informais;
- XIV- regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;
- XV- REURB-S: regularização fundiária de interesse social, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal, observados os critérios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e demais legislações;
- XVI- REURB-E: regularização fundiária de interesse específico aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;
- XVII- cota máxima *maximorum*: nível alcançado por um curto período de tempo, em eventos de grandes cheias (inundações).

§1º Para fins da REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

§2º O termo de compromisso referido no inciso III do *caput* conterà o cronograma da execução de obras e serviços e da implantação da infraestrutura essencial, poderá prever compensações urbanísticas e ambientais, quando necessárias e deverá atender aos requisitos previstos no Decreto Federal nº 9.310/2018.

§3º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, 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, pelos Estados, pelo Município, a implantação do programa de REURB dar-se-á com a aprovação do estudo técnico ambiental elaborado no âmbito do projeto de regularização fundiária, conforme previsto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§4º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, será exigida a anuência do órgão gestor da unidade, para fins de REURB, o qual deverá se manifestar no prazo de 90 (noventa) dias, contado da data do protocolo da solicitação.

§5º Na hipótese de recusa pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer, técnica e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da REURB.

§6º Na REURB em núcleos urbanos informais situados às margens de reservatório artificial de água destinado à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima *maximorum*.

§7º Nas áreas definidas por lei como indispensáveis à segurança nacional, não se admite REURB.

Art. 10 A aprovação municipal da REURB corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, quando necessário, à aprovação ambiental pelos órgãos municipais competentes.

§1º A aprovação ambiental a que se refere o *caput* corresponde à aprovação do estudo técnico ambiental.

§2º O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderá ser feito em fases ou etapas e a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§3º Os estudos tratados neste artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado e estar compatibilizados com o projeto de regularização fundiária.

CAPÍTULO III DAS MODALIDADES DA REURB

Art. 11 A REURB compreende duas modalidades:

- I- REURB de Interesse Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cujo limite de renda bruta familiar não exceda a 5 (cinco) salários-mínimos nacionais conforme previsto no Decreto Federal nº 9.310/2018;
- II- REURB de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais, ocupados por população não qualificada nas hipóteses de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do *caput* considera-se:

- I- população de baixa renda: aquela inscrita no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal ou em cadastro similar do Município, mediante comprovação, através de estudo socioeconômico a ser realizado pelo serviço social, devendo o interessado apresentar a documentação comprobatória exigida, ou assim declarado por ato do Poder Executivo Municipal;
- II- entidade familiar: toda comunhão de vida instituída com a finalidade de

convivência familiar e que se mantém pela contribuição de seus membros;

- III- renda familiar: a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar.

§ 2º Somente será beneficiado pela REURB- S, o núcleo familiar que:

- I- não possua outro imóvel rural ou urbano e;
- II- não tenha sido beneficiada por outro programa social com a mesma finalidade habitacional.

§ 3º Na regularização efetuada através de REURB-S incidente sobre bem público municipal, não será exigido do beneficiário o pagamento do valor do terreno, cabendo ao Município o desenvolvimento de todas as etapas do processo até conclusão.

§ 4º Na REURB-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, com cobrança posterior aos seus beneficiários.

§ 5º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrares relacionados à REURB-S de acordo com o art. 13 da Lei Federal nº 13.465 de 2017.

§ 6º O registro dos atos de que trata o § 5º independe da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias, nos termos do disposto na Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 12 No mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de REURB conforme previsto no art. 5º do Decreto Federal nº 9.310/2018.

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

§ 2º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de REURB-E ou REURB-S, esta última quando for reconhecido pelo Município o interesse público de sua ocupação.

§ 3º A classificação da modalidade da REURB de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais será definida pelo Município a seu critério, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária de acordo com os requisitos previstos para cada modalidade.

§ 4º A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial, o reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrares em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.



§ 5º Os títulos outorgados pelo Município serão registrados em cartório, de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 2017, o Decreto Federal nº 9.310, de 2018 e a Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 6º 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 do REURB realizar a conexão da edificação que ocupem à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Art. 13 O título decorrente da REURB será concedido observando-se os requisitos previstos na Lei Federal nº 13.465 de 2017 e no Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO IV DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER REURB

Art. 14 Poderão requerer a instauração da REURB aqueles legitimados estabelecidos no art. 14 da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018.

