

**GABINETE DO PREFEITO
DECRETO Nº 010/2022**

ESTABELECE PROCEDIMENTOS PARA TRAMITAÇÃO E ANÁLISE DE PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - (REURB) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O PREFEITO MUNICIPAL DE ALTANEIRA-CE, NO USO DAS SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS E,

CONSIDERANDO o dever de promover o adequado ordenamento territorial do solo urbano, atribuído ao Município pelo artigo 30º da Constituição Federal.

CONSIDERANDO a necessidade de executar uma política de desenvolvimento urbano direcionada ao avanço das funções sociais da cidade garantido o bem-estar dos habitantes, conforme disposto no artigo 182º da Constituição Federal.

CONSIDERANDO que a política de desenvolvimento urbano deve ser pautada pelo direito a cidades sustentáveis, o que abrange o direito à terra urbana e moradia, bem como a correção das distorções do crescimento urbano, em sinergia com os preceitos do artigo 2º, I e IV da Lei nº 10.257/01.

CONSIDERANDO que a política urbana, também, deve ordenar o controle e uso do solo, evitando a utilização inadequada de imóveis urbanos, alinhado ao previsto no inciso VI do artigo 2º da Lei nº 10.257/01.

CONSIDERANDO o mecanismo da REURB, instituído pela Lei nº 13.465, importante ferramenta apta a corrigir distorções do desenvolvimento urbano, regularizando núcleos urbanos informais.

DECRETA:

Art. 1º Ficam estabelecidos os procedimentos para tramitação e análise de processos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Parágrafo único. A Reurb deverá ser realizada observando-se as disposições deste Decreto, da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018, das demais normas federais, estaduais ou municipais aplicáveis.

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 2º Para os fins de cumprimento deste decreto, consideram-se:

I - Título de legitimação fundiária: o documento público, parte integrante da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), expedido pelo município, que comprova a legitimação fundiária em favor das pessoas enquadradas como beneficiárias da Reurb e compõe título hábil ao registro predial;

II- beneficiário: aquele que será favorecido pela regularização fundiária, recebendo título de legitimação fundiária ou outro título de domínio, desde que comprove a sua qualidade de "ocupante".

§ 1º Do título de legitimação fundiária deverá conter apenas beneficiários constantes da lista existente em Certidão De Regularização Fundiária (CRF).

§ 2º A fim de facilitar o trabalho do cartório de registro de imóveis competente, o título de legitimação fundiária deverá conter a qualificação pessoal dos beneficiários e a descrição

completa do imóvel regularizado com todos os elementos exigidos pela lei federal nº 6.015/73, devendo, preferencialmente, utilizar os mesmos padrões e estilo de redação empregados pela serventia extrajudicial para a confecção das matrículas dos imóveis.

§ 3º Para a promoção do registro dos títulos de legitimação fundiária será entregue por meio eletrônico ao cartório de registro de imóveis, juntamente com os documentos da reurb, documento digital (.doc ou docx), em que constarão todos os elementos do título.

§4º A concessão da CRF independe da existência de débitos incidentes sobre o imóvel.

Art. 3º. O Município promoverá a Reurb, de modo coletivo, em todas as áreas, glebas, bairros ou comunidades, conforme for definido pela comissão.

Parágrafo único. Em havendo núcleos urbanos informais em locais cujos lotes não são circunvizinhos, tal circunstância constará expressamente da CRF.

Art.4º. Serão considerados beneficiários da Reurb-S, aqueles que cumprirem alternativamente um dos requisitos objetivos previstos:

I - o beneficiário for integrante de família de baixa renda, sendo definida como:

aquela com renda familiar mensal sejam enquadradas nas faixas de renda dos programas assistenciais acompanhados pela secretaria de assistência social, ou;

a que possua renda familiar mensal de até 05 (cinco) salários mínimos e cujo imóvel ocupado não possua valor venal superior a R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)

§1º Para fins de comprovação do requisito previsto na alínea 'a' do inciso I, o beneficiário poderá apresentar comprovante de enquadramento no Cadastro Único para programas sociais - CadÚnico(art. 4º, II, do Decreto executivo Federal nº 6.135, de 26 de junho de 2007).

