



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 6.108, DE 24 DE OUTUBRO DE 2019.

Publicado no jornal Diário da Costa do Sol
Edição nº 4728 Ano 16
Data: 25 / 10 / 2019

Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana - REURB no Município de Cabo Frio, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO, no uso das atribuições que lhe confere o art. 62, c/c o art. 147, I da Lei Orgânica Municipal e o que consta do Processo Administrativo nº 11.263/2019,

CONSIDERANDO a necessidade de se promover a regularização fundiária dos assentamentos e núcleos urbanos informais consolidados, bem como dos imóveis em situação irregular no Município de Cabo Frio, com base no princípio constitucional da pessoa humana e da função social da propriedade;

CONSIDERANDO o dever de observância pelo Poder Público dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, consoante o disposto no art. 37, **caput**, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária é um instrumento da política urbana e que a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, trouxe um novo marco legal, apresentando ferramentas facilitadoras, que trouxeram celeridade e desburocratização, para implementação efetiva dos procedimentos afetos a regularização;

CONSIDERANDO que o decreto se mostra um instrumento adequado para regulamentar, em âmbito municipal, a Lei Federal nº 13.465, de 2017 e que a competência para sua edição é do Chefe do Poder Executivo, nos termos do art. 84, IV, da Constituição Federal e art. 62, V, da Lei Orgânica Municipal,

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana no Município de Cabo Frio - REURB, que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e suas regulamentações.

Art. 2º O Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana será coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade, através da Coordenadoria-Geral de Assuntos Fundiários, órgão central do programa, com a

finalidade de dar suporte e assessoramento às Secretarias Municipais e órgãos da Administração Pública Municipal no planejamento, coordenação, acompanhamento e implementação das ações do referido Programa.

Art. 3º Para o desenvolvimento das ações do Programa de Regularização Fundiária Urbana, a Administração Pública 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, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

Art. 4º A regularização fundiária urbana promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma deste Decreto, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 5º Para os fins deste Decreto, considera-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma deste Decreto, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

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

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

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 6º O Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana tem por objetivos:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

CAPÍTULO III DAS MODALIDADES

Art. 7º O Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana compreende duas modalidades:

I – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal; e

II - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 8º A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) será realizada nos seguintes casos:

I - em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, cuja implantação não está de acordo com o projeto aprovado, e que tenha ocupação consolidada há no mínimo 10 (dez) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade;

III - em núcleos urbanos não registrados (clandestinos), consolidados há no mínimo 5 (cinco) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

Art. 9º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I – na REURB-S: caberá ao Município a responsabilidade de desenvolver todas as etapas do projeto de regularização fundiária até a sua conclusão;

II - na REURB-E sobre área titularizada por particular, caberá aos potenciais beneficiários providenciar toda documentação e ao Município, a aprovação do projeto e a emissão da Certidão de Regularização Fundiária;

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

CAPÍTULO IV DA REURB EM ÁREAS DE ORIGEM RURAL

Art. 10. A regularização fundiária em áreas de origem rural deverá ser delimitada pelos limites da ocupação e poderá ser submetida à apreciação da Coordenadoria-Geral de Assuntos Fundiários, em conformidade com o que dispõe a Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 1º Para os fins do disposto no **caput** poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais que tenham características urbanas.

§ 2º Entende-se como núcleos urbanos informais com características urbanas, aqueles que possuem os seguintes requisitos:

I – sistema viários implantado;

II – densidade demográfica igual ou superior a 40 (quarenta) habitantes por hectare, ou 10 (dez) construções familiares;

III – espaçamento entre as construções e usos e atividades compatíveis com o Município;

IV – drenagem de águas pluviais urbanas;

V – esgotamento sanitário coletivo ou individual;

VI – abastecimento de água potável;

VII – distribuição de energia elétrica;

VIII – limpeza urbana e coleta de lixo.

Art. 11. Na regularização fundiária em áreas de origem rural, os módulos deverão ser regularizados com a intervenção do Poder Público, na demarcação da área necessária, comprovando-se a posse e o tempo de aquisição.

CAPÍTULO V DA LEGALIZAÇÃO DE GLEBAS EM ÁREA RURAL

Art. 12. Compete a Coordenadoria-Geral de Assuntos Fundiários analisar os pedidos de legalização de glebas parceladas de origem rural.

§ 1º Entende-se como gleba de origem rural as pequenas frações rurais parceladas que atendam a função social e familiar.

§ 2º Para os fins do disposto no § 1º, consideram-se glebas familiares as que possuam até 4 (quatro) hectares e destinação hortifrutigranjeira.

Art. 13. Poderão ser regularizadas as glebas parceladas de origem rural que atendam aos seguintes requisitos:

I – sistema viário implantado;

II – fornecimento de energia elétrica;

III – abastecimento de água potável;

IV – destinação hortifrutigranjeira;

V – comprovação de posse por pelo menos 5 (cinco) anos, para fins de REURBS;

VII – comprovação de posse, justificando a onerosidade.

CAPÍTULO VI DA ESTREMAÇÃO DE IMÓVEL

Art. 14. A Coordenadoria-Geral de Assuntos Fundiários poderá regularizar os imóveis urbanos ou rurais através da estremação de parcelas de imóveis consolidados em condomínio, por meio da realização de projetos de regularização fundiária.

Art. 15. A regularização imobiliária realizada através da estremação de parcelas de imóveis consolidados em condomínio ensejará a abertura de matrícula para os lotes que forem especificados.

