
Imprimir

Câmara Municipal de Canela - RS de Canela - RS
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo

RECIBO DE ENVIO DE PROPOSIÇÃO

Código do Documento: **P531f1301677978d1e0a595fb4bcc9555K12966**

Tipo de
Proposição:
Projeto de Lei
(108)
Enviada por:
poderexecutivo

Autor: **Poder Executivo - Poder Executivo**

Descrição: **Estabelece normas sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no âmbito do Município de Canela, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 e dá outras providências.**

Data de Envio:
22/11/2022
15:08:59

Declaro que o conteúdo do texto impresso em anexo é idêntico ao conteúdo enviado eletronicamente por meio do sistema SAPL para esta proposição.



Poder Executivo - Poder Executivo



Câmara Municipal de Vereadores	
Canela-RS	
Protocolo nº:	12292
Assinado em:	9.47
em:	23 novembro, 2022
Servidor:	Adriana
Assinatura:	A.



02

Ofício SMGPG-DA nº 288-78/2022.

Canela, 22 de novembro de 2022.

À
EXMA. SENHORA
EMÍLIA GUEDES FULCHER
PRESIDENTE DO LEGISLATIVO MUNICIPAL

SESSÃO ORDINÁRIA
Canela, 27 / 02 / 23
APROVADO POR UNANIMIDADE
Secretário

Projeto de Lei nº 108/2022.

Senhora Presidente.

Encaminhamos para apreciação dos Senhores Vereadores, *em tramitação sob regime de urgência*, o Projeto de Lei nº 108/2022, que “Estabelece normas sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no âmbito do Município de Canela, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 e dá outras providências”.

O presente projeto de lei busca, especialmente, criar, além da óbvia legalidade e regulamentação da Lei e Decreto federais, critérios objetivos e mecanismos para agilizar o procedimento de regularização fundiária no Município de Canela, tendo em consideração a notória existência de muitas ocupações irregulares em nossa cidade, sem a observância aos preceitos legais de urbanismo e ocupação do solo e, especialmente, de infraestrutura essencial digna às populações ocupantes.

Essa informalidade urbana é realidade, em regra, em quase totalidade dos municípios brasileiros. Embora não exclusivamente, a irregularidade é associada a ocupações de população de baixa renda, na grande maioria dos casos.

Isso representa condição de insegurança permanente, a deslizamentos, enchentes, quedas de vegetação, doenças pela ausência de esgotamento sanitário e água potável, além de eventuais ações reivindicatórias ou possessórias.

A regularização fundiária não trata de ferir o direito constitucional de propriedade, mas sim de assegurar o também constitucionalmente previsto DIREITO DE MORADIA! É demanda urgente!

Além de um direito social, a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde.

A Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, é um novo marco regulatório no país que visa estabelecer os procedimentos relativos à regularização fundiária urbana denominada – Reurb, que é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. O Decreto Federal nº 9.310/2018 veio regulamentar tal lei, instituindo as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelecendo os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União.

Resta assim, ao Município regulamentar tais procedimentos no âmbito local.

e-0



Tais medidas jurídicas vêm responder aos problemas dominiais, referente às situações em que o ocupante de uma área pública ou privada não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação, aliando-se a isso, a possibilidade ao Município de construir novas práticas de gestão urbana, com ações de regularização fundiária plena, com o enfrentamento do passivo socioambiental existente em Canela, em decorrência dessas ocupações, assentamentos, loteamentos irregulares.

O referido projeto possibilitará significativas melhorias para as urgentes necessidades fundiárias e urbanísticas em nossa comunidade, em atendimento, principalmente, aos anseios das comunidades afetadas, mas inclusive a indicações de vereadores e órgãos públicos, permitindo a realização de obras e melhorias nas áreas objeto, seja pelo Poder Público, seja, inclusive, pelos legitimados ou empresas privadas, em caso de Reurb-E; contribuirá para a concretização de melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários, conferindo maior dignidade e cidadania aos moradores, especialmente em Reurb-S, e para a inserção da população a uma cidade mais justa.

Não custa rememorar que, inclusive, o Município possui até mesmo condenação com trânsito em julgado para regularizar assentamento (como no caso do Loteamento Alberi Correa), em fase de cumprimento de sentença, portanto, impositiva a celeridade em tais procedimentos.

Por fim, considerando o art. 39 da Lei Orgânica Municipal, que dispõe: "*Art. 39. No início ou em qualquer fase da tramitação de projeto de lei de iniciativa exclusiva do Prefeito, este poderá solicitar à Câmara que o aprecie em 30 (trinta) dias a contar do pedido, que deverá ser devidamente motivado.*", e todo o exposto acima, bem como em virtude de interesse público relevante, encaminhamos e solicitamos a aprovação do presente Projeto de Lei, **sob o regime de urgência**.

Diante do exposto, solicitamos a aprovação do presente Projeto de Lei para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Sendo o que tínhamos para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente.


Constantino Orsolin
Prefeito Municipal



03

PROJETO DE LEI Nº 108, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2022.

