



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE
SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND
COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB),

INSTITUÍDA PELA PORTARIA Nº 1.682, DE 3 DE MAIO DE 2021.

ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos vinte e cinco dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e um, às 15:18h, na sede da
2 Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária, por meio da plataforma de reuniões on-line
3 Zoom Cloud Meeting, realizou-se a Primeira Reunião Ordinária da Comissão Especial de
4 Regularização Fundiária (REURB) no Município de Cabo Frio, instituída através da Portaria nº
5 1682, de 3 de maio de 2021, com o objetivo de unificar procedimentos para instituição do
6 Programa, que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à
7 incorporação dos núcleos urbanos consolidados informais ao ordenamento territorial urbano e à
8 titulação de seus ocupantes, além da necessidade de desenvolver no espaço urbano as políticas
9 públicas de ordenamento territorial, integração social, eficiência na ocupação e no uso do solo, e
10 garantir a efetivação da função social da propriedade no âmbito do Município de Cabo Frio, com
11 a presença dos seguintes participantes: Dr.º José Luiz Alves de Oliveira, Dr.º José Durval Rodrigo
12 Garcia Fagundes, Dr.º Patrick de Souza Huwiler, Sr.º Júlio César Pereira Neves e Eng.º Diego
13 Williames Vargas de Freitas, representantes da Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária
14 (ADFUND); Dr.ª Aline de Faria Sarmiento Silvério, representante da Secretaria Municipal de
15 Meio Ambiente e Saneamento (SEMASA); Dr.ª Marize Gomes do Nascimento e Dr.ª Ana Cândida
16 Terra de Almeida, representantes da Procuradoria-Geral do Município (PROGEM); Eng.º Leo
17 Diego da Gama Moret Soriano e Sr.º Glailson Neves de Souza, representantes da Secretaria
18 Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SECPLADUR); Eng.ª Tita Calvet e Arq.ª
19 Márcia Cabral Faria, representantes da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos
20 (SEMOSP); Sr.º Vinícius Dias, representante da Secretaria Municipal de Fazenda (SECFA); Dr.º
21 Vinícius Lameira Bernardo, representante do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro – 1ª
22 Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva de Cabo Frio; Dr.º Valestan Milhomem da Costa,
23 representante do Cartório do 1º Ofício de Notas; Dr.ª Isabella Genu Brandão Santos e Dr.º Marco
24 Antônio, representantes do Cartório do 2º Ofício de Notas. O Dr.º José Luiz informou a todos os
25 presentes na sala de reunião que a mesma seria gravada a partir daquele momento e deu por
26 aberta a reunião. O presidente informou sobre a produção da ata da reunião e de que cada um
27 dos membros teria acesso para o recolhimento de seus autógrafos, bem como uma cópia,
28 conforme documento original. Fora feita a retirada de faltas. O presidente informou que a
29 reunião teria como base e fundamento a retirada de dúvidas e esclarecimentos sobre assuntos
30 discutidos nos últimos dias, antes do encontro, a fim de criar um protocolo de trabalho e
31 desenvolvimento do programa de regularização fundiária no Município de Cabo Frio. Informou