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

§2º Nas hipóteses de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e as suas obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

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

CAPÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 15 Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros considerados adequados, os institutos jurídicos descritos no art. 15 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Parágrafo único. Na REURB, poderão ser utilizados mais de um dos institutos jurídicos previstos neste artigo.

Art. 16 Na REURB-E, promovida sobre bem público, se houver solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Público titular do domínio e com base em laudo apresentado por Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, elaborado com base em técnica de valor de mercado adequada.

§1º Na avaliação de que trata o *caput* não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§2º As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Cartório de Registro de Imóveis que sejam objeto de ação judicial que verse sobre a sua titularidade poderão ser objeto de REURB-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma estabelecida na Lei Federal nº 13.465, de 2017 e nesta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 17 Na REURB-S, promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitas em ato único, a critério do Município.

§1º Na hipótese a que se refere o *caput*, serão encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e as suas qualificações, com a indicação de suas unidades, dispensada a apresentação de título cartorial individualizado e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

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

- I- nome completo;
- II- estado civil;
- III- profissão;
- IV- número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- V- número da Carteira de Identidade.

§3º Poderá haver mais de um documento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal indicando qual direito real cada beneficiário faz jus.

Art. 18 O Município não ficará condicionado à existência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) para reconhecimento de áreas de REURB.

SEÇÃO II DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA





Art. 19 Os procedimentos referentes à demarcação urbanística deverão seguir o estabelecido nos artigos 19 a 22 da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e artigos 12 a 15 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 20 O órgão municipal competente para regularização e fiscalização fundiária poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 13.465, de 2017.

SEÇÃO III DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 21 A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Executivo Municipal, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente na data prevista na Lei Federal nº 13.465, de 2017 e seção III do capítulo II do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 22 Os procedimentos referentes a legitimação fundiária deverão seguir o estabelecido nos artigos 23 e 24 da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e suas eventuais alterações.

SEÇÃO IV DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 23 A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 24 Os procedimentos referentes a legitimação de posse deverão seguir o estabelecido nos artigos 25 a 27 da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e seção IV do capítulo II do Decreto Federal nº 9.310/2018.

CAPÍTULO VI DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25 A REURB obedecerá às seguintes fases atendidos procedimentos previstos na seção I do capítulo III do Decreto Federal nº 9.310/2018:

- I- requerimento dos legitimados;

- II- processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III- elaboração do projeto de regularização fundiária conforme Seção V;
- IV- saneamento do processo administrativo;
- V- decisão da autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade;
- VI- expedição da CRF pelo Município; e
- VII- registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no Cartório de Registro de Imóveis em que se situe as unidades imobiliárias com destinação urbana regularizada.

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

- I- na hipótese prevista no art. 69 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, e
- II- quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e/ou registrados, em que a titulação de seus ocupantes se encontra pendente.

§ 2º Na elaboração do projeto de regularização fundiária na REURB-S, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público conforme art. 36 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 26 A fim de fomentar a implantação das medidas da REURB, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com qualquer outro órgão ou entidade público ou privado, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 27 Para os imóveis de uso filantrópico e religioso, devidamente constituído, é assegurado o direito à gratuidade dos procedimentos administrativos junto ao Município da regularização fundiária em favor da instituição.

Art. 28 Todos os valores referentes ao cumprimento das condições fixadas no Programa de Regularização Fundiária deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), que será criado por meio de legislação específica.

Art. 29 Caberá ao setor competente pela arrecadação do Município, o repasse dos valores referentes à regularização fundiária ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

SEÇÃO II DO REQUERIMENTO DE INSTAURAÇÃO DA REURB

Art. 30 O requerimento de instauração da REURB será realizado por qualquer dos legitimados constantes nesta Lei e endereçado à Chefia do Poder Executivo, por meio do órgão competente pela regularização fundiária.

Art. 31 Compete ao Município, através do órgão competente pela regularização fundiária:

- I- classificar, caso a caso, as modalidades da REURB por meio de estudo socioeconômico;
- II- processar e analisar os projetos de regularização fundiária; e
- III- emitir a CRF.

§ 1º Na REURB requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do *caput* será de responsabilidade do ente federativo instaurador conforme previsto no Decreto Federal n.º 9.310 de 2018.

§2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

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

Art. 32 Compete ao Município, através do órgão competente pela regularização fundiária, analisar e aprovar o projeto de regularização fundiária.

Art. 33 A REURB será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

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

SEÇÃO III DA ANÁLISE DO REQUERIMENTO DE INSTAURAÇÃO DA REURB

Art. 34 Instaurada a REURB, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.



