



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATI**

LEI Nº 1.476/de 2021.

**INSTITUI, REGULAMENTA E DISCIPLINA A
POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
NO MUNICÍPIO DE ITATI, PREVISTO NA
LEI FEDERAL Nº 13.465 DE 17 DE JULHO
DE 2017 – REURB E DECRETO Nº 9.310 DE
15 DE MARÇO DE 2018 E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS**

FLORI WERB, Prefeito Municipal de Itati, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

**CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

Art. 1º As áreas ocupadas irregularmente no Município de Itati, poderão ser regularizadas pelo programa de regularização fundiária criado pela Lei Federal n. 13.465/17, nas modalidades interesse social (REURB-S) E interesse específico (REURB-E), desde que respeitados os critérios da referida Lei e legislação municipal vigente.

§1º A Reurb de Interesse Social (Reurb-S) é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, a qual fica classificada e atende beneficiários que possuam renda familiar de até 03 salários mínimos.

§2º A Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o §1º deste artigo.

§3º No caso de REURB-E em núcleo urbano informal parcialmente ocupado por população classificada como de baixa renda, a Comissão de Regularização Fundiária poderá solicitar ao requerente que inclua no requerimento e projeto de regularização os ocupantes assim classificados.

§4º A instauração do procedimento de REURB poderá ser requerida de forma coletiva, ou individual, desde que o respectivo projeto urbanístico e demais estudos técnicos abranjam, ao mínimo, um núcleo urbano informal.

§5º No caso de REURB-E requerida de forma individual, nos termos do §5º deste artigo, o requerente ficará responsável por custear e executar a infraestrutura básica necessária na extensão de toda a quadra onde estiver situado o imóvel requerido.

CAPÍTULO II DAS ETAPAS DA REURB

Art.3º Os processos de REURB-S e REURB-E obedecerão às seguintes etapas:

I – Consulta prévia de viabilidade de REURB;

II - Requerimento dos legitimados, quais sejam:

a) a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

b) 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;

c) os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

d) a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

e) o Ministério Público.

III- Classificação da modalidade de REURB pela Secretaria Municipal de Assistência Social, podendo ser dispensada no caso de ser requerida REURB-E;

IV- Notificação, realizada pelo município, dos titulares de domínio, responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação;

V- solução de conflitos, caso haja impugnação, pela Comissão de Regularização Fundiária, nos termos do art. 21 da Lei Federal n.º 13.465/17;

VI- publicação de edital de Notificação no Diário Oficial do Município, caso algum dos proprietários e/ou confrontantes não tiver recebido ou houver recusado a notificação;

VII- elaboração e apresentação do projeto de regularização fundiária, em duas vias impressas e uma mídia digital (com extensões pdf, dwg e kmz), com todos os elementos dos arts. 35 e 36 da Lei Federal 13.465/17 cabendo o mesmo:

a) ao referido ente público ou ao município promotor, nos casos de REURB-S operada sobre área de titularidade de ente público;

b) ao Município, no caso de REURB-S operada sobre área titularizada por particular;

c) aos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, no caso de REURB-E, podendo o município, no caso de ser operada sobre áreas públicas, havendo interesse público, proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária, com posterior cobrança sobre seus beneficiários.

VIII- saneamento do processo administrativo:

a) Caso encontradas irregularidades, determinar-se-ão eventuais correções e medidas a serem tomadas, se for o caso;

b) Caso não encontradas irregularidades, declarar-se-á o feito como saneado.

IX- análise e recomendação de aprovação ou não pela Comissão de Regularização Fundiária.

X - decisão do Prefeito, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade através da sua publicação no Diário Oficial do Município;

XI- expedição da CRF pelo Município se área pública ou REURB-S ou pelo particular com conferência e aprovação pelo Município se REURB-E; e

XII- registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis, a ser

encaminhado pelo Município se área pública ou pelo requerente/interessado, se particular.

SEÇÃO I

DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE DE REURB

Art. 4º O requerimento de instauração de procedimento de regularização fundiária deverá ser precedido de consulta prévia de viabilidade de REURB, a ser solicitada perante a Comissão de Regularização Fundiária, por meio de protocolo digital realizado junto ao setor de Habitação.