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE

SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

32 que, apesar de a Comissão Especial de Regularização Fundiária ter sido criada pela Secretaria-
33 Adjunta de Regularização Fundiária (ADFUND), não constando na Lei Orgânica como
34 obrigatoriedade, entendeu-se ser fundamental sua instituição, sendo a regularização fundiária
35 um objetivo do Prefeito Municipal de Cabo Frio, Sr.º José Bonifácio Ferreira Novellino. O
36 Presidente, então, passou a condução da reunião ao seu Superintendente de Regularização
37 Fundiária, Dr.º Durval Fagundes, que, juntamente com o Supervisor Administrativo, Dr.º Patrick
38 de Souza Huwiler, desenvolverão a pauta da reunião. O Dr.º José Durval agradeceu a presença de
39 todos e informou que a reunião se tratava da criação de um grupo multidisciplinar envolvendo
40 as secretarias afetas ao tema da regularização fundiária, tendo como finalidade unificar os
41 procedimentos e instituir o programa REURB no Município de Cabo Frio, definindo as metas e os
42 objetivos, criando um cronograma de trabalho envolvendo os núcleos urbanos informais
43 consolidados que irá prever o programa. **I – PRIMEIRA PARTE:** Será desenvolvido um
44 cronograma bienal 2021/2022 e 2023/2024. Com isso, dois grupos serão criados: o primeiro
45 trata a REURB a cargo do Município de Cabo Frio, tendo como requerente o próprio Município.
46 Logo, quando se fala de “o Município fazendo REURB”, entende-se a modalidade REURB-S com o
47 foco voltado para comunidades com grande desenvolvimento ocupacional e populacional. Foram
48 escolhidos alguns núcleos, tendo em vista suas naturezas, seus tempos de consolidação, a
49 facilidade de se fazer, ou não, a REURB, diante da quantidade de proprietários da terra onde será
50 desenvolvido o programa, ou seja, critérios adotados pela ADFUND para se escolher. Para que se
51 faça a regularização fundiária no biênio 2021/2022, encontra-se na sede a conclusão do
52 loteamento Vila do Sol (**PRIMEIRO NÚCLEO**), iniciado na gestão anterior à atual, que decidiu
53 pela sua continuidade. Foram emitidas 98 (noventa e oito) Certidões de Regularização Fundiária
54 (CRF), que não puderam ser registradas por uma série de exigências. No entanto, o ponto crucial
55 discutido sobre o desenvolvimento do Projeto Piloto da Vila do Sol foi a falta de seu projeto
56 urbanístico de regularização fundiária. Suas CRF’s foram emitidas com base na documentação,
57 no estudo social e num simples croqui. Como é sabido por todos, pelo estudo da lei, é exigido que
58 haja um projeto urbanístico, com sobreposição do projeto de REURB com as matrículas
59 imobiliárias que serão afetadas, dentre uma série de critérios que não foram devidamente
60 observados. Aproveitou-se tudo o que deveria ser aproveitado de cada processo, abrindo, assim,
61 um novo procedimento administrativo para prosseguir com a tramitação correta e suprir as
62 expectativas desses contemplados. O **SEGUNDO NÚCLEO**, disponível na sede da ADFUND, é a
63 comunidade do Morubá, cujo processo existente há algum tempo encontra-se em andamento. No
64 Segundo Distrito de Cabo Frio, que foi solicitada uma atenção especial por parte do Governo
65 Municipal, o **TERCEIRO**, o **QUARTO** e o **QUINTO NÚCLEO** a ser analisado é a comunidade da
66 Sinagoga, o Parque dos Lagos e o bairro Aquários, respectivamente. Foram escolhidos trechos no
67 começo, no meio e no final do “retão”, quase chegando ao encontro do Rio São João – 3 núcleos



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE

SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

68 espaçados. Um detalhe sobre o Parque dos Lagos é a realização de parceria e convênio de
69 cooperação técnica a ser celebrado entre o Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de
70 Janeiro (ITERJ) e a Prefeitura Municipal de Cabo Frio, com a disponibilização de verba para a
71 instalação de infraestrutura no local. Com isso, encerra-se o cronograma inicial do primeiro
72 biênio 2021/2022. **II – SEGUNDA PARTE:** Programas de REURB que não são de iniciativa do
73 Município – núcleos informais já consolidados, cujos requerentes se reúnem através de
74 associações de moradores, cooperativas e/ou quaisquer outros entes que são aptos a requerer
75 REURB. Nesse caso são encaminhados à Secretaria Municipal de Planejamento e
76 Desenvolvimento Urbano, analisadas as documentações, dentre elas os projetos urbanísticos,
77 encaminhadas para a ADFUND a fim de finalização e encerramento dos processos e emissão das
78 Certidões de Regularização Fundiária, para, enfim, prosseguir com os registros cartoriais por
79 seus requerentes. O Dr.º José Durval exemplificou alguns modelos de regularização em
80 andamento na Secretaria: no Monte Alegre, tanto a modalidade REURB-S, quando a REURB-E
81 serão promovidas por uma comunidade que se reuniu com pedido de regularização fundiária; no
82 Portal das Conchas; no Portais de Unamar, cuja requisição provém do Ministério Público do
83 Estado do Rio de Janeiro (MPERJ) ao Município de Cabo Frio; Trilhas do Araçá; Costa do Sol;
84 Morada do Vale; Sítio do Seu Manoel, entre outros. Outro ponto observado foi a responsabilidade
85 do Município, por meio da ADFUND, de processar as REURB's solicitadas por seus munícipes. O
86 Promotor de Justiça da 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva do Núcleo Cabo Frio, Dr.º
87 Vinícius Lameira Bernardo, se desculpou por seu atraso e entrada na reunião e observou a
88 segregação da regularização fundiária nos 3 (três) núcleos mencionados na localidade do
89 Segundo Distrito de Cabo Frio, logo, o Superintendente de Regularização Fundiária fez a menção
90 e prosseguiu com a reunião. **III – TERCEIRA PARTE:** Percebidas as centenas de processos
91 administrativos abertos a fim de REURB INDIVIDUAL, abertos por seus
92 requerentes/interessados, disponíveis na sede da Secretaria-Adjunta de Regularização
93 Fundiária de Cabo Frio, a atual gestão administrativa da ADFUND organizou uma força-tarefa,
94 iniciada com o novo Governo, em janeiro/2021, e realizou uma verdadeira “faxina” no
95 Departamento de Regularização Fundiária, organizando e estruturando o funcionamento da
96 respectiva superintendência para que fosse possível produzir **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**
97 nas centenas de pedidos individuais. O Superintendente submeteu à consideração dos
98 participantes quanto ao referenciado no **ART. 14 DA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017:** “*Poderão*
99 *requerer a REURB: ...; II – os seus beneficiados, individual ou coletivamente, diretamente ou por*
100 *meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais,*
101 *organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por*
102 *finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;...”,*
103 logo, questiona-se o cabimento aos pedidos de REURB individuais, ou esta deverá focar num