Estabelece normas sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no âmbito do Município de Canela, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 e dá outras providências.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º Ficam estabelecidas, no âmbito do Município de Canela, normas complementares as normas gerais e procedimentos nacionais, aplicáveis a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, prevista no Título II, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo único. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma Lei Federal nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2º Os objetivos da Reurb estão elencados no art. 10 da Lei Federal nº 13.465/2017 e no art. 2º do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 3º Para os fins da Reurb, de acordo com o art. 11 da Lei Federal nº 13.465/2017, consideram-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;

BD



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 desta Lei, 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.

Art. 4º Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar 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 edílios, por meio de decreto, para cada núcleo, considerando as características de cada um, com base nos estudos técnicos que compõe o projeto de regularização.

Art. 5º 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 definidas pela União, Estado ou Município, a Reurb observará o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso, conforme o § 2º, § 3º e § 4º do art. 11, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 6º Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal e nos termos do § 10, § 11 e § 12 do art. 3º do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 7º Aplicam-se as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, no Município de Canela, atualmente, 3 (três) ha (hectares).

Art. 8º A aprovação da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e a aprovação ambiental.

§ 1º Os estudos referidos no art. 5º deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 2º Os estudos técnicos referidos no art. 5º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 9º A Reurb compreende duas modalidades:

I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e

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

210

§ 1º População de baixa renda para fins de classificação da Reurb é a com renda familiar de R\$ 6.060,00 (seis mil e sessenta reais) nesta data ou correspondente ao quádruplo do salário-mínimo nacional vigente).

§ 2º As isenções de custas, emolumentos e atos registrais relacionados à Reurb-S estão previstos no §1º, do art. 13 da Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018, a saber:

- I – o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II – o registro da legitimação fundiária;
- III – o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV – o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V – a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- VI – a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- VII – o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e
- VIII – o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 3º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 10. Na Reurb, poderá ser admitido o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

Art. 11. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, no prazo máximo de 06 (seis) meses a contar da disponibilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Seção II Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 12. Poderão requerer a Reurb as pessoas físicas e jurídicas elencadas no art. 14 da Lei Federal nº 13.465, a saber:

- I – a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, 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.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I Disposições Gerais

Art. 13. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos, previstos no art. 15 da Lei Federal nº 13.465/2017:

I – a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 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, dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V – o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI – a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV 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 art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII – a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 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 10 de janeiro 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 seu detentor, nos termos da alínea *f* do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ou de dispositivo de Lei que vier legalmente a substituí-la;

XII – a concessão de uso especial para fins de moradia, prevista no art. 1.225, inciso XI do Código Civil c/c a Medida Provisória nº 2.220/2001;

XIII – a concessão de direito real de uso;

XIV – a doação; e

XV – a compra e venda.

Art. 14. Na Reurb-E, promovida sobre bem público de domínio do Município, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado por comissão, da qual participe engenheiro, mediante laudo devidamente fundamentado, sem considerar o valor das acessões e

00



05

benfeitorias comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 1º Na Reurb-E, promovida sobre bem público de outro ente federado, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do 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 comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 2º As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, homologado pelo juiz.

Art. 15. 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, conforme previsto no parágrafo único do art. 17 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 16. O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS ou AEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por Lei Municipal específica, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º A Reurb não está condicionada à existência de AEIS ou ZEIS, previstas, no caso do Município de Canela na Lei Municipal nº 3.949/2017.

Seção II Da Demarcação Urbanística

Art. 17. O Poder Público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, nos termos do art. 19 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

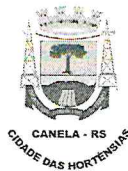
II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I – domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II – domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

00



III – domínio público.

§ 3º Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 18. O Poder Público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias, e a contagem do prazo terá início dez dias após a última publicação.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao Poder Público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do Poder Público deste Município, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado, sendo isentas na Reurb-S e, sendo que no caso de Reurb-E, a realização das ações pelo Município determinará a restituição dos valores dispendidos pelos interessados, ou será procedida pelo registro de imóveis, caso em que os legitimados ou interessados farão frente às despesas diretamente junto ao RI.

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 19. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos, na forma prevista no art. 21 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao Poder Público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o *caput* deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o *caput* deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao Poder Público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 20. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

210



06

§ 1º A averbação informará, atendendo as exigências do § 1º do art. 22 da Lei Federal nº 13.465/2017:

I – a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II – as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III – a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Seção III Da Legitimação Fundiária

Art. 21. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II – o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação, com fundamentada justificativa, no projeto de regularização fundiária.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos o Município e as suas entidades vinculadas, se houver, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

e:0



§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o Poder Público Municipal encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária – CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Poderá o Poder Público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Seção IV Da Legitimação de Posse

Art. 22. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma do art. 25 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

§ 3º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 23. O título de legitimação de posse será cancelado pelo Poder Público Municipal quando constatado que as condições estipuladas na Lei Federal nº 13.465/2017 e nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Disposições Gerais

Art. 24. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I – requerimento dos legitimados;
- II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III – elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV – saneamento do processo administrativo;
- V – decisão da autoridade competente – Prefeito ou a quem ele delegar, por Decreto – mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI – expedição da CRF pelo Município; e
- VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis do Município.