§1º Caberá ao Poder Executivo Municipal notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§2º Quanto aos imóveis públicos municipais, o Município, conforme o caso, notificará os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

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

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

§5º A notificação da REURB também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (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 do recebimento da notificação por qualquer motivo.

§6º A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância com a REURB.

§7º O procedimento extrajudicial de composição de conflitos será iniciado caso a impugnação não seja acolhida.

§8º A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB.

§9º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da REURB, é facultado ao Município prosseguir com a REURB em relação à parcela não impugnada.

§10 O Poder Executivo Municipal poderá rejeitar a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à REURB se o impugnante não apresentar recurso no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.

§11 Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o Poder Executivo Municipal poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.



§12 Considera-se infundada a impugnação que:

- I- não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a REURB avança na propriedade do impugnante;
- II- não apresentar motivação, ainda que sumária; ou
- III- versar sobre matéria estranha ao procedimento da REURB em andamento.

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

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

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

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

SEÇÃO IV

DO PROCESSO EXTRAJUDICIAL DE COMPOSIÇÃO DE CONFLITOS

Art. 35 O Município poderá criar Câmaras de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos, no âmbito da Administração Pública junto ao órgão responsável pela regularização fundiária, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça Estaduais, com competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

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

§2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com consequente expedição da CRF.

§3º O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.





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

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

SEÇÃO V DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 36 Instaurada a REURB, compete ao Município analisar e aprovar o projeto de regularização fundiária, na forma do disposto na seção II do capítulo III da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e suas eventuais alterações.

Art. 37 O projeto de regularização fundiária obedecerá ao disposto na seção II do capítulo III da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e na seção III do capítulo III do Decreto Federal nº 9.310/2018.

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

I- na REURB-S:

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

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

II- na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§2º Se houver interesse público, na hipótese a que se refere o inciso II do §1º, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§3º Os custos a que se referem o inciso II do §1º e o §2º incluem a elaboração do projeto de regularização fundiária, as compensações urbanísticas e ambientais, e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§4º Quando a área a ser regularizada for pública, o termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Poder Público Municipal para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, dos



equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

Art. 38 O projeto de regularização fundiária, atendida a seção III do capítulo III do Decreto Federal nº 9.310/2018, conterá, no mínimo, em meio físico e/ou digital:

- I- levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado conforme os artigos 28 e 29 do Decreto Federal nº 9.310/2018;
- II- planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível.

§1º Quando identificados lotes vagos, não ocupados ou comercializados, estes poderão ser inscritos ao Município mediante indicação como lotes públicos no projeto de regularização fundiária e após notificação aos proprietários conforme determina Lei Federal nº 13.465/2017, para serem utilizados especialmente na política pública de habitação ou para integrem o patrimônio público municipal.

§2º Os documentos complementares ao projeto de regularização fundiária serão estabelecidos através de regulamento próprio do órgão municipal competente obedecida a documentação prevista na Lei Federal nº 13.645/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 39 A regularização fundiária depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

§1º Identificado o titular dominial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

§2º Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.

§3º Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo às compensações.

Art. 40 A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 41 O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da REURB deverá:



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

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

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

Art. 42 A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da REURB que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterà, no mínimo:

- I- o nome do núcleo urbano regularizado;
- II- a localização do núcleo urbano regularizado;
- III- a modalidade da REURB e a indicação do título de regularização fundiária conferido ao ocupante, conforme artigos 21 e 23;
- IV- os responsáveis técnicos pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;
- V- a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível;
- VI- a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterà o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade, endereço e filiação.

§1º A CRF, na hipótese de REURB somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado, conforme art. 38 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

§2º A abertura de matrícula de especialização de imóvel conferido em condomínios na CRF, será instruída com certidão de especialização da unidade individualizada expedida pelo Poder Público, informando o número do lote e da quadra, as medidas perimetrais, o número cadastral e demais informações da unidade individualizada não constantes da planta ou do memorial descritivo integrante do projeto de regularização fundiária.



Art. 43 O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

Parágrafo único. Quando o imóvel, objeto do indeferimento, estiver situado em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco a que se refere o inciso VII do art. 30 do Decreto Federal nº 9.130, de 2018, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.