§2º O valor venal dos imóveis será aferido no momento dos trabalhos de medição dos lotes objeto da Reurb, sendo avaliados pelos agentes tributários municipais e seguirá os parâmetros adotados para a estipulação para fins de lançamento de ITBI.

§3º Se o imóvel avaliado contiver acessões, edificações ou benfeitorias, tais acessórios serão contabilizados para efeito de avaliação do valor venal, devendo, portanto, constar o valor da terra nua acrescido do valor do acessório.

§4º O beneficiário que não concordar com a avaliação do seu imóvel ou com a renda pessoal estimada, nos termos do inciso I, poderá promover impugnação no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da publicação da portaria no diário oficial em que constar a relação dos beneficiários que se enquadram na Reurb-S.

§5º Quando da elaboração do parecer técnico previsto no §1º, artigo 3º da Lei Municipal de Reurb, a assistente social do município pode, em face dos aspectos particulares do caso concreto, se manifestar, fundamentadamente, pelo enquadramento do requerente como Reurb- S, ainda que não estejam atendidos os requisitos previstos nos incisos do *caput* deste artigo.

Art. 5º Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, sendo avaliados pelos agentes tributários municipais e seguirá os parâmetros adotados para a estipulação para fins de lançamento de ITBI

§1º Para fins do pagamento estipulado no *caput* deste artigo será considerado apenas o valor do terreno, sem considerar os valores das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias

§2º O valor referido no *caput* deste artigo poderá ser pago de maneira parcelada em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas.

§ 3º Fica dispensado do pagamento para aquisição o requerente que adquiriu o imóvel por ato específico de doação do ente público.

CAPITULO II

DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 6º Objetivando conduzir o procedimento administrativo de regularização fundiária urbana no âmbito municipal se institui a "Comissão de Regularização Fundiária", que será presidida pelo Presidente da Comissão REURB e, complementarmente, composta por:

- um representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura;
- um representante da Secretaria Municipal de Assistência Social;
- um representante da Secretaria Municipal de Administração;
- um representante da Secretaria de Governo Municipal;

§1º O presidente da Comissão notificará os titulares das respectivas pastas para indicarem os representantes que comporão a Comissão.

§2º Os representantes, em suas manifestações, emanarão as opiniões da secretaria à que são vinculados, razão pela qual a sua escolha se pautará pela aptidão técnica no que tange aos temas afetos a cada pasta.

§3º Os indicados a compor a Comissão serão nomeados através de Portaria do Chefe do Poder Executivo Municipal

Art.7º. Constituem atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:

- estabelecer áreas prioritárias para a regularização fundiária;
- propor a abertura dos processos de Reurb de iniciativa do município;
- decidir sobre a necessidade ou não da demarcação urbanística para a promoção da REURB;
- iniciar, instruir e decidir procedimento de demarcação urbanística nas áreas especificadas por Portaria;
- lavrar o Auto de Demarcação Urbanística, se necessário;
- encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
- conduzir os processos de Reurb no âmbito da administração municipal, produzindo os atos administrativos;
- mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb;
- emitir parecer único conclusivo multidisciplinar a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF;
- solicitar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o registro do processo de Reurb, quando de interesse social;
- fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;
- assessorar o Prefeito naquilo que disser respeito à Reurb;
- dar publicidade aos trabalhos e decisões da Comissão.

Art. 8º. A comissão poderá firmar convênio com o oficial de registro do cartório de registro de imóveis competente para facilitar os serviços de Reurb, para mútua cooperação, troca de dados de inscrição imobiliária e cadastro de IPTU, celeridade

na expedição de certidões, utilização de espaço junto a órgão público ou à unidade de serviço cartorária, ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante acordo entre a comissão e o delegatário dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

Art. 9º. O mandato dos membros da Comissão corresponderá ao período de 2 (dois) anos, contados a partir da publicação do decreto de nomeação, podendo haver recondução.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO DA REURB

