



MINUTA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º X DE XX DE XXXXXXXX DE 2021

Dispõe sobre criação do Sistema Municipal de Assuntos Fundiários – SIMAF; e do Programa Municipal de Assuntos Fundiários- PROMAF e revoga a lei municipal 1.778/2004.

CAPITULO I.....	3
DO SISTEMA MUNICIPAL DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS – SIMAF.....	3
CAPÍTULO II.....	3
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB.....	3
SEÇÃO I	3
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	3
CAPÍTULO III.....	8
DAS MODALIDADES.....	8
CAPÍTULO IV.....	11
DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER REURB.....	11
CAPÍTULO V.....	11
DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.....	11
SEÇÃO I.....	11
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	11
SEÇÃO II.....	13
DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA.....	13
SEÇÃO III.....	13
DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA.....	13
SEÇÃO IV.....	13
DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE.....	13
CAPÍTULO VI.....	14
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO.....	14
SEÇÃO I.....	14
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	14
SEÇÃO II.....	15
DO REQUERIMENTO DE INSTAURAÇÃO DA REURB.....	15
SEÇÃO III.....	16
DA ANÁLISE DO REQUERIMENTO DE INSTAURAÇÃO DA REURB.....	16
SEÇÃO IV.....	18
PROCESSO EXTRAJUDICIAL DE COMPOSIÇÃO DE CONFLITOS.....	18
SEÇÃO V.....	18
PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDÁRIA.....	18
SEÇÃO VI.....	24



DA APROVAÇÃO E CONCLUSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.....	24
CAPÍTULO VII.....	26
DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.....	26
CAPÍTULO VIII.....	26
DAS ISENÇÕES.....	26
CAPÍTULO IX.....	27
DO DIREITO REAL DE LAJE NA REURB.....	27
CAPÍTULO X.....	27
DA REGULARIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES.....	27
CAPÍTULO XI.....	27
DA REGULARIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS.....	27
CAPÍTULO XII.....	28
DA REGULARIZAÇÃO NA FORMA DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES.....	28
CAPÍTULO XIII.....	29
DA REGULARIZAÇÃO ATRAVÉS DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA DE IMÓVEL PÚBLICO.....	29
CAPÍTULO XIV.....	32
DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA, DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES.....	32
SEÇÃO I.....	32
DO PODER DE POLÍCIA.....	32
SEÇÃO II.....	32
DAS NOTIFICAÇÕES/INTIMAÇÕES, EMBARGOS, REQUISIÇÕES, PENETRAÇÃO DE IMÓVEIS E DEMOLIÇÃO.....	32
CAPÍTULO XV.....	33
DAS INFRAÇÕES E MULTAS.....	33
SEÇÃO I.....	34
DAS CIRCUNSTÂNCIAS ATENUANTES.....	34
SEÇÃO II.....	34
DAS CIRCUNSTÂNCIAS GRAVES.....	34
SEÇÃO III.....	35
DAS MULTAS.....	35
SEÇÃO IV.....	36
DA CRIAÇÃO DA COMISSÃO DE APURAÇÃO E ANÁLISE DE DEFESA PRÉVIA DE INFRAÇÕES.....	36
SEÇÃO V.....	36
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PARA APURAÇÃO E DEFESA DE INFRAÇÕES.....	36
CAPÍTULO XVI.....	38
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	38



CAPITULO I
DO SISTEMA MUNICIPAL DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS – SIMAF

Art. 1 - Esta Lei dispõe sobre a estruturação do Sistema Municipal de Assuntos Fundiários – SIMAF e a criação do Programa Municipal de Assuntos Fundiários - PROMAF.

Art. 2 - O Sistema Municipal de Assuntos Fundiários do Município de Cabo Frio - SIMAF funcionará mediante a atuação conjunta dos órgãos do poder público e das entidades não governamentais, obedecidas às disposições da Constituição Federal de 1988, da lei Orgânica de Cabo Frio, do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e da Legislação Federal vigente.

Parágrafo único. O SIMAF 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 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e nesta Lei.

Art. 3 - São objetivos do SIMAF:

- I. Implementar medidas destinadas a promover a regularização fundiária de núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda;
- 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. 4 - O SIMAF é coordenado pelo titular da Secretaria competente pela Regularização Fundiária.