CAPÍTULO VII DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 44 Os registros da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado deverão seguir o estabelecido nos artigos 42 a 54 da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e suas eventuais alterações, bem como o estabelecido nos artigos 40 a 52 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

CAPÍTULO VIII DAS ISENÇÕES

Art. 45 São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da REURB-S, devendo seguir o estabelecido nos artigos 53 a 57 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

CAPÍTULO IX DO DIREITO REAL DE LAJE NA REURB

Art. 46 A constituição do direito real de laje deverá obedecer às normas constantes nos artigos 58 a 63 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

CAPÍTULO X DA REGULARIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 47 Os núcleos urbanos informais consolidados constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de REURB, nos termos estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 2017 e capítulo VII do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

§1º A REURB do condomínio de lotes independerá da regularização das edificações já existentes, que serão regularizadas de forma coletiva ou individual em expediente próprio.

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

CAPÍTULO XI DA REGULARIZAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 48 Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado conforme capítulo VIII do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

§1º Os conjuntos habitacionais poderão ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, exceto quando o Poder Público promotor do programa habitacional demonstrar, durante o processo de regularização fundiária, que há obrigações pendentes, hipótese em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 49 Para aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a REURB, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na REURB-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

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

CAPÍTULO XII DA REGULARIZAÇÃO NA FORMA DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 50 Quando o mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de REURB, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas e para as unidades entre si conforme capítulo IX do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

Art. 51 O registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado mediante a apresentação pelo requerente ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis do que segue:

- I- projeto de regularização aprovado do qual constem as unidades imobiliárias que serão instituídas como unidades autônomas;
- II- planta simples do lote, com indicação das partes comuns no nível do solo, das

- partes comuns internas à edificação, se houver, e das unidades autônomas, acompanhada de memorial descritivo simplificado;
- III- informação sobre a fração ideal atribuída a cada unidade autônoma, relativamente ao terreno e às partes comuns;
 - IV- informação sobre o fim a que as unidades autônomas se destinam; e
 - V- cálculo das áreas das edificações e da área do lote, com discriminação da área global e da área das partes comuns, quando houver, e indicação da metragem de área construída e da metragem de cada unidade.

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

§2º Sem prejuízo do disposto nos incisos I a V do *caput*, na REURB, o registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado por meio da apresentação pelo requerente ao oficial do Cartório de registro de imóveis, ainda, da CRF, com o projeto de regularização aprovado do qual conste a indicação do lote no qual serão instituídas as unidades autônomas.

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

Art. 52 Na REURB-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO XIII

DA REGULARIZAÇÃO ATRAVÉS DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA DE IMÓVEL PÚBLICO

Art. 53 Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, conforme art. 77 da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e Medida Provisória nº 2.220/2001.

§1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher ou ambos independentemente do estado civil conforme Medida Provisória nº 2.220/2001.

§2º O direito de que se trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§3º Para os efeitos deste artigo, no caso de abertura da sucessão da posse-serão observados os requisitos previstos na Medida Provisória nº 2.220/2001 e no Código Civil Brasileiro.

Art. 54 Os imóveis de que trata o art. 53, com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

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

§2º Na concessão de uso especial que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo entre os ocupantes estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 55 Os direitos tratados nos artigos 53 e 54 se aplicam também aos ocupantes regularmente inscritos de imóveis públicos com até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, que estejam situados em área urbana na forma do regulamento.

Art. 56 No caso de a ocupação acarretar risco a vida ou a saúde dos ocupantes, o Poder Público Municipal garantirá ao possuidor o exercício do direito de que tratam os artigos 53 e 54 em outro local.

Art. 57 É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de que tratamos artigos 53 e 54 em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

- I- de uso comum do povo;
- II- destinado a projeto de urbanização;
- III- de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV- reservado à construção de represas e obras congêneres; ou



V- situado em via de comunicação.

Art. 58 O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da administração pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§1º A Administração Pública terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§2º Na hipótese de bem imóvel da União ou dos Estados, o interessado deverá instruir o requerimento de concessão de uso especial para fins de moradia com certidão expedida pelo Poder Público Municipal que ateste a localização do imóvel em área urbana e a sua destinação para moradia do ocupante ou de sua família.

§3º Em caso de ação judicial a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz mediante sentença.

§4º O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 59 O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato intervivos ou *causa mortis*.

Art. 60 O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

- I- o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para a sua família; ou
- II- o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do Poder concedente.

Art. 61 É facultado ao Poder Público Municipal conceder a autorização de uso àquele que até 22 de dezembro de 2016, possui como seu por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas para fins comerciais.