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE

SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

104 núcleo urbano, exclusivamente? Estes serão doutrinados e dadas as jurisprudências cabíveis no
105 tocante ao instituto à **REURB INDIVIDUAL**. Particularmente, a ADFUND optou pelo não-
106 cabimento, pois em diversos momentos a Lei fala de **NÚCLEOS URBANOS**. O espírito da Lei,
107 quando proposta e aprovada, se referia à instituição e ao correto ordenamento das cidades.
108 Então, começou-se a tratar este instituto como uma “usucapião express”: 1 - o interessado dá
109 entrada com os documentos pessoais; 2 - apresenta um croqui da área; 3 - aguarda a confecção
110 do documento por parte da prefeitura; 4 - por fim, apresenta ao cartório a fim de que obtenha o
111 RGI da propriedade. **A ADFUND ENTENDE QUE ESTE NÃO É O INSTITUTO DA**
112 **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA CONFORME O QUE FOI APROVADO NA LEI. ENTENDE, AINDA,**
113 **A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SOBRE O PONTO DE VISTA DOS NÚCLEOS URBANOS**
114 **INFORMAIS CONSOLIDADOS**. O Dr.º José Durval solicitou o posicionamento dos presentes
115 quanto ao item discutido. O Dr.º Vinícius Lameira mencionou a finalização de um documento,
116 que, segundo ele, é uma recomendação a ser encaminhada simultaneamente aos municípios de
117 Armação dos Búzios, Arraial do Cabo e Cabo Frio, sobre entendimentos do Ministério Público
118 com a aplicação da Lei. Em relação ao Art. 14, o promotor de justiça informou que o Ministério
119 Público discorda. Observou que o próprio concorda com o posicionamento do Dr.º José Durval,
120 discordando quanto a possibilidade de REURB individual, pois, na verdade, o Art. 14 trata dos
121 legitimados a requererem a REURB. Isso, na interpretação do MP, significa que 1 (um) morador
122 da Sinagoga, por exemplo, pode pedir a REURB da Sinagoga, mas não de sua casa. O pressuposto
123 da Lei para admitir a regularização fundiária é que se trate de um núcleo urbano informal
124 consolidado, com todas as suas características de difícil reversão, inclusive. Explicou, ainda, que
125 essa posição consta da recomendação a ser expedida em breve, no sentido de que é necessário
126 que o município estabeleça critérios mais pormenorizados na sua legislação para que seja
127 definido o que é núcleo urbano informal consolidado de difícil reversão. Continuou, dizendo que
128 recebeu um parecer recente da Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária, informando,
129 ponto-a-ponto, o porquê de determinado assentamento ser considerado de difícil reversão.
130 Reafirmou que, para a segurança jurídica, a legislação municipal precisa pormenorizar um pouco
131 mais as definições de termos técnicos utilizados no planejamento e no ordenamento territorial
132 urbano. Finalizou, informando que a posição do Ministério Público é contrária para a
133 individualização do requerimento de REURB. Explanou, fazendo referência a um ajuizamento de
134 ação demolitória no Município de Armação dos Búzios, de uma casa, apenas, em que o morador
135 fez, inclusive, um pedido de regularização fundiária de sua casa, que era uma construção
136 irregular dentro de um loteamento absolutamente regular. Ratificou o expediente do documento
137 formal a ser encaminhado pelo MPERJ ao Município de Cabo Frio. O Dr.º Valestan Costa
138 mencionou um primeiro encontro realizado entre o Cartório do 1º Ofício de Notas e a gestão
139 administrativa da fundiária anterior à atual, tratando de questões com o mesmo objetivo do