SEÇÃO I

DAS FASES DO PROCEDIMENTO

Art. 10. A tramitação e análise dos processos de regularização fundiária urbana no âmbito municipal tramitarão e obedecerão às seguintes fases:

protocolo do requerimento da Reurb por um dos legitimados previstos na Lei Federal nº 13.465/2017;

análise do requerimento pela Comissão de Regularização Fundiária e decisão quanto ao seu deferimento ou não, com a classificação da modalidade da Reurb;

notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados;

processamento administrativo do projeto de regularização fundiária pela Comissão de Regularização Fundiária;

decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária pela autoridade competente, mediante ato formal ao qual se dará publicidade;

expedição da CRF pela autoridade competente;

SEÇÃO II

DO REQUERIMENTO E DA INSTAURAÇÃO DA REURB

Art. 11. A abertura do processo administrativo da Reurb será solicitada por meio de requerimento de um dos legitimados, a ser protocolado pela Comissão do REURB, acompanhado dos seguintes documentos:

descrição do imóvel a ser regularizado indicando: área total, medidas perimetrais, confrontações, área edificada, nome da via, e o número da designação cadastral, indicando a localização do imóvel em relação à quadra em que está encravado e a a localização da quadra em relação ao núcleo urbano;

indicação da modalidade de Reurb;

documento de comprovação da posse;

RG, CPF, Registro civil (certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge;

termo de responsabilização pela veracidade das informações apresentadas e da regularidade dos documentos apresentados.

foto aérea ou outro documento que comprove que o parcelamento e edificações estavam concluídos até 22 de dezembro de 2016;

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

estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental da área ocupada pelo empreendimento;

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

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

estudo técnico ambiental, quando o empreendimento estiver situado total ou parcialmente em Área de Preservação

Permanente - APP, ou em área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável, ou Área de Proteção de Mananciais; levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores do empreendimento a ser regularizado;

projeto urbanístico subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme legislação vigente à época da elaboração do projeto; memoriais descritivos;

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;

termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso XI deste artigo;

tabela contendo a listagem dos ocupantes de cada unidade imobiliária a serem beneficiados pela regularização, com respectiva relação de quitação

§ 1º São documentos hábeis a demonstrar a efetiva posse do imóvel requerida do inciso III deste artigo:

Declaração de prestadora de serviço público que ateste o atendimento à unidade em período

Contrato de compra e venda, cessão de posse ou formal de partilha;

Ata notarial;

Guias de pagamento de IPTU ou qualquer outra documentação reconhecida por órgãos públicos e/ou constantes na base de dados do cadastro imobiliário municipal.

§ 2º Os documentos e projetos necessários à instrução do procedimento deverão ser em entregues em meio digital.

Art. 12. Todos os trabalhos técnicos de medição das glebas e lotes deverão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional técnico habilitado, na forma da lei, e com a devida expedição da competente Anotação de Responsabilidade Técnica ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro. Devendo ser entregues em formato digital *Shape File*.

§1º Será expedido um memorial descritivo individualizado para cada lote objeto de Reurb.

§2º Do memorial descritivo deverá constar, além das coordenadas geográficas e demais elementos técnicos, o número do lote e da quadra, o nome do loteamento ou do projeto de Reurb, a inscrição imobiliária/número de cadastro do IPTU, o nome da rua e do bairro ou comunidade, o nº predial, o fato de ser zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, as ruas que compõem o quarteirão, bem como o mapa constando tais dados de modo descritivo.

§3º O referido memorial descritivo deverá ser assinado pelo profissional técnico, pelos beneficiários e pelos confrontantes, ressalvado o disposto no §4º.

§4º Caso os ocupantes dos imóveis confrontantes sejam também beneficiários da Reurb, presumir-se-á a concordância dos mesmos em relação aos imóveis lindeiros, não havendo a necessidade de assinatura deles no memorial descritivo,

bastando que conste a assinatura do profissional técnico e dos beneficiários.

§5º. As assinaturas nas plantas e memoriais descritivos do profissional e demais signatários deverão ser devidamente reconhecidas por meio eletrônico ou junto ao Tabelionato de Notas.

