

## Procuradoria Geral

LEI MUNICIPAL Nº. 2028 de 09 de Setembro de 2021.

**LEI MUNICIPAL Nº. 2028 de 09 de Setembro de 2021.**

**“INSTITUI O SISTEMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE SIDROLÂNDIA-MS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

A Prefeita Municipal de Sidrolândia - Estado de Mato Grosso do Sul, **Excelentíssima Senhora Vanda Cristina Camilo**, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º** Esta Lei institui o Sistema Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Sidrolândia-MS - REURB-SIDROLÂNDIA, nos moldes da Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências.

### CAPÍTULO I

#### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### SEÇÃO I

#### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

**Art. 2º** Ficam instituídas no território do Município de Sidrolândia as normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

**§ 1º** Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

**§ 2º** A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 3º** Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Município:

**I** - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser 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 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 participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Art. 4º** Para fins desta Lei, consideram-se:

**I** - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei n. 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 Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

**VI** - 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;

**VII** - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

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

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

**§ 2º** 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, Estados ou Município, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

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

**§ 4º** Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei n. 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

**Art. 5º** A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 3º corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

**Parágrafo único** . Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 4º, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

**Art. 6º** 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, que para os fins desta Lei serão classificados os cidadãos com renda mensal da unidade familiar inferior à 05 (cinco) salários mínimos; e

**II** - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

**§ 1º** Serão isentos de custas e taxas municipais os atos procedimentais relacionados à Reurb-S, nele sendo enquadrados, independentemente do critério de renda, os loteamentos sociais implementados pelo Poder Público Municipal.

**§ 2º** Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado exigir sua comprovação.

**§ 3º** O disposto no § 1º deste artigo aplica-se também à Reurb-E, excluída da isenção a *taxa indenizatória*.

**§ 4º** 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.

**§ 5º** A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

**§ 6º** Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**§ 7º** A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação 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 II**

### **DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB**

**Art. 7º** Poderão requerer a Reurb:

**I** - a União, os Estados, o Distrito Federal 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

fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

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

**§ 3º** O requerimento de instauração da Reurb 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 INSTRUMENTOS DA REURB**

#### **SEÇÃO I**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 8º** Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

**I** - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

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

**III** - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei n. 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 n. 10.257, de 10 de julho de 2001;

**VI** - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei n. 4.132, de 10 de setembro de 1962;

**VII** - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001;

**VIII** - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001;

**IX** - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei n. 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 n. 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 n. 8.666, de 21 de

junho de 1993;

**XII** - a concessão de uso especial para fins de moradia;

**XIII** - a concessão de direito real de uso;

**XIV** - a doação; e

**XV** - a compra e venda.

**Art. 9º** Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento, pelo beneficiário, “*taxa indenizatória*” para regularização da unidade imobiliária, de cunho não tributário, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), desde que a posse consolidada, direta ou por transmissão *inter vivos* ou *causa mortis*.

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

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

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

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

**§ 1º** Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**§ 2º** A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

## SEÇÃO II

### DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

**Art. 12.** O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

**§ 1º** O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

**I** - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas

medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

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

**§ 2º** O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

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

**II** - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

**III** - domínio público.

**§ 3º** Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

**Art. 13.** O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

**§ 1º** 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.

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

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

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

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

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

**Art. 14.** Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

**§ 1º** Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do 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 de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

**§ 3º** A mediação observará o disposto na Lei n. 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 mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

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

**§ 1º** A averbação informará:

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

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

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

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

**§ 3º** Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

**§ 4º** Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

**§ 5º** A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

**§ 6º** Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

### **SEÇÃO III**



## DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

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

**§ 1º** Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

**I** - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

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

**III** - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

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

**§ 3º** Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

**§ 4º** Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

**§ 5º** Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

**§ 6º** Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

**Art. 17.** Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei n. 11.952, de 25 de junho de 2009, o Município poderá utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

## SEÇÃO IV

### DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

**Art. 18.** A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de

regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

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

**§ 2º** A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

**Art. 19.** Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

**§ 1º** Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

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

**Art. 20.** O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

##### **SEÇÃO I**

##### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 21.** A Reurb obedecerá às seguintes fases:

**I** - requerimento dos legitimados;

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

**III** - elaboração do projeto de regularização fundiária;

**IV** - saneamento do processo administrativo;

**V** - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará

publicidade;

**VI** - expedição da CRF pelo Município; e

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

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

**Art. 22.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

**Art. 23.** Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

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

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

**III** - emitir a CRF.

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

**§ 2º** A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

**Art. 24.** 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** Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

**§ 2º** Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

**§ 3º** Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

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

**§ 5º** A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

**I** - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

**II** - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

**§ 6º** A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

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

**§ 8º** O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados 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. 25.** 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.

**Art. 26.** Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

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

**I** - na Reurb-S, caberão ao Município ou ao Distrito Federal 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; e

**III** - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

**§ 2º** - Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu

imóvel.

**Art. 27.** O Município poderá criar ou integrar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o *caput* deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei n. 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 nos Tribunais de Justiça.

## SEÇÃO II

### DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 28.** O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

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

**II** - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

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

**IV** - projeto urbanístico;

**V** - memoriais descritivos;

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

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

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

**IX** - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura

essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

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

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

**Art. 29.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

**I** - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

**II** - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

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

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

**V** - de eventuais áreas já usucapidas;

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

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

**VIII** - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

**IX** - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

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

**I** - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

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

**III** - rede de energia elétrica domiciliar;

**IV** - soluções de drenagem, quando necessário; e

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

**§ 2º** A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, e os equipamentos urbanos essenciais poderão

ser dispensados de projeto ou cronograma mediante decisão fundamentada do (a) Prefeito (a) Municipal.