§1º A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita.

§2º O possuidor pode para fins de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contando que ambas sejam contínuas.

§3º Aplica-se à autorização de uso especial no *caput* deste artigo, no que couber, o dispositivo nos artigos deste capítulo.



Art. 62 Para concessões de imóveis públicos com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) aplicam-se os demais institutos jurídicos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade regulamentados pela legislação municipal vigente.

CAPÍTULO XIV **DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA, DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES**

SEÇÃO I **DO PODER DE POLÍCIA**

Art. 63 O órgão municipal responsável pela política municipal de regularização fundiária, no exercício das suas atribuições legais e regimentais, detém o poder de polícia administrativa para atuar no âmbito do território do Município, podendo notificar, aplicar multas, embargar, demolir e praticar todas as medidas necessárias à desocupação das áreas públicas do Município, nas ocupações irregulares e no parcelamento irregular do solo, na forma da lei.

Parágrafo único. Para o desempenho de suas atribuições o órgão municipal competente poderá requisitar o auxílio de outros setores da estrutura administrativa do Município, bem como de órgãos estaduais ou federais.

SEÇÃO II **DAS NOTIFICAÇÕES/INTIMAÇÕES, EMBARGOS, REQUISIÇÕES, PENETRAÇÃO DE IMÓVEIS E DEMOLIÇÃO**

Art. 64 Para os fins das notificações e intimações, será observado o seguinte procedimento:

- I- o órgão municipal competente poderá notificar os proprietários, possuidores, ou responsáveis por imóveis a apresentarem documentos de titularidade e licenciamento, a cumprirem as exigências técnicas determinadas pelos agentes responsáveis pela fiscalização e/ou regularização fundiária;
- II- o prazo do cumprimento das exigências contidas na notificação/intimação ou embargo poderá ser de imediato a 5 (cinco) dias;
- III- o descumprimento à notificação/intimação ou embargo poderá acarretar sanção administrativa na forma de multa pecuniária e/ou interdição.

Art. 65 Para os fins dos embargos, serão observados os seguintes critérios denominativos:

- I- auto de embargo: será formalizado e terá efeito imediato, com duração indeterminada, condicionada ao cumprimento de requisitos essenciais à regularização da construção e fundiária:

a) será concedido o prazo de 5 (cinco) dias para a apresentação de defesa, devendo ser apresentada por escrito e dirigida ao órgão municipal competente, que formará o processo administrativo;

b) o descumprimento do Auto de Embargo acarretará sanção administrativa de multa, no valor estabelecido nesta Lei, sem prejuízo da responsabilização civil ou penal do contribuinte infrator;

c) o descumprimento do Auto de embargo e infração acarretará sanção administrativa de interdição da construção, ou atividade construtiva sendo realizada, sem prejuízo da responsabilização civil ou penal do contribuinte infrator.

II- demolição e retirada de material remanescente: o proprietário, possuidor ou responsável legal do imóvel demolido deverá promover a retirada do material resultante da demolição e recuperação do local, sob pena de sofrer novas sanções administrativas, observadas as seguintes normas:

a) no caso em que as ações determinadas pelo órgão municipal competente não sejam cumpridas no prazo estipulado, podendo ser de imediato ou até 5 (cinco) dias, o Poder Público Municipal promoverá de ofício, ações necessárias à demolição e a retirada do material remanescente;

b) os custos inerentes aos procedimentos executados pelo Poder Público Municipal da demolição e retirada do material remanescente, poderão ser devidamente cobrados do proprietário, possuidor ou responsável legal do objeto das ações.

Art. 66 No que se refere às requisições e penetração em imóveis, serão observados os seguintes procedimentos:

I- o órgão municipal diretamente responsável pelas ações de fiscalização, observadas as garantias constitucionais do art. 5º, inciso XI da Constituição Federal, e demais legislações pertinentes, terá a incumbência de requisitar o emprego de recursos humanos e equipamentos da Administração Pública ou de particular;

II- o descumprimento da ordem de penetração nos imóveis, embargo, interdição e demolição, importará em imputação de crimes previstos na legislação penal, além de sanção administrativa de multa.

CAPÍTULO XV DAS INFRAÇÕES E MULTAS

Art. 67 Constitui infração administrativa ao disposto nesta Lei toda ação ou omissão que importe na inobservância de seus preceitos, regulamentos e das demais normas pertinentes.