Art. 13. Após o protocolo, o requerimento de solicitação de instauração da Reurb será encaminhado à Comissão de Regularização Fundiária, que deverá, no prazo de até 90 (Noventa dias), deferi-lo, classificando-o em uma das modalidades da Reurb, ou indeferi-lo, mediante decisão fundamentada, indicando as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação e reavaliação do requerimento, quando for o caso.

SEÇÃO III

DA NOTIFICAÇÃO E DA SOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONFLITOS

Art. 14. Instaurada a Reurb, a Comissão de Regularização Fundiária promoverá a notificação dos titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar manifestação e impugnação no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação.

§ 1º A notificação dos titulares e confrontantes 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.

§ 2º A notificação da Reurb também poderá ser feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30(trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição do núcleo urbano informal a ser regularizado, nos seguintes casos:

I - quando o proprietário e os confrontantes não forem encontrados; e

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 3º A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados, será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 4º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 5º O Município poderá rejeitar 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 15 (quinze) dias, contados da data da notificação da decisão de rejeição.

Considera-se infundada a impugnação que:

não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;

não apresentar motivação, ainda que sumária; ou

versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.

§ 6º 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.

§7º Para os fins de dispensa da notificação, previstos no artigo 7º, § 2º da Lei Municipal de Reurb desde que acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 (trinta) dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o ocupante ou

contra seus cessionários envolvendo o imóvel objeto da regularização fundiária, será considerado justo título:

Compromisso ou recibo de compra e venda;
Cessão de direitos e promessa de cessão;
Pré-contrato ou Proposta de compra;
Reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
Escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Art. 15. O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual, o qual terá competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb e, se inexistente acordo, o processo administrativo da Reurb ficará suspenso até a solução judicial do litígio, ou ainda, será extinto no caso da promoção da regularização fundiária no âmbito judicial.

§ 3º O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 5º O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.

SEÇÃO IV DOS PROJETOS

Art. 16. Inexistindo impugnação acerca da Reurb ou se dirimidos os conflitos, a Comissão notificará o requerente da Reurb para que apresente o correspondente projeto de regularização fundiária.

Art. 17. Protocolado o projeto de regularização fundiária, este será submetido à análise e avaliação da Comissão de Regularização Fundiária que terá o prazo de 90 dias (noventa dias) para decidir por deferir ou indeferir o projeto, requerendo, para sua análise e decisão, sempre que necessário, pareceres técnicos e informações dos setores e técnicos que compõem a administração municipal ou de terceiros contratados.

§ 1º Deferido o processo, será expedido parecer recomendando a aprovação do projeto de regularização fundiária e a emissão da CRF pela autoridade competente.

§ 2º Se indeferido o processo, será expedido parecer técnico, legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do projeto.

§ 3º Se o processo for indeferido e o legitimado reapresentá-lo, deverá passar por nova análise que observará a correção das

pendências da primeira análise, para o que a Comissão de Regularização Fundiária terá o prazo de 90 (noventa) dias para expedição de novo parecer.

Art. 18. O projeto de regularização fundiária a ser apresentado para análise conterá, no mínimo:

levantamento topográfico georeferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, que demonstrará os elementos caracterizadores do núcleo urbano informal a ser regularizado;

planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas;

cópia atualizada da(s) matrícula(s) do núcleo urbano informal a regularizar expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

projeto urbanístico, conforme conteúdo mínimo estabelecido no art. 19 deste Decreto;

memoriais descritivos, conforme conteúdo mínimo estabelecido no art. 20 deste Decreto;

estudo técnico para situações de risco, quando for o caso;

estudo técnico ambiental, observando o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/12, quando o núcleo urbano informal for situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente - APP, Unidade de Conservação de Uso Sustentável ou área de proteção de manancial definidas pela União, Estado ou Município;

- Propostas de soluções para as questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso, com a indicação das medidas de mitigação, contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão o Termo de Compromisso;

- indicação do(s) instrumento(s) jurídico(s) a serem aplicados, observada a Lei Federal nº 13.465/2017.