Art. 5º A consulta prévia de viabilidade de REURB consistirá na análise, pela Comissão de Regularização Fundiária, acerca do enquadramento do núcleo urbano requerido nos termos do artigo 11 da Lei n. 13.465/2017, levando-se em conta a situação registral da área requerida e a ocupação dos lotes nela inseridos, a fim de verificar se a área proposta poderá ser objeto de procedimento de regularização fundiária.

Art. 6º O requerimento para consulta prévia de viabilidade de REURB, além de descrever a situação registral da área proposta, deverá estar acompanhado dos seguintes documentos:

I - Planta georreferenciada (DATUM, Sirgas 2000) do perímetro do núcleo proposto no formato PDF, DWG e KMZ, assinada por responsável técnico;

II - Certidão atualizada da(s) matrículas(s) atingida(s) pelo núcleo proposto, ou certidão expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Osório, atestando a inexistência de registro referente à área proposta.

SEÇÃO II

DO REQUERIMENTO DE INSTAURAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.4º O Requerimento de Regularização Fundiária, endereçado à Comissão de Regularização Fundiária e protocolado junto ao Setor de Habitação, acompanhará:

I – Consulta de viabilidade de REURB do núcleo urbano a ser regularizado;

II – Certidão(ões) atualizada(s) da Matrícula(s) do(s) imóvel(is) a ser atingido pela regularização fundiária;

III – Planta prévia com a delimitação do perímetro e os lotes, quadras e sistema viário existente;

IV – Quadro ou tabela contendo nomes, lotes (inclusive coordenada média UTM datum SIRGAS 2000), quadras, e renda total da família;

V– Cópias dos documentos do beneficiário/casal, quais sejam:

a) Registro Geral – RG;

b) Comprovante de cadastro de pessoa física – CPF;

c) Certidão de nascimento, ou casamento acompanhada de certidão de registro de pacto antenupcial no caso de regime de comunhão universal de bens para casamentos posteriores ao ano de 1977;

d) Comprovante de residência (água ou energia);

VI - Apresentação de certidões do ofício de registro de imóveis atestando a inexistência de imóveis em nome dos beneficiários (para REURB-S);

VII– Cópias dos comprovantes de renda das famílias (pessoas que moram no mesmo imóvel), quando REURB-S, quais sejam:

a) Cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS;

b) Cópia das últimas três folhas de pagamento; ou

c) Declaração de rendimentos quando a renda for informal (Modelo do Anexo I).

SEÇÃO III DA CLASSIFICAÇÃO DA REURB

Art.5º Recebido o processo instruído com todos os documentos estabelecidos no artigo 4º, a Comissão de Regularização Fundiária encaminhará os autos à Secretaria Municipal de Assistência Social, a qual emitirá parecer técnico acerca da classificação da modalidade de Reurb requerida conforme renda familiar estabelecida no §1º do artigo 1º desta Lei.

§ 1º Em caso de requerimento na modalidade de REURB-E, a própria Comissão de Regularização Fundiária poderá dar seguimento ao procedimento sem necessidade da etapa de classificação pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

Art. 6º Fica facultado aos beneficiários que residem em áreas particulares enquadrados como REURB-S promoverem, às suas próprias expensas, os projetos e demais documentos técnicos, contratando empresa especializada, na hipótese de não optarem por aguardar a demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social.

SEÇÃO IV DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 7º Após a classificação da REURB, deverá ser apresentado o projeto de regularização fundiária (incluso o projeto urbanístico), entregue em uma via impressa e uma mídia digital (com extensões pdf, dwg e kmz) no setor de Habitação, com todos os elementos dos arts. 35 e 36 da Lei Federal 13.465/17, quais sejam:

I - Planta de levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento (datum SIRGAS 2000), subscrito por profissional competente, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

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

IV - Projeto urbanístico, que conterà, no mínimo, a indicação:

a) das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

b) das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

c) quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

d) dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

e) de eventuais áreas já usucapidas, ou declaração que não existem;

f) das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias, ou declaração de que não são necessárias;

g) das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias, ou declaração de que não são necessárias;

h) das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias, ou declaração das concessionárias de água, esgoto, energia e secretaria responsável pela infraestrutura do Município (drenagem), atestando que a área já é servida de água, rede de esgoto, energia e rede pluvial;

i) de outros requisitos que sejam definidos pelo Município, que podem ser solicitados por este conforme a situação.

