



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 2ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos treze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e um, às 10:00h, na sede da Secretaria-
2 Adjunta de Regularização Fundiária, por meio da plataforma de reuniões on-line Zoom Cloud
3 Meeting, realizou-se a Segunda Reunião Ordinária da Comissão Especial de Regularização
4 Fundiária (REURB) no Município de Cabo Frio, instituída através da Portaria nº 1682, de 3 de maio
5 de 2021, com o objetivo de unificar procedimentos para instituição do Programa, que abrange
6 medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos
7 urbanos consolidados informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus
8 ocupantes, além da necessidade de desenvolver no espaço urbano as políticas públicas de
9 ordenamento territorial, integração social, eficiência na ocupação e no uso do solo, e garantir a
10 efetivação da função social da propriedade no âmbito do Município de Cabo Frio, com a presença
11 dos seguintes participantes: Dr.º José Luiz Alves de Oliveira, Dr.º José Durval Rodrigo Garcia
12 Fagundes, Dr.º Patrick de Souza Huwiler, Sr.º Júlio César Pereira Neves e Eng.º Diego Williames
13 Vargas de Freitas, representantes da Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária (ADFUND);
14 Dr.ª Aline de Faria Sarmiento Silvério, representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e
15 Saneamento (SEMASA); Dr.º Diogo Santana e Dr.ª Ana Cândida Terra de Almeida, representantes
16 da Procuradoria-Geral do Município (PROGEM); Dr.º Vinícius Lameira Bernardo, representante
17 do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro – 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva de
18 Cabo Frio; Dr.º Leandro Botelho dos Santos e Dr.º Jorge Gonçalves de Souza Júnior, representantes
19 do Cartório do 1º Ofício de Notas. (***)APRESENTA-SE AS INFORMAÇÕES APÓS DECORRIDOS
20 TRINTA MINUTOS DESDE O INÍCIO DA REUNIÃO, UMA VEZ QUE PERCEBEU-SE A
21 INDISPONIBILIDADE DA GRAVAÇÃO POR PARTE DA PLATAFORMA. (***) (...) O representante do
22 Cartório do Primeiro Ofício de Notas, Dr.º Leandro Botelho, observou as enormes complicações
23 que se apresentam na regularização de propriedades no Segundo Distrito de Cabo Frio. Concordou
24 com o contexto legal da questão apresentada anteriormente. O Superintendente de Regularização
25 Fundiária de Cabo Frio, Dr.º Durval Garcia, prosseguiu, iniciando o **PRIMEIRO TÓPICO: A REURB**
26 **INICIADA PELO MUNICÍPIO COMO INSTRUMENTO DE ORDENAMENTO URBANO – REURB-S.**
27 O Dr.º Durval Garcia discorreu, informando que o Município escolhe alguns núcleos, na
28 modalidade REURB-S (social), porém, que deve ser reconhecida a promoção da modalidade de
29 regularização fundiária REURB-E (de interesse específico, provocada pela iniciativa de qualquer
30 município). Observou a grande quantidade de procedimentos administrativos dispostos na sede
31 da Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária, a fim de serem executados individualmente, a