- Anotação ou Registro de responsabilidade dos técnicos responsáveis por todos os projetos e estudos apresentados para análise;

- cópia da convenção de Condomínio, quando for o caso.

- cronograma físico dos serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, o qual deverá conter também previsão dos custos necessários;

- termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico definido no inciso anterior.

§ 1º O Município poderá exigir, além dos documentos mencionados neste artigo, a apresentação de outros desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessário ao esclarecimento do projeto.

§ 2º 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, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

§ 3º 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 anteriores.

§ 4º Na hipótese a que se refere o parágrafo anterior, constará na CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

Art. 19. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

a localização do núcleo urbano informal a ser regularizado, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

as unidades imobiliárias a serem regularizadas, indicando: área, medidas perimetrais, confrontações, edificações existentes (com suas medidas e características), nome da via e o número da designação cadastral, quando houver;

as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade à regularizar;

as vias de circulação existentes, as áreas destinadas ao uso público e outros equipamentos urbanos, incluindo compensações quando for o caso, com indicação de área, medidas perimetrais e confrontantes;

as eventuais áreas já usucapidas (quando houver);

a localização de cursos d'água (dormentes e correntes), nascentes, mananciais, vegetação expressiva e outras indicações topográficas relevantes;

a indicação de faixas não edificáveis existentes, devidamente cotadas, conforme estabelecidas pela legislação vigente (faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, áreas de preservação permanente, faixas sanitárias, entre outras);

o quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto com as proporções (área total do núcleo informal, área total dos lotes a regularizar, área verde, área de equipamentos comunitários, áreas destinadas à circulação, áreas remanescentes, entre outras coisas do gênero).

as medidas de adequação para correção das desconformidades ambientais e de risco, quando necessárias;

as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações, quando necessárias;

o(s) projeto(os) das obras de infraestrutura essenciais, quando ainda não implantadas.

Os projetos apresentados para análise somente serão aceitos em meio digital em formato de arquivo CAD, ou Shape File, que se fizer necessária para a perfeita compreensão do projeto e de acordo com as normas usuais de desenho estabelecidas pela ABNT.

Quando a Reurb for implementada em etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do núcleo urbano informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 20. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

a identificação do núcleo urbano informal objeto da Reurb com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

a descrição técnica das unidades imobiliárias a serem regularizadas com suas medidas perimetrais, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra, além da designação do seu ocupante;

a descrição das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o núcleo urbano informal;

a descrição das áreas destinadas ao uso público, com suas medidas perimetrais, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

a descrição dos equipamentos urbanos comunitários existentes e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

SEÇÃO V

DA ANÁLISE DOS DOCUMENTOS E SANEAMENTO DO PROCEDIMENTO

Art. 21. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, após fiscalização e estudo técnico sobre a área objeto de Reurb, deverá, no prazo máximo de 30 dias expedir Parecer Técnico-Ambiental, indicando se a Regularização pretendida se encontra em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável, de proteção de mananciais ou às margens de reservatórios artificiais de água.

Parágrafo único. O Parecer Técnico-Ambiental obedecerá ao disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/12 (Código Florestal) e Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, bem como promoverão a regularização de áreas ambientalmente sensíveis, nos termos dos art. 11, § 2 e art. 12, §§ 2º e 3º.

Art. 22. Em se verificando qualquer irregularidade, esta deverá ser previamente sanada, antes de se passar à próxima fase do procedimento.

§1º Constatada a irregularidade a Comissão notificará o requerente para, no prazo de 15 dias, manifestar-se sobre os fatos apontados.

§2º Estando regular o procedimento, o saneamento se dará por meio de Portaria expedida pela Comissão, a qual declarará tal fato e autorizará que o procedimento passe à próxima fase.

Art. 23. Havendo condições ou encargos a serem satisfeitos pelo pretenso beneficiário da Reurb, o Município formulará Compromisso de Ajustamento De Conduta (CAC), descrevendo todas as cláusulas a serem observadas pelo contribuinte (art. 5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347/85 Lei de Ação Civil Pública).