Art. 68 A infração é imputável a quem lhe deu causa, a quem para ela concorreu ou dela se beneficiou.

Art. 69 Os infratores dos dispositivos desta Lei, de seus regulamentos e do estabelecido nas demais normas pertinentes à regularização fundiária, ficam sujeitos às seguintes penalidades, isolada ou cumulativamente, além de outras sanções previstas na legislação municipal:

- I- multa simples ou diária;
- II- embargo de obra ou atividade;
- III- interdição parcial ou total, de imóvel, estabelecimento ou atividade, mediante lacração de prédios, ou quaisquer estruturas edificadas; e
- IV- perda ou restrição dos incentivos e benefícios fiscais concedidos pelo Município.

§1º No caso de infração caracterizada pela repetição da ação ou omissão inicialmente punida, ou de flagrante omissão diante de uma notificação ou embargo da autoridade competente, a penalidade de multa poderá ser aplicada de forma continuada, por tantos dias quanto sejam os da resistência do infrator a corrigi-la.

§2º Independentemente da aplicação das sanções previstas neste artigo, os infratores estarão obrigados a reparar às suas expensas pelo dano, que sua atividade causar a área pública ou particular.

SEÇÃO I **DAS CIRCUNSTÂNCIAS ATENUANTES**

Art. 70 Para a aplicação das penalidades previstas nesta Lei, o agente fiscal considerará a gravidade da infração, de acordo com a constatação das circunstâncias agravantes e atenuantes.

Art. 71 São circunstâncias atenuantes:

- I- menor grau de compreensão e escolaridade do infrator;
- II- estar o infrator em situação de risco social;
- III- ressarcimento ou recuperação do dano causado pelo próprio infrator;
- IV- ser primário o infrator;
- V- celebração de termo de cooperação técnica administrativa com o objetivo de minimizar ou elidir os danos causados pelo infrator.



Parágrafo único. A regulamentação das circunstâncias atenuantes será realizada pelo órgão municipal competente pela fiscalização fundiária.

SEÇÃO II DAS CIRCUNSTÂNCIAS AGRAVANTES

Art. 72 São circunstâncias agravantes:

- I- ser o infrator reincidente ou cometer a infração de forma continuada;
- II- ter o infrator cometido à infração para obter vantagem pecuniária ilícita;
- III- o infrator ter coagido alguém à execução material da infração;
- IV- se, tendo conhecimento de ato lesivo, o infrator deixar de tomar as providências possíveis para evitá-lo;
- V- ter o infrator agido com dolo direto ou eventual.

Parágrafo único. A regulamentação das circunstâncias agravantes será realizada pelo órgão municipal competente pela fiscalização fundiária.

Art. 73 Quanto às circunstâncias agravantes e atenuantes as infrações se classificam em:

- I- leves: aquelas em que o infrator seja beneficiado por circunstâncias atenuantes;
- II- graves: aquelas em que for verificada 1 (uma) circunstância agravante;
- III- muito graves: aquelas em que forem verificadas 2 (duas) circunstâncias agravantes;
- IV- gravíssimas: aquelas em que forem verificadas 3 (três) ou mais circunstâncias agravantes ou a reincidência.

SEÇÃO III DAS MULTAS

Art. 74 Pelas infrações às disposições desta Lei, serão aplicadas as multas constantes na Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 75 A pessoa física ou jurídica que comercializar irregularmente área pública, além das multas previstas na Lei de Parcelamento do Solo, ficará sujeito a pagar ao Município, em mérito de ressarcimento do bem usurpado, o valor referente à área irregularmente comercializada, conforme valor comercial baseado na tabela de cálculo para o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Parágrafo único. Não havendo valor de referência para a área deverá ser apurada com base em laudo apresentado por Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a partir da média de preço do mercado.

SEÇÃO IV DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PARA APURAÇÃO E DEFESA DE INFRAÇÕES

Art. 76 As infrações serão apuradas em processo administrativo próprio, assegurado ao infrator o direito à ampla defesa e ao contraditório, observadas as disposições desta Lei.

§1º O direito a defesa prévia contra o auto de infração poderá ser exercido dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da notificação pelo infrator, ou de sua publicação, no caso de recusa do recebimento.

§2º A defesa prévia será apresentada por escrito sob a forma de petição, assinada pelo infrator ou por seu representante legal, e constituirá processo administrativo a ser submetido a julgamento pelo órgão competente pela regularização fundiária.