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE

SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

140 modelo apresentado nesta reunião. Garantiu que o objetivo é, antes de tudo, viabilizar a
141 regularização dos imóveis. Para prevenir, a fim de que se possa trabalhar de forma harmoniosa,
142 estabeleceu a condução dos requerimentos. Ratificou seu posicionamento em conformidade com
143 o do Dr.º Vinícius Lameira e o da Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária, de que não é
144 viável, nem que haja cabimento na REURB, a titulação individual, ou seja, uma REURB para cada
145 ocupante de propriedade. O Cartório do 2º Ofício de Notas, acompanhou o mesmo
146 posicionamento do Ministério Público e do Cartório do 1º Ofício de Notas, não vendo a
147 possibilidade de regularização fundiária individual, sendo possível, apenas os coletivos. A
148 Procuradoria-Geral do Município já havia conversado com a equipe do Departamento de
149 Regularização Fundiária da ADFUND em outro momento e acompanhou o posicionamento do
150 Ministério Público, com relação a questão de ser núcleo, da necessidade de haver núcleo e que o
151 pedido poderá ser individual, mas a regularização precisa, necessariamente, ser de um núcleo.
152 Informou que aguarda a recomendação do MPERJ a fim de buscar soluções pensando na ideia de
153 núcleo. O Dr.º Vinícius Lameira informou que a recomendação é fruto de leituras e da doutrina.
154 Será um passo inicial para a reflexão de todos e que não se trata de o Ministério Público querer
155 impor qualquer orientação, mas para que ela seja posteriormente colocada, inclusive, na
156 comissão para o debate. Lembrou que a legislação também faz uma exceção aos conjuntos
157 habitacionais e aos condomínios de interesse social quanto à questão dos núcleos urbanos
158 informais. O Dr.º José Luiz levantou um questionamento sobre um requerente que o procurou
159 informando não querer, em hipótese alguma, requerer a REURB em relação a maioria dos
160 moradores de seu condomínio, que já manifestaram a necessidade pela regularização. Neste
161 caso, há uma obrigatoriedade por parte do morador que não a desejar em relação à coletividade?
162 O Dr.º José Durval se adiantou em informar que NINGUÉM é obrigado a se associar ou fazer
163 parte da REURB, segundo o entendimento de sua superintendência. A REURB envolverá todo o
164 núcleo que desejar a regularização, que será cadastrado e georreferenciado. Havendo quem não
165 deseje a emissão da Certidão de Regularização Fundiária, o imóvel permanecerá no nome da
166 pessoa que estiver como originário. (**TRECHO INAUDÍVEL**) O Dr.º Valestan Costa informou
167 que quando definida a regularização fundiária de um núcleo específico por parte do município a
168 REURB abrangerá toda a área. A titulação, porém, dependerá de ocupante para ocupante, em se
169 habilitado o procedimento. Ou seja, a REURB acontecerá em toda a área e titulará aos ocupantes
170 que forem habilitados. Só receberão suas CRF's aqueles que estiverem de acordo com o projeto
171 de regularização fundiária conforme aprovado. **IV – QUARTA PARTE:** Não podendo requerer
172 REURB individual, qual seria o mínimo para este pedido? 1 (uma) quadra? 10 (dez), 15 (quinze),
173 ... 20 (vinte) imóveis? Pelas características dos núcleos? Pelos tamanhos dos imóveis? O Sr.º
174 Vinícius Dias mencionou que o Departamento de Georreferenciamento da Secretaria Municipal
175 de Fazenda tem demarcados 70 (setenta) mil imóveis irregulares. Vários deles inseridos nos