Art. 5 - As secretarias municipais ou órgãos equivalentes, da administração direta e indireta, disponibilizarão, com a autorização do Prefeito, os efetivos que forem por esta requisitados para os serviços e encargos do Sistema Municipal de Assuntos Fundiários - SIMAF.

CAPÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

Seção I –DISPOSIÇÕES GERAIS



Art. 6 - Ficam instituídas as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de Cabo Frio, 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. 7 - 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 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. 8 - Entende-se como núcleo urbano para os fins desta 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, composto de, no mínimo, 10 (dez) unidades imobiliárias constituídas por edificações e/ou lotes.

§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;

§3º. O quantitativo mínimo de unidades imobiliárias ou lotes aptos a configurar um núcleo urbano, poderá ser inferior ao previsto no *caput* deste artigo, desde que tecnicamente justificado pelo órgão competente pela Regularização Fundiária.

Art. 9 - 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 indique 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 artigo 55 da Lei Federal nº 13.465/17 e o artigo 1.225 e 1.510 da Lei Federal 10.406/2002;
- 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: é aquele realizado e implantado sem conhecimento do Público, ou seja, jamais foi aprovado pela Municipalidade;
- 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: O conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem adequar assentamentos irregulares e núcleos urbanos informais preexistindo às



condições legais, para titulação de seus ocupantes, garantindo o direito social à moradia, pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e meio ambiente ecologicamente equilibrado;

XV - REURB-S: Regularização Fundiária de interesse social, de modo a garantir os direitos e garantias, sobre a propriedade imobiliária da população de menor renda e condições sociais, nos critérios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017, e demais legislações;

XVI - REURB-E: Regularização Fundiária de interesse específico de assentamentos irregulares, dos núcleos urbanos informais, que não caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

§ 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 edílios.

§ 2º O termo de compromisso referido no inciso III do *caput* poderá conter o cronograma da execução de obras e serviços e da implantação da infraestrutura essencial e poderá prever compensações urbanísticas e ambientais, quando necessárias.

§ 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 12.651/2012.

§ 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 nº 9.985/2000, 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 de que trata este artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado e estar compatibilizados com o projeto de regularização fundiária.

CAPÍTULO III DAS MODALIDADES

Art. 11 - A REURB compreende duas modalidades, a REURB de Interesse Social - REURB-S e de REURB de Interesse Específico- REURB-E, a saber:

I. A REURB de Interesse Social aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cujo limite de renda bruta familiar não exceda a 5 (cinco) salários-mínimos nacional.

a) Considera-se população de baixa renda, para efeito do disposto no Inciso I aquela inscrita no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal; em cadastro similar deste Município; mediante comprovação através de estudo socioeconômico a ser realizado pelo Serviço Social, devendo o interessado apresentar documentação comprobatória exigida, ou assim declarado por ato do Poder Executivo municipal;

b) Considera-se entidade familiar toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição de seus membros;

c) Renda familiar é a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar.

II – A REURB de Interesse Específico (REURB-E): aplicável aos núcleos urbanos informais, ocupados por população não qualificada nas hipóteses de que trata o inciso I deste artigo.



§1º Somente serão beneficiados 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.

§2º 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.

§ 3º A REURB–E em áreas públicas, se houver interesse do Município, promoverá a implantação, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 4º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrais relacionados à REURB-S.

§ 5º O registro dos atos de que trata o § 4º depende da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias, nos termos do disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 12. No mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de REURB.

§ 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.

§ 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 registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas e a forma de aquisição do lote.

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

§ 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, exceto disposição em contrário na legislação municipal.

Art. 13. O título decorrente da REURB será concedido observando-se a seguintes premissas:

I - Concessão preferencial do título em nome da mulher;

II - Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito da REURB, nos termos dessa lei, na constância do casamento ou da união estável, ou durante a concessão de direito real de uso, ou ao longo do prazo de quitação das parcelas vincendas, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável;

III - Sendo os beneficiários envolvidos por união homoafetiva o título ser-lhes-á conferido mutuamente;

IV - Individualmente, a cada um dos possuidores, sócios ou condôminos de uma mesma unidade imobiliária, sempre que passível de divisão o terreno e edificação, ainda que geminada, junto ao Município;

V - Coletivamente aos possuidores, sócios ou condôminos de uma mesma unidade imobiliária, na hipótese de impossibilidade de divisão do terreno e/ou edificação.