Art. 77 Qualquer pessoa poderá denunciar a prática de infrações previstas nesta Lei, por escrito ou de forma oral, devendo o servidor, nesse último caso, passá-la integralmente à forma escrita, fornecendo, em qualquer dos casos, protocolo do recebimento da denúncia.

Art. 78 O agente responsável pela fiscalização e/ou regularização fundiária que tiver conhecimento de infração prevista nesta Lei, é obrigado a promover a sua apuração imediata, sob pena de responsabilização funcional.

Art. 79 Os agentes responsáveis pela fiscalização e/ou regularização fundiária devem, no exercício de suas funções, ao constatarem a ocorrência de infração ao disposto nesta Lei, lavrar os seguintes instrumentos:

- I- notificação/intimação;
- II- auto de embargo;
- III- auto de infração;
- IV- auto de interdição;
- V- termo de apreensão e notificação.

Parágrafo único. Nos instrumentos constantes no *caput* deverá constar:

- I- o nome do infrator e sua qualificação nos termos da lei;
- II- o local, com coordenada georreferenciada, a hora e a data da infração;





- III- a descrição da infração e a menção ao disposto legal ou regulamentar transgredido;
- IV- a ciência pelo autuado, de que responderá pelo fato em processo administrativo;
- V- a assinatura do autuado, preposto ou representante legal;
- VI- o nome do agente fiscal e assinatura.

Art. 80 Em caso de ausência do autuado ou preposto ou responsável técnico ou de recusa destes em assinar a autuação, tais circunstâncias serão anotadas no próprio ato administrativo pela autoridade, gozando tal anotação de presunção de veracidade.

Art. 81 Considera-se notificada a pessoa física ou jurídica, mediante a assinatura de qualquer de seus prepostos, empregados ou pessoas a seu serviço, representantes ou sócios, ou mediante a anotação de recusa do recebimento da notificação/autuação.

§1º Não havendo responsável no local que possa ser identificado ou em caso de recusa destes em assinar a atuação, será a notificação/autuação fixada no imóvel e remetida ao infrator pelo correio, com aviso de recebimento. Em caso de retorno negativo do recebimento, a notificação/autuação será publicada uma única vez, no órgão de imprensa utilizado pelo Município, para a publicidade de seus atos oficiais, considerando-se efetuada a notificação/autuação 3 (três) dias após a publicação.

§2º O infrator poderá apresentar os documentos que tiver para a sua defesa, sendo-lhe facultado, apresentar prova pericial mediante laudo técnico produzido por profissional habilitado, custeado as suas expensas.

Art. 82 O infrator terá o prazo de 15 (quinze) dias para pagar a multa ou apresentar recurso contra a decisão que concluiu pela aplicação da penalidade, a contar da data da ciência exarada nos próprios autos do procedimento administrativo.

Parágrafo único. O recurso não terá efeito suspensivo quanto às penalidades de apreensão, interdição e suspensão das atividades.

Art. 83 Sendo mantida a penalidade e não cabendo mais recurso administrativo, o infrator será notificado a efetuar o pagamento da multa, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento da notificação para seu recolhimento.

Art. 84 Os valores relativos às multas previstas nesta Lei serão recolhidos pelo requerente ou infrator, mediante Documento de Arrecadação Municipal (DAM) na forma das disposições regulamentares.

Parágrafo único. Até a regulamentação do FUNDURB os valores mencionados serão recolhidos aos Cofres Públicos Municipais.



Art. 85 O não recolhimento da multa no prazo fixado no art. 83 resultará na remessa do processo administrativo à secretaria municipal competente pela administração, receita e tributação para inscrição do autuado em Dívida Ativa.

Art. 86 A aplicação da multa poderá ser substituída, após análise e deliberação, por um Compromisso Administrativo de Ajuste de Conduta (CAAC), elaborado pelo órgão competente pela regularização fundiária com parecer prévio da Procuradoria-Geral do Município.

CAPÍTULO XVI **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 87 Para fins da REURB, nos termos do art. 71 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do *caput* do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 88 Serão regularizadas, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 2017, do Decreto Federal e desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de ação judicial que verse sobre direitos reais de garantia, de constrição, bloqueio ou indisponibilidade judicial, ressalvada a hipótese de decisão judicial que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de REURB.

Art. 89 Para efeitos desta Lei, o Município poderá legalizar lotes com até 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 5,00m (cinco metros), exclusivamente nos loteamentos municipais já implantados até a data da publicação Lei Complementar nº 71 de 09 de dezembro de 2021 - Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 90 As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelo Município em datas anteriores.