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE

SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

176 núcleos urbanos informais levantados durante a reunião. Observou que muitos dos ocupantes
177 têm medo da regularização em função dos impostos já que, uma vez regularizado, o próprio
178 município se vê no direito ou na parte legal da cobrança do IPTU. Acredita que isso causa um
179 temor dessas pessoas com relação a regularização de seus imóveis, levando à regularização do
180 Habite-se e ISS da obra, por exemplo. Outras, ao contrário, desejam a regularização de seus
181 imóveis para que no futuro, consigam valorizar, vender, comercializar, com uma maior
182 facilidade. O Dr.º José Durval enfatizou a melhoria na arrecadação de receitas para o município
183 com um programa de regularização fundiária bem estruturado, por outro lado, porém, haverá
184 uma maior valorização do imóvel, da vizinhança, do direito de sucessão de herdeiros. Existe, sim,
185 um ônus, que é o ordenamento da cidade, que exigirá uma postura edilícia e de arrecadação de
186 impostos. O Dr.º Valestan Costa ressalta a importância de se criar uma conscientização e
187 trabalho social por parte do município ao seu munícipe/contribuinte sobre o fato de não ter
188 titulação não impede a cobrança do IPTU até para que se motive as pessoas à regularização das
189 propriedades, à formalização das suas propriedades. O Dr.º Durval pontuou que muitos dos
190 procedimentos administrativos que chegam à ADFUND são de Lançamentos de Benfeitorias, o
191 que se percebe uma demanda muito grande de os munícipes buscarem, de alguma forma, se
192 regularizar, nem que seja para a prova do tempo de posse. **V – QUINTA PARTE: O ART. 19 DA**
193 **LEI FEDERAL Nº 13.465/2017**, diz o seguinte: “*O poder público poderá utilizar o procedimento*
194 *de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na*
195 *caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado. ... § 3º Os procedimentos de*
196 *demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb”.*
197 **O ART. 12 DO DECRETO 9.310** replica o que a Lei diz. O Dr.º Durval levanta questionamento e
198 submete à consideração dos presentes: REURB – é necessário o auto de demarcação urbanística
199 sempre? Em não sendo, quais os casos necessários fazê-lo? Há um entendimento de que quando
200 a REURB recai sobre um imóvel de propriedade pública, o município não tem a necessidade de
201 se produzir o auto de demarcação. Outro entendimento diz que a modalidade REURB-E precisa
202 do auto de demarcação urbanística. O Dr.º Vinícius Lameira informou que a ABRAMPA -
203 Associação Brasileira dos Membros do Ministério Público de Meio Ambiente troca informações
204 sobre o entendimento e o que prevalece é o de que **NÃO É NECESSÁRIA A DEMARCAÇÃO**
205 **URBANÍSTICA**, inclusive, a Prefeitura de Porto Alegre não mais realiza tal demarcação antes de
206 promover a REURB. Mas não seria a demarcação urbanística necessária para definir parâmetros
207 e definir prioridades do município, ou fazer o diagnóstico de todos os loteamentos? De fato, não
208 seria necessário. Um mero levantamento planialtimétrico dos loteamentos atuais para que se
209 possa ter um retrato de tudo o que se tem e a partir daí fixar as prioridades de regularização já
210 seria o suficiente. Ao ponto de vista do Ministério Público não é necessário. O Dr.º Valestan Costa
211 concordou que não é necessário o auto de demarcação urbanística, pois existem diversos outros