V - Memorial descritivo contendo as seguintes informações:

nome do núcleo;

número da matrícula (quando houver),

número do lote;
descrição do perímetro do lote e suas confrontações;
área do lote em metros quadrados;
área construída em metros quadrados;
descrição do tipo de construção (Se madeira, alvenaria, mista);
espaço para assinatura dos proprietários, confrontantes,
responsável técnico e representante do município.

VI - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso, ou declaração de que não são necessárias;

VII - Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso, ou declaração, emitida pela Defesa Civil, de que a unidade imobiliária não se situa em área de risco;

VIII - Estudo técnico ambiental, para os fins previstos na Lei Federal 13.465/17, quando for o caso, aprovado pelo órgão ambiental competente ou declaração deste órgão informando não estar a unidade imobiliária núcleo situado em área de interesse ambiental e/ou relevância ecológica;

IX - Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

X - Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso anterior, quando for o caso;

XI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Art.8º O projeto e documentações técnicas referido no artigo 7º deverá ser analisado pelo Departamento de Planejamento, Meio Ambiente e Defesa Civil do município quando os órgãos anteriores entenderem necessário, podendo a Comissão de Regularização Fundiária solicitar análise de outros órgãos ou entidades, conforme a situação específica assim exigir.

§ 1º Realizado o protocolo do projeto nos termos do artigo 7º, será de competência da Comissão de Regularização Fundiária o encaminhamento do mesmo aos órgãos mencionados no art. 8º.

§ 2º No caso de solicitação, pela Comissão de Regularização Fundiária, da análise de outros órgãos ou entidades, o encaminhamento deverá ser providenciado pelo requerente.

Art.9º No caso de REURB-E, o projeto referido no artigo 7º poderá, a critério do requerente, ser apresentado juntamente com o requerimento inicial, caso em que será imediatamente direcionado aos órgãos competentes para análise e aprovação.

SEÇÃO V DA NOTIFICAÇÃO

Art.10. Após aprovação do projeto de regularização fundiária, ou concomitantemente à sua análise, a critério da Comissão de Regularização Fundiária, o município deverá notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 1º A notificação será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço, ou pessoalmente.

§ 2º A notificação também será feita por meio de publicação de edital no Diário Oficial do Município, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, caso o proprietário e os confinantes não sejam encontrados ou houver recusa da notificação.

§ 3º Quando se tratar de REURB-E em imóveis privados, as referidas notificações deverão ser confeccionadas pelo requerente e entregues em documento digital editável à Comissão de Regularização Fundiária para conferência, assinatura e encaminhamento das mesmas.

§ 4º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei Federal nº 13.465/17.

SEÇÃO VI DA TITULAÇÃO EM ÁREA PÚBLICA

Art. 11 O poder executivo fica autorizado a outorgar titulação dos imóveis que estiverem em área pública e forem submetidos a REURB, considerando o caráter social da Lei, desde que o núcleo tenha se consolidado até a data da publicação desta Lei Municipal.

§1º Na Reurb-E, promovida sobre bem público, poderá o Município proceder solução consensual com o particular, com base na 8.666/93, referente a aquisição de direitos reais, ficando condicionado ao pagamento de justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 2º Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos

beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

§ 3º A consolidação do núcleo válida para gerar a titulação referida no caput deste artigo estará sujeita a análise dos setores responsáveis, bem como terá como base o levantamento topográfico da situação do município até a data da publicação desta Lei, não incorrendo em áreas irregulares que se formaram após.

§ 4º Nos processos administrativos em que houver área pública, na fase da viabilidade será analisado a possibilidade de titulação, devendo o solicitante apresentar os seguintes documentos:

I – Documentos que comprovem o tempo de posse;

II – Certidão de inexistência de propriedade expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Osório;

II – Pedido administrativo nominal de cada beneficiário requerendo o reconhecimento da posse ao Município;

III – Declaração da Assistência Social referente ao enquadramento socioeconômico, nos termos do §1º do artigo 1º desta Lei;

§ 3º Na Reurb-S fica impedida a titulação de bem público à beneficiário que possua a propriedade registral de outro imóvel na época do pedido;

§ 4º Se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança dos seus beneficiários.