§ 1º. Constatada a existência de composses, sociedade ou condomínio, a pedido do possuidor, condômino ou sócio, sendo possível a divisão da unidade imobiliária, o Município deverá proceder à respectiva divisão, elaborando a documentação que se fizer necessária para que a REURB possa ser feita de forma individualizada para cada um dos interessados.

§ 2º. Para efeito de concessão da REURB, a composses ou condomínio de unidades imobiliárias poderá ser demonstrada através da exibição de faturas de energia elétrica ou água, emitidas pela companhia de fornecimento respectiva, identificando a pessoa do interessado, ou qualquer outro documento hábil a atestar essa condição.

§ 3º. A existência de prévio cadastro imobiliário junto ao Município apontando indivisibilidade de determinada unidade imobiliária e/ou registro exclusivo em nome de apenas um dos possuidores, condômino ou sócio, tampouco o lançamento de um único IPTU sobre o imóvel até então indivisível, não será impedimento para o desmembramento da unidade divisível, competindo ao servidor competente proceder à elaboração dos documentos necessários à divisão, de modo ao possibilitar que a REURB seja concedida individualmente a cada interessado.



§ 4º. Nas situações de composses, sociedade ou condomínio, com possibilidade de divisão da unidade imobiliária, o interessado poderá formular seu pedido de regularização, independentemente do interesse dos demais compossuidores, sócios ou condôminos, ocasião em que os valores e o preço a ser pago, no caso de unidades imobiliárias instituídos em área pública, deverão ser apurados pela Municipalidade, proporcionalmente à área divisível pertencente ao interessado requerente.

§ 5º. Para regularização nos termos dessa lei e comprovação dos prazos de tempo de posse, composses, condomínio ou sociedade, necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade, poderão ser utilizados diferentes meios de prova desde que lícitos, a exemplos de faturas de energia elétrica, água e esgoto, telefone, carnês de IPTU, atas notariais, fotografias e declarações idôneas de terceiros.

Art. 14. No caso de falecimento do beneficiário enquanto o procedimento de REURB estiver em curso, poderão ser beneficiados os herdeiros e sucessores que estiverem na posse do mesmo.

CAPÍTULO IV **DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER REURB**

Art. 15. Poderão requerer a instauração da REURB aqueles legitimados estabelecidos no art. 14 da Lei nº 13.465/2017

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

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

Art. 17. 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, a ser apurada com base em laudo apresentado por Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, a partir da média de preço do mercado.

§ 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 O laudo de avaliação poderá tomar como base o valor do metro quadrado dos imóveis da região constante no cadastro imobiliário do Município;

§ 3º 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 nº 13.465/2017, e nesta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 18. 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 de sua 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. 19. O Município não ficará condicionada à existência de ZEIS para reconhecimento de áreas de REURB.

SEÇÃO II DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 20. - Os procedimentos referentes à Demarcação Urbanística deverão seguir o estabelecido nos artigos 19 a 22, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465/2017 e eventuais alterações.

Art. 21 - 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 13.465/2017.

SEÇÃO III DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 22. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do 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 13.465/2017.

Art. 23. Os procedimentos referentes a Legitimação Fundiária deverão seguir o estabelecido nos artigos 23 e 24, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465/2017 e suas eventuais alterações.

SEÇÃO IV DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 24. 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 nº 13.465/2017, e nesta Lei.



Art. 25 - Os procedimentos referentes a Legitimação de Posse deverão seguir o estabelecido nos artigos 25 a 27, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465/2017 e suas eventuais alterações.

CAPÍTULO VI
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 26. 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, 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 nº 13.465/2017, 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, 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.

Art. 27. A fim de fomentar a implantação das medidas da REURB, fica o Município de Cabo Frio autorizado a celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério competente



ou qualquer outro órgão público ou privado, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 28. 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. 29. Todos os valores referentes ao cumprimento das condições fixadas no programa de regularização fundiária deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

Art.30. 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. 31. O Requerimento de instauração da Reurb será realizado por qualquer dos legitimados constantes nesta Lei e endereçado ao chefe do Poder Executivo Municipal, por meio do órgão competente pela Regularização Fundiária.