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE

SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

212 instrumentos de regularização fundiária, até mesmo dentro da REURB: a titulação de área
213 devidamente formalizada, a usucapião coletiva, a turbação, a alienação, ..., porém, quando se
214 trata de regularização por legitimação fundiária, ou pela legitimação de posse, entende-se que
215 pela própria forma de regularizar que é impossível dispensar o auto de demarcação, uma vez
216 que será necessário identificar os imóveis que serão atingidos por essa legitimação de posse ou
217 por essa legitimação fundiária, que poderão estar sob diversas matrículas, a serem identificadas
218 uma-a-uma, instaladas em áreas públicas ou privadas, notificação de seus ocupantes/titulares,
219 entre outras circunstâncias. Logo, como fazer sem o auto de demarcação e sem a identificação,
220 sem, inclusive, averbar o auto de demarcação a fim de preservar interesses? O Cartório do 1º
221 Ofício entende que **NÃO É POSSÍVEL DISPENSAR O AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA**
222 para todos os casos. Existem princípios dentro do Direito Registral e Imobiliário, e um deles é o
223 da especialização objetiva, que identifica o que será titulado, inclusive, quando se emite a CRF, se
224 especifica o imóvel, sua inscrição cadastral, ... quem receberá o imóvel. Não se cumprem tais
225 exigências se não for possível averiguá-las emitindo o auto de demarcação urbanística.
226 (**TRECHO INAUDÍVEL**) O Dr.º José Durval fez menção ao **ART. 31 DA LEI FEDERAL Nº**
227 **13.465/2017**: *“Instaurada a REURB, o Município deverá proceder às buscas necessárias para*
228 *determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser*
229 *regularizado. § 1º Tratando -se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os*
230 *titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e*
231 *os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de*
232 *trinta dias, contado da data de recebimento da notificação”*. (**TRECHO INAUDÍVEL**) O Dr.º
233 Valestan Costa complementou sua fala observando a falta de clareza na interpretação da Lei
234 Federal nº 13.465/2017. Informou que a Lei, notadamente, não obedeceu a uma sequência, uma
235 ordem cronológica dos acontecimentos, e muitos procedimentos são mencionados em diferentes
236 momentos, o que dá margem às dúvidas. Fez lembrar que a Lei estabelece o que se faz com o
237 auto de demarcação urbanístico, se havendo. Além disso, não deixa dúvidas quanto ao que se
238 pode fazer com o projeto de regularização fundiária, que deverá ser aprovado com a Certidão de
239 Regularização Fundiária (CRF) e juntamente registrado. A Lei se utiliza do termo “projeto” em
240 diferentes momentos e confunde. Esse deve ser entendido como todo o processo de
241 regularização fundiária, que envolve o auto de demarcação urbanística, o procedimento de
242 habilitação dos ocupantes, a identificação dos títulos, a modalidade ou tipo de regularização que
243 será realizada, ..., e a conclusão envolve o levantamento planialtimétrico, entre outras questões.
244 Sua finalização se dará com a emissão da CRF, que aprova o projeto de regularização. Numa
245 leitura pontual, Dr.º Valestan Costa disse parecer que a legislação conduz ao equívoco, mas, em
246 que momento acontecerá a notificação? No auto de demarcação urbanística ou no projeto de
247 regularização fundiária? O auto, na verdade, delimitará, apenas, o trecho/território/área que



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE

SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

248 será regularizado. A prefeitura apresentará uma planta de determinada área a ser regularizada –
249 esse, então, é o auto de demarcação urbanística. Seu desenrolar se dará a partir dessa
250 apresentação. (**TRECHO INAUDÍVEL**) a Dr.^a Isabella Genu e o Dr.^o Marco Antônio
251 entendem que é necessário o auto de demarcação urbanística para que o cartório possa, ou não,
252 fazer o respectivo registro. Comparou a igualdade entre os serviços prestados pelo Cartório do
253 2º Ofício de Notas e pelo 1º Ofício. Compartilham do mesmo pensamento, informando que
254 necessitam da delimitação para efetuarem o registro. Participam do mesmo raciocínio exposto
255 pelo Dr.^o Valestan Costa, apoiando, inclusive. (**TRECHO INAUDÍVEL**) A Dr.^a Ana Cândida
256 disse entender a posição dos cartórios registrais, porém, como a legislação da REURB é
257 complicada e não segue uma ordem de começo, meio e fim, não se consegue seguir um
258 pensamento lógico. De qualquer maneira, como pontuado pelo Dr.^o Valestan Costa, o Município
259 realizará o levantamento cadastral e a demarcação das áreas, afirmou a procuradora. Direcionou
260 questionamento ao Dr.^o José Durval perguntando se sim ou não, uma vez que o Município não
261 promoverá a demarcação urbanística, tendo em vista a legislação não exigir, no entanto,
262 reconheceu a necessidade dos cartórios pela demarcação urbanística. (**ÁUDIO CONFUSO –
263 REVERBERAÇÃO**) O Dr.^o José Durval informou que o tema era controverso e que levantaria
264 dúvidas e questionamentos jurídicos. Deu exemplo concreto do Loteamento Vila do Sol e
265 Morubá, cujas propriedades e titularidades das terras pertencem ao Município, questionando os
266 participantes se, uma vez promovida a REURB nestas localidades, estes casos específicos podem
267 ser dispensados os autos de demarcações urbanísticas. O Dr.^o Valestan Costa colocou que esta é
268 uma aquisição originária, que tem por efeito o cancelamento de todos e quaisquer gravames e
269 ônus judiciais, os quais serão cancelados. Se a área é pública não haverá penhora sobre a mesma.
270 Porém, em se tratando de áreas privadas, essa dispensa não poderá ser genérica e, em regra,
271 toda modalidade de REURB-S será promovida em área pública. O Dr.^o Vinícius Lameira garantiu
272 aos participantes que irá revisar a legislação e verificar a manutenção do posicionamento dos
273 cartórios registrais antes de emitir a recomendação, considerando o que foi dito pelo Dr.^o
274 Valestan Costa. A Dr.^a Ana Cândida observou ao Ministério Público que o mencionado pelo Dr.^o
275 Valestan Costa fazia referência às divergências, da Lei Federal 13.465/2017, entre as menções
276 confusas dos termos “projeto” e “programa”. Primeiro se confirma a demarcação e depois o
277 cadastro – duas etapas distintas. **VI – SEXTA PARTE:** Uma vez entendido que para as áreas
278 públicas a regularização fundiária será promovida pelo Município (modalidade REURB-S) e, caso
279 necessário, a produção do auto de demarcação urbanística também será de sua
280 responsabilidade, quem produzirá o auto de demarcação em áreas particulares (modalidade
281 REURB-E), quando da regularização fundiária motivada, também, pelo Município? O Dr.^o
282 Valestan Costa mencionou o **ART. 33 DA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017:** “*Instaurada a REURB,*
283 *competete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as*