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE

SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

32 pedido de seus requerentes. Informou que esse tipo de modalidade está fora do cronograma de
33 regularização do Município, uma vez que foram adotados determinados núcleos para o
34 desenvolvimento da regularização das propriedades, e chegam as necessidades de regularização
35 individuais de moradores destes mesmos núcleos. São residências de bom padrão e de famílias
36 com renda superior a 5 (cinco) salários mínimos. Ratificou seu posicionamento dizendo que estes
37 expedientes devem ser revistos e não mais apensados ao projeto social do loteamento a que fazem
38 parte. Direcionou a continuidade do tema à análise e posicionamento do representante do
39 Ministério Público, o promotor de justiça, Dr.º Vinícius Lameira Bernardo. O promotor agradeceu
40 por sua participação na reunião, sendo breve, ratificou o posicionamento adotado na 1ª Reunião
41 da Comissão, onde tratou da legitimidade por requerimento de maneira que, em seus expedientes
42 e processos judiciais, se manifesta contrariamente aos pedidos de REURB individuais, porque
43 possui ações de demolição em curso de um único imóvel. Ratificou, inclusive, encampando o
44 posicionamento do Cartório do 1º Ofício, e concordou que o planejamento proposto pelo Dr.º
45 Durval Garcia deve ser seguido, conforme já vem sendo realizado e cumprido pela Prefeitura
46 Municipal de Cabo Frio. Finalizou ratificando seu entendimento. Dando continuidade ao tema, a
47 Procuradoria-Geral do Município, na pessoa de seu representante à Reunião, Dr.º Diogo Santana,
48 agradeceu por sua participação na 2ª Reunião da Comissão Especial REURB e, logo, se posicionou
49 acompanhando os posicionamentos dados pelas representações do Cartório do 1º Ofício e
50 Ministério Público do Estado. Relembrou ao Dr.º Durval Garcia, inclusive, que já foram emitidos
51 pareceres da PROGEM sobre o mesmo assunto anteriormente. O Dr.º Durval Garcia agradeceu e
52 prosseguiu a reunião dando os cumprimentos ao Chefe de Gabinete do Prefeito Municipal de Cabo
53 Frio, Sr.º Pedro José, pessoa que passa a compor e ocupar cadeira cativa de representação nos
54 eventos da Comissão Especial de Regularização Fundiária. O Sr.º Pedro José se apresentou
55 informando que o tema REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA esteve presente em todas as pautas de
56 debates do Programa de Governo, desde as discussões da pré-campanha até a formalização da
57 campanha e materiais de divulgação nas redes sociais. O que faz com que seja possível entender o
58 porquê de a Regularização Fundiária estar instalada na Pasta da Chefia de Gabinete. Prosseguiu
59 dizendo que entende a sensibilidade política de força administrativa para que se possa concluir
60 os assuntos relacionados à Regularização. Sem dúvidas, ao pensar em Governo em Cabo Frio,
61 precisa pensar em Regularização Fundiária. Finalizou dizendo que este é um desejo do Prefeito,
62 uma promessa de campanha, e, com isto, disse pretender estar o mais próximo possível da
63 Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária para que seja possível concluir o projeto durante
64 os 4 (quatro) anos de governo. O Dr.º Durval Garcia agradeceu ao Sr.º Pedro José, dando-lhe as
65 boas-vindas à reunião, o apoio obtido pelo Gabinete, bem como pelo próprio prefeito, que se envolveu
66 na questão e na importância de levar dignidade às pessoas através de um título de propriedade, que dá
67 ao seu beneficiado não apenas um documento, mas a segurança jurídica, o progresso, os serviços e a