Art. 16. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, a Administração Pública poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no **caput** deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata este Decreto, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

CAPÍTULO VII DOS LEGITIMADOS

Art. 17. São legitimados a requerer a REURB:

I - a União, o Estado, e o Município, diretamente ou por meio de entidades da Administração Pública Indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

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

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere

direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

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

§ 4º Os documentos que deverão acompanhar o requerimento, a comprovação de posse, renda, documentos pessoais, mapas, memoriais descritivos assinados e atos notariais, são de responsabilidade dos requerentes.

CAPÍTULO VIII DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 18. Na regularização fundiária urbana poderão ser empregados os seguintes institutos jurídicos, sem prejuízo de outros considerados adequados:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017 e do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018;

II - o usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do **caput** do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do **caput** do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do **caput** do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

X - a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea “f” do inciso I do **caput** do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

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

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação;

XV - a compra e venda;

XVI - o condomínio de lotes;

XVII - o loteamento de acesso controlado; e

XVIII - o condomínio urbano simples.

Art. 19. Os procedimentos referentes a demarcação urbanística, legitimação fundiária e legitimação da posse deverão obedecer ao disposto nos arts. 12 a 20 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

CAPÍTULO IX DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Do Requerimento

Art. 20. Os requerimentos de regularização fundiária urbana serão processados pela Administração Pública Municipal, mediante processo administrativo próprio, na forma do disposto neste Decreto.

Art. 21. Compete a Coordenadoria-Geral de Assuntos Fundiários:

I – classificar, caso a caso, as modalidades de regularização fundiária urbana;

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

III – emitir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

Art. 22. 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, a Superintendência de Defesa Civil deverá elaborar o estudo técnico para situação de risco ou acompanhar a realização deste por terceiros, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.

Art. 23. 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, a Secretaria Municipal de Meio

Ambiente deverá elaborar estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

Art. 24. Quando identificadas áreas com necessidade de intervenções por questões geotécnicas, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ambientais, entre outros, as mesmas serão regularizadas posteriormente à execução das medidas necessárias por cada órgão competente, de acordo com a necessidade e conveniência do Município.

Art. 25. Os índices urbanísticos e construtivos para os projetos de REURB-S poderão ser flexibilizados.

Art. 26. A dispensa da apresentação das cópias da documentação referente a qualificação de cada beneficiário ao cartório não exime o cadastrador socioeconômico de recolher as cópias da documentação dos beneficiários.

Art. 27. Aos ocupantes de lotes com área até 360m² e renda familiar até 5 (cinco) salários mínimos será assegurado o direito à gratuidade na regularização fundiária, desde que não possuam outro imóvel.

Art. 28. Para os imóveis de uso filantrópico e religioso, devidamente constituído, é assegurado o direito à gratuidade na regularização fundiária em favor da instituição.

Art. 29. A insuficiência de documentos que não permita a classificação da modalidade de REURB, acarreta o indeferimento do processo administrativo, podendo o requerente solicitar nova avaliação.

Art. 30. O ocupante que for proprietário de outro imóvel ou que tenha sido beneficiado por projeto de regularização fundiária não será beneficiado pelo Programa, instituído por este Decreto.

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 31. O projeto de regularização fundiária obedecerá ao disposto na Seção II do Capítulo III da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e suas eventuais alterações.

Seção III

Da Aprovação Municipal da REURB

Art. 32. A aprovação do projeto de regularização fundiária deverá ser precedido de pronunciamento fundamentado:

I – da Coordenadoria-Geral de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, quanto às questões urbanísticas;

II – da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, quanto às questões ambientais.

CAPÍTULO X
DAS ALIENAÇÕES E VIABILIDADE DE ADOÇÃO DE PROCEDIMENTOS E
INSTRUMENTOS PREVISTOS PARA A REURB

Art. 33. Fica o Poder Executivo autorizado a alienar:

I - lote habitacional desapropriado, cuja metragem não ultrapassar 400m² (quatrocentos metros quadrados);

II - imóvel vinculado a um programa de habitação de interesse social, cujo valor não ultrapassar 50.000 UFIR/RJ (Unidade Fiscal de Referência);

III - em áreas inseridas em programa de regularização fundiária.

§ 1º Os imóveis doados previstos nos incisos I, II e III serão gravados com cláusula de inalienabilidade por um período de 2 (dois) anos, bem como cláusula de reversão ao Poder Público pelo descumprimento das condições contratuais.

§ 2º A alienação de que trata o **caput** deste artigo poderá ser realizada por doação, concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de, bem como escritura pública de transferência de domínio útil, imóveis de propriedade do patrimônio municipal para ocupantes de áreas consolidadas de interesse social, para fins de regularização fundiária.

CAPÍTULO XI
DAS ISENÇÕES

Art. 34. Ficam isentos do pagamento do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), na forma do disposto no art. 53 do Código Tributário Municipal, os 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 deve estar sendo atendida por projeto de regularização fundiária ou programas habitacionais;

II – valor venal do terreno não deve ser superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

III – renda familiar do beneficiário não deve ser superior a 5 (cinco) salários mínimos.

Parágrafo único. A isenção a que se refere o **caput** será aplicada uma única vez para cada imóvel.

CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se fizerem necessários, os instrumentos jurídicos especificados na Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Parágrafo único. A REURB não está condicionada à existência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 36. Para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei Federal nº 8666, de 21 de junho de 1993.

Art. 37. As glebas parceladas antes de 19 de dezembro de 1979, loteamentos, condomínios, núcleos urbanos informais que não possuem registro, podem solicitar à Coordenadoria-Geral de Assuntos Fundiários, análise da documentação existente, para fins do disposto no art. 69 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 38. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Cabo Frio, 24 de outubro de 2019

ADRIANO GUILHERME DE TEVES MORENO
Prefeito