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE

SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

284 *responsabilidades das partes envolvidas*". Observou a necessidade de o Município custear o
285 projeto de regularização fundiária de particulares, caso haja o interesse. O Dr.º Vinícius Lameira
286 informou que, uma vez expresso na legislação: **ART. 33, § 1º, II:** "*na REURB-E, a regularização*
287 *fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e*
288 *III – na REURB-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à*
289 *elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura*
290 *essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários*". O Dr.º Valestan Costa ratificou que todo
291 o programa é, na REURB-E, custeado por seus requerentes, salvo se o Município tiver interesse.
292 (**ÁUDIO CONFUSO – REVERBERAÇÃO**) **VII – SÉTIMA PARTE:** REURB em áreas de
293 preservação permanente ou em áreas de conservação. (**ÁUDIO CONFUSO –
294 REVERBERAÇÃO**) O Dr.º Vinícius Lameira comentou que, em se tratando de áreas de
295 preservação permanentes, ou unidade de conservação de uso sustentável, ou de proteção de
296 mananciais, é expresso na Lei que, de fato, é possível, sim. Porém, alertou: 1º - o rigor com os
297 estudos técnicos que devem ser feitos e, efetivamente, comprovando a melhoria ambiental da
298 situação em relação à situação atual; 2º - zelar para que o Município na sua pasta de Meio
299 Ambiente tenha uma equipe técnica efetivamente capacitada para a realização desses estudos; e
300 3º - intercâmbio de informação com o INEA – Instituto Estadual do Ambiente, caso haja a
301 necessidade de se fazer a regularização fundiária dessas áreas. A Dr.ª Ana Cândida observou a
302 preocupação de o Município providenciar, em sua pasta de Meio Ambiente, o Laudo
303 Circunstanciado constando as melhorias das condições ambientais, atestando, ainda, a
304 necessidade da regularização fundiária na área afeta, observando os cuidados com a unidade de
305 conservação de proteção integral e faixas marginais de proteção, inclusive. A Dr.ª Aline Silvério
306 concordou com as opiniões, não querendo se manifestar verbalmente. **VIII – CONSIDERAÇÕES**
307 **FINAIS:** O Sr.º Vinícius Dias atentou para a questão dos cadastros, que precisam ser feitos
308 atentando para os problemas fazendárias, com relação aos imóveis. Observou que a Secretaria
309 Municipal de Fazenda de Cabo Frio efetua a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano
310 sob a área total registrada. Questionou a forma como tem sido feito o inventário territorial.
311 Observou a dificuldade de se fazer o cadastro nas moradias, mas também nas áreas ambientais.
312 Ratificou a importância e técnica do preenchimento e finalização do cadastro territorial
313 multifinalitário, observando os logradouros, a infraestrutura disponível, os confrontantes, o
314 meio ambiente. O Dr.º Valestan Costa acompanhou o raciocínio do Sr.º Vinícius Dias e informou
315 que Cadastro e Registro precisam conversar e se alinhar. Novamente, reafirmou e defendeu a
316 relevância de se ter um levantamento topográfico e um auto de demarcação urbanístico bem
317 definidos. O Dr.º José Durval informou que apresentará expediente à pasta do Planejamento e
318 Desenvolvimento Urbano do município a fim de que tenham conhecimento dos assuntos
319 discutidos nesta reunião e deliberados por seus membros. A Arq.ª Márcia Cabral comentou