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE

SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

68 infraestrutura. Lembrou que no Segundo Distrito de Cabo Frio, os munícipes não possuem serviço
69 de correio, que é um serviço básico. Prosseguiu iniciando o **SEGUNDO TÓPICO** da reunião: uma
70 vez ratificada a posição de impossibilidade de realização de REURB-E para imóveis isolados
71 (unidade), a consequência lógica disso será a deliberação sobre **QUAL A QUANTIDADE MÍNIMA**
72 **PARA QUE POSSA SER ACEITÁVEL TAL PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E QUE SE**
73 **CONFIGURE UM NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO?** Trouxe ao debate alguns
74 posicionamentos de municípios brasileiros sobre as decisões de suas prefeituras com o intuito de
75 enriquecer o tema e a discussão dos participantes. Em São Paulo (SP), por exemplo, um núcleo
76 mínimo apto a ser objeto do programa de REURB 5 (cinco) edificações ou 2 (dois) lotes. Deve-se
77 considerar que São Paulo possui um grande adensamento populacional, características e
78 singularidades da cidade, entre outros aspectos. No Município de Alto Paraíso (PR) o estado
79 adotou uma tecnologia diferenciada. É considerado o habitante por hectare, logo, considerando as
80 zonas, existem aquelas com 50 (cinquenta) habitantes por hectare, com 30 (trinta) habitantes por
81 hectare. O estado conjuga isso com a existência de algum tipo de infraestrutura: malha viária,
82 esgotamento sanitário, água potável, energia elétrica. É diferenciado que não analise, apenas, um
83 quantitativo de unidade, mas uma conjugação de habitantes por hectare mais infraestrutura
84 mínima. Num terceiro exemplo, Rio Verde (GO), considera, bem como a maioria dos municípios
85 pesquisados, 20 (vinte) unidades. O Dr.^o Durval Garcia colocou que, após muito debate, muito se
86 conversar e tê-lo em mente, é necessário viabilizar o programa. Não adianta criar N entraves,
87 regras, ou empecilhos, que ao final, restringirão o alcance da aplicação da Lei, de modo que se
88 perceberá a realização de regularização fundiária coletiva de loteamentos, de condomínios
89 irregulares, apenas. É necessário fazer a Lei alcançar o maior número de pessoas seguindo, é claro,
90 as regras legais e o espírito da Lei, que não é dar individualmente, mas ordenar as cidades e seus
91 núcleos urbanos informais consolidados. Diante deste pensamento, o Dr.^o Durval Garcia submeteu
92 à consideração dos participantes, que o raciocínio é sobre um número que não fique nem nas 5
93 (cinco) de São Paulo, nem nas 20 (vinte) dos demais municípios. É necessário algo entre 10 (dez)
94 e 12 (doze) unidades, para que já se pudesse considerar um núcleo urbano informal
95 consolidado, para que se possa autorizar a implantação do programa REURB. O Dr.^o Vinícius
96 Lameira, representante do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, preferiu não se
97 manifestar, por encontrar-se na função de observador e ouvinte da Comissão e, sendo este um
98 ponto específico, informou de sua franqueza em não ter um juízo de convicção formado, ainda. Em
99 seguida, o Dr.^o Leandro Botelho, representante do Cartório do 1º Ofício de Notas, respeitosamente,
100 emitiu sua opinião e disse que o **CARTÓRIO NÃO PODE ADENTRAR NESTA ANÁLISE E**
101 **PROSSEGUIRÁ O REGISTRO COM TRANQUILIDADE DENTRO DO QUE O MUNICÍPIO ASSIM**
102 **ENTENDER**, cabido dentro da Lei. Disse achar que não cabe ao cartório e que não é falta de
103 educação dizer, mas muito pelo contrário, sendo respeitoso no posicionamento do Município de