Art. 32. Compete ao Município, através do órgão competente pela Regularização Fundiária:

- I - Classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;
- 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.

§ 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de 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. 33. Compete ao Município, através da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano analisar e aprovar o projeto de Regularização Fundiária.

Art. 34. 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. 35. 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 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 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 trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º O Executivo municipal poderá promover alterações no projeto de regularização fundiária em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações referidas nos parágrafos anteriores.

§ 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 trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

- I - do proprietário e dos confinantes não encontrados; e
- II - de recusa 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 conterá 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.

§ 10º. O 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 quinze dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.

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

§ 12º. 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.

§ 13º. 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.

§ 14º. O requerimento de instauração da REURB ou, na forma do regulamento, 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.



§ 15º. 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.

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

SEÇÃO IV

PROCESSO EXTRAJUDICIAL DE COMPOSIÇÃO DE CONFLITOS

Art. 36. O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça Estaduais, as quais detenham 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 nº 13.140/2015.

§ 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

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDÁRIA

Art. 37. 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 13.465/2017 e suas eventuais alterações.



Art. 38 - O projeto de regularização fundiária obedecerá ao disposto na Seção II do Capítulo III da Lei Federal nº 13.465/2017 e suas eventuais alterações.

§ 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; e

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 da 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, 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. 39. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

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;

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

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

IV - Projeto urbanístico;

V - Memorial descritivo;

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, 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, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX;

XI – Levantamento socioeconômico avaliado por profissional habilitado, a ser realizado por assistente social quando enquadrada na modalidade REURB-S. (CONSULTA PÚBLICA – REVISADO PELA ADFUND)

§ 1º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do *caput*.

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no § 1º do art. 39 desta Lei e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 3º Na REURB-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação do Poder Público competente, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma.

§ 4º O Levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público, nos termos do disposto no § 5º do art. 36 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.



§ 5º O termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei nº 13.105/2015 - Código de Processo Civil.

Art. 40. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

- I - As áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;
- II - As unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;
- III - As unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;
- IV - Quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- V - Os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- VI - As áreas já usucapidas;
- VII - As medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;
- VIII - As medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;
- IX - As obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias.

§ 1º Para fins do disposto na Lei nº 13.465/2017, e nesta Lei, consideram-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 necessárias; e



V - Trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos, de infraestrutura urbana básica e emergencial;

VI - Integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público às praias e aos corpos de água e demais áreas de uso comum do povo;

VII - Acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

VIII - Utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.

§ 2º A REURB poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º As obras de implantação da infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional e a sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

§ 4º A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 5º As áreas já usucapidas constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

Art. 41. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I - A descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;

II - A descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;

III - A enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

IV - Quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591/1964.

Art. 42. Na hipótese de núcleo urbano informal ultrapassar os limites deste Município e de não ser possível o seu desmembramento, de forma que cada parcela fique integralmente no território deste Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.

§ 1º Na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada fora dos limites do Município, este poderá instaurar os procedimentos da REURB de forma conjunta com outros Municípios.

§ 2º Não instaurado o procedimento de forma conjunta, nos termos do § 1º, o Município indicará apenas as unidades imobiliárias cuja maior porção territorial esteja situada em seu território.

Art. 43. Na REURB-S, caberá ao Município, diretamente ou por meio da administração pública indireta, ou por meio das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção.

Art. 44. Na REURB-E, o Município definirá, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

I - Implantação dos sistemas viários;

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

III - Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental.

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

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental celebrarão termo de compromisso com as autoridades competentes do Município, como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 45. Para que seja aprovada a REURB de área de núcleos urbanos informais, ou de parcela dela, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.

§ 1º Na hipótese prevista no *caput*, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da REURB.

§ 2º O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 3º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco e a parte do núcleo urbano não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º Na REURB-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Município providenciará a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 5º Na hipótese a que se refere o § 4º, se o risco se der em área privada, o Município poderá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

§ 6º Na REURB-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da REURB.