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

§2º As legitimações de posse já registradas na forma da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, prosseguirão sob o regime da referida lei até a titulação definitiva dos legitimados na posse.

Art. 91 A comprovação da possibilidade de emissão do auto de conclusão de obra (habite-se) se dará por meio de relatório de fiscalização emitido pelo órgão municipal competente que dispensará a apresentação, pelos detentores dos imóveis, do projeto da edificação, caso a obra já esteja concluída.

§1º Tratando-se de obras em execução, manter-se-á a exigência de projeto de construção para emissão de "habite-se", ainda que de forma simplificada, cujo projeto



poderá ser elaborado com assistência técnica ofertada pelo Município, nos casos e modos previstos na Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

§2º A comprovação de edificação em execução se dará por meio de relatório de fiscalização emitido pelo órgão municipal competente que dispensará a apresentação, pelos ocupantes dos imóveis, do projeto da edificação.

§3º No caso da REURB-S, poderá a equipe multidisciplinar constituída pelos órgãos municipais afins, mediante prévia análise, promover a regularização das edificações existentes sobre as áreas tituladas pelo Poder Público.

Art. 92 Em todo e qualquer procedimento disposto nesta Lei, os declarantes são responsáveis pelas informações prestadas, podendo incorrer nas penas previstas no art. 299 do Código Penal em caso de declaração falsa.

Art. 93 Na hipótese de decisão pela remoção do núcleo urbano informal consolidado, deverão ser realizados estudos técnicos que comprovem que o desfazimento e a remoção do núcleo urbano não causarão maiores danos ambientais e sociais do que a sua regularização nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e desta Lei.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica às áreas de risco a serem realocadas conforme o disposto no § 2º do art. 39 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 94 Para registro da aquisição de propriedade por meio da legitimação fundiária em áreas do Município promovida por legitimados que não sejam o próprio, a constituição do direito real em nome dos beneficiários ficará condicionada à autorização.

Art. 95 Serão considerados para efeitos de execução do Programa REURB, as receitas advindas de verba federal, estadual, municipal, contrapartida social e do FUNDURB.

Art. 96 Caberá ao Poder Público Municipal realizar o planejamento das áreas estratégicas sujeitas à regularização fundiária no Município previamente indicadas no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

Parágrafo único. Em casos excepcionais, devidamente caracterizados, o Poder Executivo Municipal poderá, através de decreto, definir áreas estratégicas para implantação de projetos de regularização fundiária, considerando:

- I- os Termos de Ajustamentos de Conduta, firmados com o Ministério Público Estadual e Federal;
- II- o Compromisso Administrativo de Ajustamento de Conduta, firmado pelo Município;
- III- o Plano Diretor Municipal;



- IV- a Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo;
- V- os programas habitacionais de iniciativa dos Poderes Executivos Municipal, Estadual e Federal; e
- VI- outras situações.

Art. 97 Caberá ao órgão municipal competente atuar dentro dos interesses do Município, nos assuntos relativos ao ordenamento do solo, como órgão auxiliar de fiscalização, podendo notificar e embargar atividades que não possuam licenciamento ou autorização dos órgãos competentes, devendo nos respectivos autos determinar a paralisação imediata da atividade.

Art. 98 Todos os procedimentos administrativo-operacionais previstos nesta Lei são de responsabilidade do Poder Público Municipal, por meio dos órgãos competentes.

Art. 99 Os prazos estabelecidos nesta Lei serão computados em dias corridos, excluindo o dia de começo e incluindo o dia de vencimento.

§1º A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir o ato que o gerou.

§2º Os dias de começo e do vencimento do prazo serão protraídos para o primeiro dia útil seguinte, nos seguintes casos:

- I- se coincidirem com o dia em que o expediente administrativo for encerrado antes ou iniciado depois do horário normal;
- II- se não houver expediente;
- III- se houver indisponibilidade de comunicação eletrônica nos casos de processos digitais.

Art. 100 Os casos que requeiram interpretação jurídica para aplicação desta Lei serão analisados pela Procuradoria-Geral do Município.

Art. 101 A partir da vigência desta Lei todas as dúvidas técnicas urbanísticas serão analisadas pela secretaria municipal competente pela regularização fundiária.

Art. 102 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Saquarema, 9 de maio de 2025.


Lucimar Pereira Vidal da Costa
Prefeita