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE

SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

104 Cabo Frio, fiscalizado, inclusive pelo Ministério Público. Assim, o Cartório do 1º Ofício de Notas de
105 Cabo Frio acompanhou o entendimento do Superintendente de Regularização Fundiária, Dr.º
106 Durval Garcia. Com base no que já havia sido conversado, a Procuradora do Município, Dr.ª Ana
107 Cândida informou que, como a pasta técnica, neste caso a Secretaria-Adjunta de Regularização
108 Fundiária (ADFUND) entende que é viável fazer isso numa quantidade de 10 a 12 (dez a doze)
109 imóveis, dá pro município começar, com base no relatório técnico, pois essa é uma prerrogativa
110 do Município. Disse que a Procuradoria, como sendo a parte jurídica, tem, sempre, que levantar a
111 questão de que o núcleo precisa necessariamente estar consolidado até o final do ano de 2016, a
112 possibilidade de o núcleo ser de difícil reversão, tudo isso, mas se a ADFUND entendeu que é viável
113 realizar com o mínimo de 10 (dez) lotes/imóveis, pode, sim, começar. Se, por acaso, aparecer
114 algum caso de núcleo com menos unidades, pode-se estudar caso-a-caso. O Dr.º Diogo Santana,
115 Procurador do Município, continuou o raciocínio da procuradora e sugeriu que seja informado
116 todo o protocolo de regularização fundiária através de relatórios técnicos, por exemplo. Supôs que
117 independente de existirem 10 (dez) regularizáveis no papel, mas surge um caso prático com 9
118 (nove) vir a acontecer e estes forem reais, que sejam feitos. Novamente, sugeriu a possibilidade,
119 com relatório técnico obviamente, de que casos como o proposto em sua suposição venham a ser
120 regularizados, numa análise mais casuística. Observou a importância de se ter um parâmetro,
121 como o que a equipe da ADFUND já vem realizando, mas deixar a discricionariedade para que o
122 gestor público se posicione ou se coloque. Disse ser essa questão interessante à análise da
123 Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano. Essa foi a corroboração da
124 Procuradoria-Geral do Município. O Dr.º Durval Garcia continuou com o debate e lembrou a todos
125 do panorama dos estudos e revisão do novo Plano Diretor – Cabo Frio 2021 e que dentro desse
126 novo estudo estão as leis complementares que o compõe, dentre elas o Sistema Municipal de
127 Assuntos Fundiários, a qual declarou estar a Regularização Fundiária debruçada. Na minuta desta
128 Lei está sendo feita uma análise completa. Nos pontos específicos REURB e IMPLANTAÇÃO DOS
129 PROGRAMAS DA REURB pretende-se fazer de forma a colocar um quantitativo expresso de 10
130 (dez) ou 12 (doze) unidades, não engessando, colocando-os mediante justificativa técnica para
131 que se possa fazer com 6 (seis), 7 (sete), 8 (oito), dadas as peculiaridade caso-a-caso, informando
132 o quantitativo mínimo e dispondo que, “...mediante justificativa técnica plausível do caso
133 concreto...” possa se fazer a regularização fundiária abaixo do quantum mínimo legal disposto no
134 caput do artigo. Entende-se que deve ser colocado um parâmetro sem que o engesse. Essa é a
135 intenção da Regularização Fundiária, para que a Lei alcance sua efetividade. O Dr.º Vinícius
136 Lameira Bernardo concordou dizendo achar esta a alternativa mais interessante, sem que se
137 enrijeça a legislação específica, mantendo aberta uma porta de flexibilização. O **TERCEIRO**
138 **TÓPICO: CRITÉRIOS DE ANÁLISE E DETERMINAÇÃO DOS NÚCLEOS URBANOS FORMAIS**
139 **CONSOLIDADOS.** A equipe da Regularização Fundiária realizou uma análise, a qual se considera