§1º Não cumpridas às exigências até o fim do procedimento, a CRF será emitida em nome do Município, devendo seu registro ocorrer também em nome deste, com a expressa designação de que será lavrada, às expensas do interessado, no prazo de 30 (trinta) dias, a competente escritura pública de concessão de direito real de uso.

§2º Para promover a assinatura da escritura acima especificada, fica delegada ao Presidente da Comissão de Regularização Fundiária a atribuição de assinar tais instrumentos públicos de transmissão de direito real.

§3º Em caso de não cumprimento das condições ou encargos, o contribuinte perderá o direito real de uso, devendo a execução do CAC ocorrer por força do poder de polícia do poder público, quando não ultrapassar as atribuições administrativas da municipalidade. Subsidiariamente, o CAC deverá enviado ao Ministério Público, para que tome as devidas providências, e/ou executado judicialmente (art. 5º, § 6º, da Lei de Ação Civil Pública c/c art. 784, inc. XII, da Lei Federal 13.105/15 Novo Código de Processo Civil).

§4º Após o cumprimento do CAC a Comissão emitirá parecer atestando o cumprimento dos requisitos para a legitimação fundiária.

SEÇÃO VI

DA APROVAÇÃO DO PROJETO E EMISSÃO DA CRF

Art. 24. A decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária após parecer favorável da Comissão de Regularização Fundiária se dará mediante ato formal ao qual se dará publicidade e deverá:

aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb;

indicar as intervenções a serem executadas (obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações urbanísticas e ambientais), conforme o projeto de regularização fundiária aprovado indicando os responsáveis pela implantação;

indicar os instrumentos jurídicos aplicáveis a Reurb;

identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

Art. 25. Aprovado o projeto de regularização fundiária, o Município emitirá a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, que conterá, no mínimo:

o nome e a localização do núcleo urbano informal regularizado;

a área total e o número de lotes regularizados;

a modalidade da Reurb;

os responsáveis pelas obras e serviços constantes do cronograma;

a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível;

a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, e que conterá o nome do ocupante, seu estado civil, sua profissão, seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação;

descrição dos imóveis regularizados com descrição da área total, medidas perimetrais, confrontações e área edificada.

constará de forma discriminada o nome, CPF, RG e demais elementos de qualificação pessoal dos titulares de direitos reais que foram notificados durante o procedimento, à forma pela qual a notificação se deu (pessoal, correios, edital, etc.), fazendo-se menção expressa de que não houve impugnação ou de que houve a concordância dos mesmos com o procedimento;

a CRF será emitida preferencialmente em nome da mulher;

§1º Para fins exclusivos de Reurb, poderão ser expedidas CRFs e respectivos títulos de legitimação fundiária versando sobre imóveis com áreas inferiores à área de parcelamento mínimo, ficando dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edícios prevista em lei municipal e na Lei Federal 6.766/79.

§2º Será definida medida compensatória em casos específicos de desconformidade relacionada à ocupação de passeio público, e desconformidade de calçadas, para a emissão do CRF.

Art. 26. Havendo servidões administrativas, limitações administrativas, restrições ambientais ou qualquer outro encargo ou ônus real a ser observado pelo beneficiário, em razão da Reurb, nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), estes deverão ser averbados no Registro de Imóveis competente, posteriormente à criação da matrícula respectiva e registro da propriedade em nome do beneficiário.

Art. 27. Os títulos de legitimação fundiária da REURB-S serão expedidos individualmente, sendo, no entanto, enviadas em bloco, juntamente com a CRF, pela Administração Pública Municipal, para o Cartório de Registro de Imóveis

Art. 28. Os títulos de legitimação fundiária e de posse da REURB-E também serão expedidos individualmente, sendo entregues diretamente ao beneficiário, com a advertência de que deverão ser levados a registro, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de multa e revogação da CRF, na forma da legislação municipal..

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. Caberá ao requerente providenciar os documentos e vias adicionais que sejam solicitadas pelo oficial do cartório de registro de imóveis, para o registro da Reurb.