SEÇÃO VI

DA APROVAÇÃO E CONCLUSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 46 - A aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária prevista no artigo 12 da Lei Federal nº 13.465/2017, será realizada pela secretaria municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Art. 47 - A aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária tratada no artigo 12 da Lei Federal nº 13.465/2017, será realizada pela **secretaria municipal competente pela política pública de meio ambiente**. ~~secretaria municipal de Meio Ambiente e Saneamento~~. (CONSULTA PÚBLICA)

Art. 48 - Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 49 - A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

§ 1º O critério de definição das contrapartidas e compensações integrada ao Termo de Compromisso serão regulamentadas pelo Poder Público Municipal através de decreto, pelo prazo de 90 dias (noventa) a partir da publicação da presente Lei. (CONSULTA PÚBLICA - REVISADO PELA SECPLADUR)



Art. 50 - Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

Parágrafo Único - Caso não haja espaços disponíveis dentro da área a ser regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

Art. 51 - O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento e parcelamento irregular.

Parágrafo Único – Quando identificados lotes vagos, não ocupados ou comercializados, estes poderão ser ~~serão automaticamente~~ inscritos ao Município mediante procedimento administrativo próprio, respeitado o contraditório e ampla defesa, para serem utilizados especialmente na política pública de habitação ou para integrem o patrimônio público municipal. (CONSULTA PÚBLICA – REVISADO PELA SECPLADUR)

Art. 52 - 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. 53 - 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. 54 - 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. 55. 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;

IV - Os responsáveis técnicos pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma; (CONSULTA PÚBLICA - REVISADO PELA SECLADUR)

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

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.

Parágrafo único. 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 artigo 38 do Decreto Federal nº 9310/2018. (CONSULTA PÚBLICA – ADFUND)

Art. 56. 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 artigo 30 do Decreto nº 9.130/18, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada. (CONSULTA PÚBLICA – COLABORAÇÃO PARCIAL – REVISADO PELA SECPLADUR)

CAPÍTULO VII

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 57. Os registros da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado deverão seguir o estabelecido nos artigos 42 a 54, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465/2017 e suas eventuais alterações, bem como o estabelecido nos artigos 40 a 52 do Decreto 9.310/2018.

CAPÍTULO VIII

DAS ISENÇÕES

Art. 58. Ficam isentos do pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens imóveis e de Direitos a Eles Relativos - ITBI, imóveis beneficiados com programas de regularização fundiária ou programas habitacionais, inseridos em áreas com interesse social, desde que preenchidas simultaneamente as seguintes condições:

I. Área em questão está sendo atendida por projeto de regularização fundiária ou programas habitacionais;

~~II. Valor venal do terreno não seja superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);~~ (CONSULTA PÚBLICA – REVISADO PELA ADFUND)

III. Renda familiar do beneficiário não seja superior a 05 (cinco) salários mínimos.

Parágrafo único. A isenção a que se refere o *caput* deste artigo aplicará apenas uma vez para cada imóvel.

Art. 59. 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 9.310/2018.

CAPÍTULO IX

DO DIREITO REAL DE LAJE NA REURB



Art. 60. A constituição do Direito Real de Laje deverá seguir o estabelecido nos artigos 58 a 63, seus parágrafos e incisos do Decreto Federal nº 9.310/2018.

CAPÍTULO X

DA REGULARIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 61. Os núcleos urbanos informais consolidados constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de REURB nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465/2017.

§ 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 ~~posturas~~ normas edilícias e urbanísticas vigentes. (CONSULTA PÚBLICA)

CAPÍTULO XI

DA REGULARIZAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 62. 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 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. 63. 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. 64. 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.

Art. 65. 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 de cada 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 ou dos lotes, com discriminação da área global e da área das partes comuns, quando houver, e indicação da metragem de área construída ou da metragem de cada lote, para cada tipo de 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 dos lotes nos quais 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. 66. 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. 67 – Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§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.

§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, o herdeiro legítimo continua de pleno direito na posse de seu antecessor desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 68 - Os imóveis de que trata o art. 67, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§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 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).



Art. 69 - Os direitos tratados nos artigos 67 e 68 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. 70 - No caso de 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 67 e 68 em outro local.

Art. 71 - É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de que tratam os arts. 67 e 68 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. 72 - 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. 73 - O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato Inter vivos ou causa mortis.