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

GABINETE DO PREFEITO – GAPRE

SECRETARIA-ADJUNTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ADFUND

COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

140 o **ZONEAMENTO**, a **IRREVERSIBILIDADE**, na qual foram consideradas a **INFRAESTRUTURA**, a
141 **DENSIDADE DEMOGRÁFICA**, todos critérios questionados para a caracterização dos núcleos
142 urbanos. Outro ponto a ser estudado é a **APLICAÇÃO DA ANÁLISE TEMPORAL**. Viu-se dois
143 pontos de vista: um *strictu sensu*, aonde o gestor público analisa exclusivamente a área objeto da
144 implantação da REURB e vê se há uma consolidação dessa implantação no marco temporal. O
145 outro ponto, *lato sensu*, aonde se pode analisar numa visão panorâmica, não só o núcleo, mas todo
146 o seu entorno para que se defina aquele núcleo como sendo informal consolidado até 22 de
147 dezembro de 2016. Como exemplo prático, o Dr.^o Durval Garcia mencionou um loteamento que
148 não possui rua aberta e que em seu entorno, analisando numa visão panorâmica, tudo está
149 consolidado. Existe uma infraestrutura com escolas, creches, hospital, malha viária, iluminação
150 pública, esgotamento sanitário, água potável e só o pequeno núcleo no meio, uma ilha, que não
151 tem infraestrutura, ainda. O Dr.^o Durval Garcia finalizou sua colocação submetendo-a à análise dos
152 participantes da reunião. Questionou-os se seria esta uma análise *strictu sensu*, olhando
153 objetivamente o núcleo a ser regularizado ou se seria uma análise *lato sensu*, mais ampla, olhando
154 todo o entorno e o panorama no qual o núcleo encontra-se inserido. O Dr.^o Vinícius Lameira
155 concordou com a colocação que a procuradora-geral, Dr.^a Ana Cândida, fez sobre os marcos
156 normativos serem uma liberdade pela própria municipalidade de maneira que não tenha
157 nenhuma observação a fazer quanto à discussão proposta no terceiro tópico. É óbvio e evidente,
158 afirmou o promotor, que um decreto ou outro, pode ser que o Ministério Público emita uma
159 opinião divergente, mas em termos gerais e abstratos, agora, não! O Dr.^o Durval Garcia abriu a
160 palavra para as considerações finais, agradecendo, desde já, a participação de todos os presentes.
161 A Dr.^a Ana Cândida colocou que, com relação a situação temporal, o Jurídico será sempre pautado
162 pela questão da LEGALIDADE. Obviamente, o Município de Cabo Frio tem situações concretas, cujo
163 entorno precisa ser analisado. A princípio pode-se observar a legislação e, dependendo do que for,
164 conforme for surgindo, analisa-se o caso concreto em específico. O Direito é feito observando-se a
165 Lei, mas de acordo com o que exista na localidade, demanda uma observação mais especial,
166 finalizou a Procuradoria-Geral do Município. O Dr.^o Durval lembrou que o Município encontra-se
167 seguindo um bom caminho, de estudos, de debates, de trocar ideias. Cabo Frio é um município que
168 tem uma demanda muito grande de regularização fundiária. Seu déficit de titulação é enorme.
169 Temos conversado, troca ideias com a Secretaria Municipal de Fazenda, com a Secretaria-Adjunta
170 de Receita e Arrecadação, principalmente. Vê-se que o município perde muita receita com essa
171 falta de titulação e com a informalidade. Criou-se a cultura da posse, especialmente no Segundo
172 Distrito de Cabo Frio – Tamoios. E o papel da ADFUND é levar a titulação, a dignidade, incrementar
173 a receita do Município, levar infraestrutura e a Lei de REURB veio para isso, melhorar a cidade
174 ordenando-a. O Dr.^o Vinícius Lameira agradeceu o convite e convidou o superintendente de
175 regularização fundiária e o respectivo secretário da pasta a permanecerem para que fosse



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

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

176 aproveitada a sala de reunião, bem como os procuradores, Dr.º Diogo Santana e Dr.ª Ana Cândida
177 Terra. O Dr.º Leandro Botelho agradeceu a oportunidade e se colocou à disposição de todos. O Sr.º
178 Pedro José agradeceu o convite e colocou que vem acompanhando o trabalho divulgado pela
179 equipe de Regularização Fundiária, principalmente o desenvolvido no loteamento Vila do Sol.
180 Observou que para que o projeto REURB seja justo é necessário investir em propaganda e
181 publicidade. Informou pretender continuar acompanhando e ratificou sua presença na sala de
182 reunião para conversa com o Promotor de Justiça.

183 A 2ª Reunião da Comissão Especial de Regularização Fundiária do Município de Cabo Frio,
184 transmitida on-line, durou exata 01:00h (uma hora), se encerrando às 11:00h.

185

186

Cabo Frio, 13 de agosto de 2021.

187

188

189

190

JOSÉ LUIZ ALVES DE OLIVEIRA

191

Secretário-Adjunto de Regularização Fundiária

192

193

194

JOSÉ DURVAL RODRIGO GARCIA FAGUNDES

195

Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária

196

197

198

PTRICK DE SOUZA HUWILER

199

Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária

200

201

202

JÚLIO CÉZAR PEREIRA NEVES

203

Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária

204

205

206

DIEGO WILLIAMES VARGAS DE FREITAS

207

Secretaria-Adjunta de Regularização Fundiária

208

209

210

ALINE DE FARIA SARMENTO SILVÉRIO

211

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

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

212

213

214

DIOGO SANTANA

215

Procuradoria-Geral do Município de Cabo Frio

216

217

218

ANA CÂNDIDA TERRA DE ALMEIDA

219

Procuradoria-Geral do Município de Cabo Frio

220

221

222

VINÍCIUS LAMEIRA BERNARDO

223

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

224

225

226

LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS

227

Cartório do 2º Ofício de Notas

228

229

230

JORGE GONÇALVES DE SOUZA JÚNIOR

231

Cartório do 2º Ofício de Notas