Art. 30. Tratando-se de imóvel público, de titularidade do Município, a reurb poderá ser realizada mediante legitimação fundiária, pela expedição de CRF e respectivo título; ou, a critério e conveniência do município, mediante doação, concessão de direito real de uso, ou, ainda, compra e venda, comprometendo-se o município a outorgar tais direitos reais por meio de escritura pública, na forma da lei e às expensas do interessado.

Art. 31. O procedimento licitatório e a contratação dos profissionais da área de engenharia, topografia, urbanística, e demais assemelhados, será realizado exclusivamente através da Administração Pública Municipal, não podendo a Comissão estabelecer quaisquer regras referente tal demanda.

Art. 32. A Comissão, ou os profissionais que atuarem para a concessão da REURB, deverão realizar estudos para verificar a existência de eventuais áreas particulares, as quais seus titulares não estiverem empregando finalidade particular ou não estejam atendendo à função pública, para que se viabilize eventual desapropriação por interesse social ou sob outra modalidade.

§ 1º Os terrenos urbanos que se encontrem abandonados, especialmente aqueles cuja área não esteja murada ou cercada, serão contabilizados e listados para fins de realização de eventual desapropriação, conforme descrito *nocaput*.

§ 2º Os terrenos urbanos que, mesmo que não estejam sendo utilizados para moradia ou comércio, permaneçam sendo conservados pelos seus proprietários, ainda que para fins meramente especulativos, em respeito ao direito de propriedade privada, não serão objeto da lista citada no § 1º.

Art. 33. O procedimento de Reurb não abrangerá a regularização de construções e edificações, devendo os beneficiários promoverem tal regularização perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, juntando os documentos exigidos na legislação e pagando as devidas custas e emolumentos.

§1º No momento da expedição da CRF, se o Município tiver os documentos necessários para que o beneficiário promova a regularização da sua edificação, poderão ser expedidos o Alvará de Construção e Habite-se, isentando-se o pagamento das taxas devidas.

§2º Os beneficiários da Reurb-S ficam isentos das taxas de Alvará e Habite-se

Art. 34. O título de legitimação poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Parágrafo único. Após efetuado o procedimento a que se refere o caput, o Poder Público solicitará ao oficial do cartório de

registro de imóveis a averbação do seu cancelamento.

Art. 35. Em se verificando fraude ou falsificação de documentos, informar-se-á imediatamente o Ministério Público.

Art. 36. Conjuntamente com os trabalhos técnicos da Reurb, será feito o levantamento das ruas, vias, avenidas, praças e demais logradouros e equipamentos públicos cuja natureza jurídica seja bem imóvel, sejam de uso comum do povo, de uso especial ou dominicais devendo-se expedir mapa e memorial descritivo para o registro destes bens imóveis públicos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, valendo-se do procedimento constante dos arts. 195-A e 195-B da Lei Federal nº 6.015/73

Parágrafo único. O procedimento previsto no *caput* será utilizado para a regularização e registro de outros bens imóveis públicos que estejam fora do âmbito dos trabalhos técnicos da Reurb, até a realização da inscrição predial de todos os logradouros e equipamentos públicos do Município junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 37. Os imóveis residenciais no âmbito da Reurb deverão ser identificados com número predial, de acordo com o número de inscrição imobiliária constante do cadastro do IPTU.

§1º O Município poderá realizar a marcação dos números prediais em cada unidade imobiliária, residência ou comércio submetido à Reurb.

§2º As regras estabelecidas no *caput* no § 1º estendem-se também às unidades imobiliárias não abrangidas pela Reurb, podendo a legislação municipal estabelecer multa para os proprietários ou possuidores de imóveis que não regularizarem a sua situação, colocando o número predial em suas residências ou comércios.

Art. 38. As portarias expedidas pela Comissão serão publicadas no Diário Oficial do Município, devendo, ao final dos trabalhos, serem todas registradas conjuntamente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição deste município.

Art. 39. Os casos omissos serão decididos pela Comissão.

Art. 40. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Paço da Prefeitura Municipal de Altaneira, em 22 de abril de 2022

FRANCISCO DARIOMAR RODRIGUES SOARES

Prefeito Municipal

Publicado por:

Sandy Thiemy Tabutti

Código Identificador:7F06832A