Art. 74 - 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. 75 - É facultado ao Poder Público Municipal competente conceder a autorização de uso àquele que até 22 de dezembro de 2016, possui como seu por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição até 250 m² (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 67 e 68 desta lei.

CAPITULO XIV

DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA, DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Seção I

Do Poder de Polícia

Art.76 - A secretaria competente, 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 a secretaria competente poderá requisitar o auxílio de outros órgãos 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. 77. Para os fins das notificações e intimações, será observado o seguinte procedimento:

I. A secretaria 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 e Fiscais Fundiários;

II. O prazo do cumprimento das exigências contidas na notificação/Intimação poderá ser de imediato a 03 (três) dias úteis;

III. O descumprimento à notificação/intimação poderá acarretar sanção administrativa na forma de multa pecuniária.

Art. 78 - 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 fundiária:

a) Será concedido o prazo de 5 (cinco) dias úteis para a apresentação de defesa, devendo ser apresentada por escrito e dirigida a secretaria competente, na qual formará 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 possuidor.

II. Demolição e Retirada de material remanescente: o possuidor do imóvel demolido deverá promover a retirada do material resultante da demolição e recuperação do local, sob pena de sofrer novas sanções administrativas.

a) No caso em que as ações determinadas pela secretaria competente não sejam cumpridas no prazo estipulado, podendo ser de imediato ou até 03 (três) dias úteis, 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 do imóvel e retirada do material remanescente, poderão ser devidamente cobrados do possuidor do objeto das ações.



Art. 79 - No que se refere às requisições e penetração em imóveis, será observado o seguinte procedimento:

I. Os Agentes e Técnicos de fiscalização e regularização fundiária diretamente responsáveis pelas ações de fiscalização, observadas as garantias constitucionais do artigo 5, inciso XI da Constituição Federal de 1988, e demais legislações pertinentes, terão 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 e demolição, importará em imputação de crimes previstos na legislação penal, além de sanção administrativa de multa.

CAPÍTULO XV DAS INFRAÇÕES E MULTAS

Art. 80 - Constitui infração administrativa relativa a esta legislação toda ação ou omissão que importe na inobservância de seus preceitos, regulamentos e das demais normas pertinentes.

Art. 81 - A infração é imputável a quem lhe deu causa, a quem para ela concorreu ou dela se beneficiou.

Art. 82 - 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 - Embargo, 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 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. 83 - Para a aplicação das penalidades previstas nesta lei, o Fiscal Fundiário considerará a gravidade da infração, de acordo com a constatação das circunstâncias agravantes e atenuantes.

Art.84 - São circunstâncias atenuantes:

- I. Menor grau de compreensão e escolaridade do infrator;
- II. Estar o infrator em situação de risco social;
- III. Arrependimento eficaz do infrator, manifestado pela espontânea reparação do dano que sua atividade causou a área pública ou particular.
- IV. Ser primário o infrator;

Seção II

Das Circunstâncias Graves

Art. 85 - 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.

Art. 86 - 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. 87 - Pelas infrações às disposições desta Lei serão aplicadas multas pela secretaria competente, constante na Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 88 - 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 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 de Avaliação de Imóveis do Município, partir da média de preço do mercado.

Seção IV

Da Criação Da Comissão De Apuração e Análise De Defesa Prévia De Infrações

Art. 89 - Fica instituída a Comissão de Apuração e Análise de Defesa Prévia de Infrações - COMANDEPRE, com a atribuição de proceder à verificação de denúncias e de proporcionar aos litigantes em processo administrativo o exercício da defesa nas infrações previstas nesta Lei.

Art. 90 - A COMANDEPRE será composta por 3 (três) membros, escolhidos dentre servidores lotados na secretaria competente, designados por decreto, que exercerão suas atividades sem prejuízo das atribuições principais de seus cargos.

§1º O mandato dos membros da COMANDEPRE será de 2 (dois) anos, permitida a recondução sucessiva por igual período.

§2º O Regimento Interno da COMANDEPRE disporá sobre o detalhamento de suas atribuições, bem como sobre as funções do Presidente e demais integrantes do colegiado.