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

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

**§ 5º** A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

**Art. 30.** Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

**Art. 31.** Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

**I** - implantação dos sistemas viários;

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

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

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

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

**Art. 32.** Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

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

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

## SEÇÃO III

### IMÓVEIS EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

**Art. 33 .** Para aprovação da Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

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

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

**Art. 34 .** Para regularização dos imóveis 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, Estados ou Município, aplica-se o disposto nesta Lei e do Art. 64, Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, para REURB - S e o Art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, para REURB - E, é obrigatório a apresentação do Estudo Técnico Ambiental, para a aprovação, pelo Município, juntamente com o Projeto de Regularização Fundiária.

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

**Art. 35.** Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana.

**§ 1º** - O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

**§ 2º** - O estudo técnico mencionado no § 1º deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

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

**II** - especificação dos sistemas de saneamento básico;

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

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

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



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

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

**VII** - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.

**Art. 36.** Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana.

**§ 1º** - O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os seguintes elementos:

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

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

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

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

**V** - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

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

**VII** - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

**VIII** - a avaliação dos riscos ambientais;

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

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

**§ 2º** - Para fins da regularização ambiental prevista no caput, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.

**§ 3º** - Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

## SEÇÃO IV

### DA CONCLUSÃO DA REURB

**Art. 37.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

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

**II** - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

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

**Art. 38.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

**I** - o nome do núcleo urbano regularizado;

**II** - a localização;

**III** - a modalidade da regularização;

**IV** - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

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

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

## CAPÍTULO IV

### DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 39.** O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

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

**Art. 40.** Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

**Parágrafo único.** Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão

de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

**Art. 41.** Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

**§ 1º** O registro do projeto Reurb aprovado importa em:

**I** - abertura de nova matrícula, quando for o caso;

**II** - abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

**III** - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

**§ 2º** Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

**§ 3º** O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

**§ 4º** O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

**§ 5º** O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

**§ 6º** O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município.

**§ 7º** O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

**Art. 42.** Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

**Parágrafo único.** Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.

**Art. 43.** O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese

em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

**Art. 44.** O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

**Art. 45.** Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

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

**Art. 46.** Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

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

**Art. 47.** Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

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

**Art. 48.** As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

**Parágrafo único.** As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99 desta Lei.

## **CAPÍTULO V**

### **DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

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

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

**§ 2º** As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização

fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

**Art. 50.** Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 51.** A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar acrescida da Seção IV no Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial:

‘ Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

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

§ 2º - Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

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

## **CAPÍTULO VII**

### **DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES**

**Art. 52.** Quando um 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 partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

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

**Art. 53.** No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da 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.

## **CAPÍTULO VII**

### **DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS**

**Art. 54.** Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no *caput* deste artigo será presumida quando o

proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

**§ 2º** O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal e observará, no mínimo:

**I** - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

**II** - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

**III** - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

**§ 3º** A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

**§ 4º** Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

**§ 5º** Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

**Art. 55.** Os imóveis arrecadados pelo Município poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou do Distrito Federal.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 56.** 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, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

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

**I** - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

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

**III** - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

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

**Art. 57.** Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do *caput* do art. 17 da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993.

**Art. 58.** Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

**Art. 59.** Os imóveis do Município objeto da Reurb-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993.

**§ 1º** A venda aplica-se a imóveis não-edificados e não-residencial desde que estejam ocupados ou que comprovem a posse, até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente cadastrado no Fisco Municipal, esteja em dia com as obrigações fiscais do imóvel.

**§ 2º** A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

**§ 3º** Para ocupantes com renda familiar situada até dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente ao devido pelo usuário a título de taxa de foro ou ocupação, quando requerido pelo interessado.

**§ 4º** Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente ao devido pelo usuário a título de taxa de foro ou ocupação, quando requerido pelo interessado.

**Art. 60.** O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

**§ 1º** O prazo de validade da avaliação a que se refere o *caput* deste artigo será de, no máximo, doze meses.

**§ 2º** Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas

benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

**Art. 61.** Considerando o interesse público na regularização e as peculiaridades históricas do processo de urbanização, será facultado ao Município utilizar a prerrogativa de alienação direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, e nos procedimentos assim classificados, dispensados os trâmites exigidos pela Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 62.** A Administração Municipal poderá emitir Certidão de Posse Provisória em favor de cidadãos que comprovarem a regularidade tributária e estiverem sobre a posse de imóveis Públicos não titulados no município, com validade de 30 (trinta) dias, visando atestar a posse de imóveis urbanos não titulados.

**Parágrafo único.** O documento referido no *caput* não confere e nem legitima a posse clandestina ou irregular, nem substitui o processo de regularização fundiária.

**Art. 63.** Aplicam-se subsidiariamente, naquilo que não divergirem desta Lei, as normas legais vigentes sobre regularização fundiária.

**Art. 64.** Havendo disponibilidade e orçamentária, a Administração poderá, discricionariamente, arcar com custos da regularização fundiária nos casos em que ela não gratuita ao cidadão, como incentivo público e interesse coletivo na conquista da cidadania plena.

**Art. 65.** Nos casos de sobreposição de lotes, com matrículas, os interessados não incorrerão em taxa indenizatória em favor do Município.

**Art. 66.** A destinação do recurso recolhido da REURB E serão destinados para o Fundo Municipal de Habitação.

**Art. 67.** Esta Lei Municipal entrará em vigor na de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**Paço Municipal de Sidrolândia/MS , e m 09 de Setembro de 2021.**

**VANDA CRISTINA CAMILO**

**Prefeit a Municipal**

Matéria enviada por Douglas Rodrigo Aguiar Silva