CAPÍTULO III DA REURB EM ÁREAS RURAIS

Art.12. É possível a regularização fundiária em área rural, a qual deverá ser delimitada especificadamente nos limites da ocupação e poderá ser submetido à manifestação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

Art.13. Poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais situados em área rural, desde que presentes características urbanas.

§1º Entende-se como núcleos urbanos informais com características urbanas, em área rural, aqueles que possuírem os seguintes requisitos:

I - sistema viário implantado;

II- ocupação com predominância de casas, com espaçamento entre as construções e usos ou atividades compatíveis com as definidas para o perímetro urbano;

III- existência de pelo menos três dos seguintes equipamentos de infraestrutura instalados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário coletivo ou individual;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica;

e) coleta de lixo/resíduos sólidos.

§2º Aprovada a REURB em área rural, o setor de Planejamento definirá a classificação do zoneamento da área regularizada com posterior aprovação pela Câmara de Vereadores.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.14. O procedimento administrativo será regido obedecendo às fases estabelecidas na Lei Federal n. 13.465/17.

Art.15.A Comissão de Regularização Fundiária atuará em áreas públicas e áreas privadas de Reurb independentes de sua classificação.

Art.16. Os lotes vazios poderão ser regularizados sob critérios de avaliação da Comissão de Regularização Fundiária, sendo que a mesma poderá solicitar que áreas remanescentes sejam destinados ao Município.

Art.17.Considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário;

V - outros equipamentos a serem definidos pelo município conforme a realidade específica do local.

Art. 18. Quando apresentado requerimento pertinente apenas à fração de núcleo ou fração de imóvel, poderá ser solicitada a inclusão do restante no processo, ou mesmo a junção de processos requeridos separadamente, a critério da Comissão de Regularização Fundiária.

Art.19. Na REURB-E em áreas particulares caberá aos beneficiários a elaboração de toda documentação técnica e ao Município caberá apenas a classificação, conferência e envio das notificações exigidas, aprovação do projeto e a conferência e assinatura da Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

Art.20. Ficam estabelecidos os seguintes prazos:

I - 45 dias:

- a) resposta sobre o pedido de consulta de viabilidade de REURB;
- b) para deferimento ou emissão de relatório de pendências quanto ao requerimento inicial, nos termos da seção I do capítulo II;
- c) outros atos de competência do município que não estejam expressos na legislação pertinente.

II - 90 dias:

- a) para deferimento ou indeferimento da modalidade de REURB solicitada pelo requerente, nos termos da seção II do capítulo II;
- b) para aprovação ou emissão de relatório de pendências quanto a análise do projeto de regularização fundiária, nos termos da seção III do capítulo II, para cada órgão ou entidade mencionado.

Parágrafo único. O curso dos prazos acima são aplicados, também, para análise após cada retorno apresentado pelo requerente em virtude de atendimentos às pendências verificadas.

Art.21.Considera-se arquivado o processo de regularização fundiária se, por negligência do requerente, o mesmo ficar parado por mais de 90 dias.

Art.22. A CRF não exime o requerente de providenciar as adequações técnicas que o Oficial de Registro de Imóveis entender pertinentes a fim de possibilitar a abertura das matrículas.

Art.23. Procedido com o registro pelo particular, este deverá informar ao Setor de Cadastro Imobiliário do Município, com a comprovação de registro do parcelamento, através de Certidão atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, bem como fornecer mídia digital com as plantas no formato dwg.

Art.24. Os projetos de regularização fundiária via procedimento administrativo "Reurb" protocolados na administração municipal, por particulares, empresas, profissionais liberais, associações, entre outros, na vigência da Lei Federal nº 13.465/17 anteriores a publicação desta Lei, serão admitidos, avaliados e sujeitos à apresentação de documentos complementares, que subsidiem as informações prestadas, sob responsabilidade das empresas e dos profissionais legalmente habilitados, no que couber.

Art.25. Os casos omissos ao presente Decreto serão resolvidos pela Comissão de Regularização Fundiária.

Art.26. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, aplicando-se o mesmo aos processos de REURB protocolados após a data de publicação desta.

GABINETE DO PREFEITO DE ITATI, em 12 de novembro de 2021.

Flori Werb
Prefeito