Seção V

Do Procedimento Administrativo para Apuração e Defesa de Infrações



Art. 91 - 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 dirigida a secretaria competente, assinada pelo infrator ou por seu representante legal, e constituirá processo administrativo a ser submetido a julgamento pela Comissão de Apuração e Análise de Defesa Prévia de Infrações – COMANDEPRE.

Art. 92 - 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. 93 - O Agente de 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. 94 - Os Fiscais Fundiários 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 infração;
- III. Termo de embargo;
- IV. Termo de apreensão e notificação;
- V. Nome do infrator e sua qualificação nos termos da lei;
- VI. Local, hora e data da infração;
- VII. Descrição da infração e menção ao disposto legal ou regulamentar transgredido;
- VIII. Ciência pelo autuado, de que responderá pelo fato em processo administrativo;
- IX. Assinatura do autuado;
- X. Nome do Fiscal Fundiário e assinatura.



Art. 95 - Em caso de ausência do autuado ou preposto 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. 96 - Considera-se oficiado 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.

§1º Não havendo responsável no local que possa ser identificado, será a notificação publicada uma única vez, no órgão de imprensa utilizado pelo Município, para a publicidade de seus atos oficiais, considerando-se efetuada a notificação 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. 97 - 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. 98 - 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. 99 - Os valores relativos às multas previstas nesta Lei serão recolhidos pelo requerente ou infrator, mediante Documento de Arrecadação Municipal - DAM em nome do FMRF, na forma das disposições regulamentares.

Art. 100 - O não recolhimento da multa no prazo fixado no artigo 97 resultará na remessa do processo administrativo à Secretaria Municipal de Fazenda para inscrição do autuado em Dívida Ativa.

Art. 101 - A aplicação da multa poderá ser substituída, após análise e deliberação, por um TAC – Termo de Ajuste de Conduta, elaborado pela COMANDEPRE e com parecer prévio da Procuradoria Geral do Município.

CAPÍTULO XVI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



Art. 102. Para fins da REURB, nos termos do art. 71 da Lei n.º 13.465/2017, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do *caput* do art. 17 da Lei nº 8.666/1993.

Art. 103. Serão regularizadas, na forma da Lei nº 13.465/2017, 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. 104. 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 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. 105. A comprovação da possibilidade de emissão do auto de conclusão de obra (Habite-se) se dará por meio de relatório de fiscalização emitido pela Secretaria 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 11.888/2008.

§ 2º. A comprovação de edificação em execução se dará por meio de relatório de fiscalização emitido pela Secretaria 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 pelas Secretarias afins, mediante prévia análise, promover a regularização das edificações existentes sobre as áreas tituladas pelo Poder Público.

Art. 106. 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. 107. 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 nº 13.465, de 11 de julho 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 nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 108. 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. 109. Serão considerados para efeitos de execução do Programa REURB, as receitas advindas de verba Federal, Estadual, Municipal, Contrapartida Social e do FUNDURB.

Art. 110 - Caberá à secretaria competente realizar o levantamento das áreas sujeitas à regularização fundiária no município de Cabo Frio, a serem definidas como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS e as contempladas no Programa de Habitação Municipal.

Parágrafo único. Em casos excepcionais, devidamente caracterizados, o Poder Executivo 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 Plano Diretor Municipal;
- III. A Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo;
- IV. Os programas habitacionais de iniciativa dos Executivos Municipal, Estadual e Federal; e
- V. Outras situações.

Art. 111 - Caberá a secretaria 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. 112 - Todos os procedimentos administrativo-operacionais previstos nesta Lei são de responsabilidade da secretaria competente.



Art. 113 - Os casos omissos que requeiram interpretação jurídica para aplicação desta lei serão analisados pela Procuradoria Municipal.

Art. 114 - As situações técnicas não previstas ou não enquadradas nesta lei serão definidas por Ato do Poder Executivo, após análise e deliberação da Comissão Especial de Regularização Fundiária.

Art. 115 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 116 - Revoga-se as disposições em contrário, notadamente a lei nº 1.778, de 28 de maio de 2004 e o Decreto 6.108, de 24 de outubro de 2019.

Cabo Frio, XX de XXXXXXX de 2021.

JOSÉ BONIFÁCIO FERREIRA NOVELLINO
Prefeito