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE
SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND
COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

320 sobre a necessidade de se fazer o auto de demarcação, ou não, em área pública. Disse que no
321 Centro da Cidade tem-se o Morubá, que é uma quadra dentro do Loteamento do Braga, que é
322 pública. O Loteamento Vila do Sol, que foi uma doação da Perynas e registrado no Cartório do 1º
323 Ofício. São diversas áreas públicas não demarcadas. Nem todas as áreas do Centro possuem
324 aforamento, áreas estas que são do Município. Manifestou, ainda, o interesse em saber como a
325 equipe de Regularização Fundiária da ADFUND realizará tal procedimento tendo em vista as
326 áreas informadas (Passagem, Centro, Vila Nova, São Cristóvão, ..., Guarani) não se encontrarem
327 demarcadas. Comentou sobre as áreas de interesse social – qual a prioridade do Departamento
328 de Regularização Fundiária da ADFUND em promover REURB? Preocupou-se com a situação do
329 Loteamento Parque dos Lagos, aprovado, vendido e negociado. Finalizou suscitando
330 questionamento aos presentes: como a Prefeitura Municipal de Cabo Frio assumirá essa
331 responsabilidade? O Dr.º José Durval agradeceu a presença de todos e se comprometeu com a
332 apresentação de novas reuniões de 4 (quatro) em 4 (quatro) meses, além da produção da ata a
333 ser apresentada para o recolhimento dos autógrafos e entrega de cópias conforme documento
334 original. Repassou a palavra ao Secretário-Adjunto de Regularização Fundiária, Dr.º José Luiz,
335 que agradeceu os ensinamentos transmitidos pelos participantes, parabenizou a todos pela
336 qualidade da reunião, observando a importância no âmbito do Município de Cabo Frio. A 1ª
337 Reunião da Comissão Especial de Regularização Fundiária do Município de Cabo Frio,
338 transmitida on-line, durou 01:30h (uma hora e meia), se encerrando às 16:48h.

339

340

Cabo Frio, 5 de maio de 2021.

341

342

Participantes:

343

344

345

JOSÉ LUIZ ALVES DE OLIVEIRA

346

Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária

347

348

349

JOSÉ DURVAL RODRIGO GARCIA FAGUNDES

350

Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária

351

352

353

PTRICK DE SOUZA HUWILER

354

Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária

355



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE
SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND
COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

356

357

JÚLIO CÉZAR PEREIRA NEVES

358

Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária

359

360

361

DIEGO WILLIAMES VARGAS DE FREITAS

362

Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária

363

364

365

ALINE DE FARIA SARMENTO SILVÉRIO

366

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento

367

368

369

MARIZE GOMES O NASCIMENTO

370

Procuradoria-Geral do Município de Cabo Frio

371

372

373

ANA CÂNDIDA TERRA DE ALMEIDA

374

Procuradoria-Geral do Município de Cabo Frio

375

376

377

LEO DIEGO DA GAMA MORET SORIANO

378

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

379

380

381

GLAILSON NEVES DE SOUZA

382

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

383

384

385

TITA CALVET

386

Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos

387

388

389

MÁRCIA CABRAL FARIA

390

Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos

391



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE

SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

392

393

VINÍCIUS DIAS

394

Secretaria Municipal de Fazenda

395

396

397

VINÍCIUS LAMEIRA BERNARDO

398

1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva de Cabo Frio – MPERJ

399

400

401

VALESTAN MILHOMEM DA COSTA

402

Cartório do 1º Ofício de Notas

403

404

405

ISABELLA GENU BRANDÃO SANTOS

406

Cartório do 2º Ofício de Notas

407

408

409

MARCO ANTÔNIO

410

Cartório do 2º Ofício de Notas