210



07

Art. 25. Compete ao Município:

- I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III – emitir a CRF.

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do *caput* deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º O Município irá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, ou quando for o caso, dos Estados e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 4º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique, nos termos do § 3º do art. 30 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 26. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município 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.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei Federal nº 13.465/2017 e esta Lei.

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita pessoalmente 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.

§ 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

- I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
- II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia do Município, este realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º O requerimento de instauração da Reurb por parte de qualquer dos legitimados garante perante o Poder Público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

e:0



Art. 27. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata a Lei Federal nº 13.465/2017 e esta Lei, ou de ofício, por decisão própria da municipalidade.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 28. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º 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 ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II – na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

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.

§ 2º Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 32 desta Lei.

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 29. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), 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;

V – memoriais descritivos;

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

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

VIII – estudo técnico ambiental, para os fins previstos na Lei Federal nº 13.465/2017 e nesta Lei, quando for o caso;

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; e

X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

§ 1º 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

210



08

serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do *caput*, nos termos do § 1º do art. 30 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no § 1º do art. 31 do Decreto Federal nº 9.310/2018 e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 3º O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Art. 30. Considera-se levantamento topográfico georreferenciado, de acordo com o art. 28 do Decreto Federal nº 9.310/2018, o conjunto de:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do *caput* do art. 35 da Lei Federal nº 13.465, de 2017;

II – outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária;

III – planta do perímetro;

IV – memorial descritivo;

V – descrições técnicas das unidades imobiliárias; e

VI – outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

Parágrafo único. O levantamento topográfico georreferenciado deverá atender as disposições do Decreto Federal nº 9.310/2018 ou de regulamentação que o substitua.

Art. 31. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo, o estabelecido no Decreto Federal nº 9.310/2018 ou de regulamentação que o substitua, em especial o seu art. 32.

Art. 32. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, nos termos do art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 31 do Decreto Federal nº 9.310/2018, no mínimo, indicação:

I – as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;

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

III – as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

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

V – os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

VI – de eventuais áreas já usucapidas;

VII – das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VIII – das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

IX – as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias.

§ 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

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

e: D



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

III – rede de energia elétrica domiciliar;

IV – soluções de drenagem, quando necessário; e

V – excepcionalmente, poderão ser exigidos pelo Município outros equipamentos de infraestrutura essencial para atender a sua realidade e a realidade regional, como autorizam o art. 36, § 1º, inciso V da Lei Federal nº 13.465/2017 e o art. 31, § 1º, inciso V do Decreto Federal nº 9.310/2018.

§ 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público Municipal ou Distrital, em momento posterior, de forma coletiva ou individual.

§ 4º As obras de implantação da infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional e a sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 5º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso, por decreto.

§ 6º A inexistência de regulamentação dos requisitos a que se refere o § 5º não impedirá o processamento da Reurb e o registro da CRF, nos termos do art. 31, § 6º do Decreto Federal nº 9.310/2018;

§ 7º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público, do ente que está realizando o trabalho.

§ 8º As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do *caput* constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente, consoante previsão do art. 31, § 8º do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 33. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I – a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;

II – a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;

III – a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

IV – quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 34. Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da Administração Pública indireta, ou por meio das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção.

019

Art. 35. Na Reurb-E, o Município definirá, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

- I – implantação dos sistemas viários;
- II – implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o *caput* poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 36. 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, será elaborado o estudo técnico para situação de risco a que se refere o inciso VII do *caput* do art. 30, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.

§ 1º Na hipótese prevista no *caput*, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da Reurb.

§ 2º O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 3º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco e a parte do núcleo urbano não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º Na Reurb-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Poder Público Municipal ou distrital providenciará a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 5º Na hipótese a que se refere o § 4º, se o risco se der em área privada, o Poder Público Municipal ou Distrital poderá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

§ 6º Na Reurb-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb.

Seção III Da Conclusão da Reurb

Art. 37. O pronunciamento da autoridade competente – Prefeito ou de seu delegado – que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

- I – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- II – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
- III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

§ 1º As intervenções previstas no inciso I do *caput* consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações, dentre outras.



§ 2º Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do *caput*.

Art. 38. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I – o nome do núcleo urbano regularizado;
- II – a localização do núcleo urbano regularizado;
- III – a modalidade da Reurb;
- IV – os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;
- V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e
- VI – a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterà o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.

Parágrafo único. A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado, nos termos do parágrafo único do art. 38 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 39. O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

CAPÍTULO IV Do Condomínio de Lotes

Art. 40. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedades exclusiva e partes que são propriedades comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio de lotes.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação da infraestrutura do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor.

Art. 41. O Poder Público Municipal poderá dispor sobre as posturas edilícias e urbanísticas para a implantação do condomínio de lotes, nos termos do art. 65 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 42. Os núcleos urbanos informais consolidados constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de Reurb nos termos estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310/2018.

§ 1º A Reurb do condomínio de lotes independe da regularização das edificações já existentes, que serão regularizadas de forma coletiva ou individual em expediente próprio, a critério do Poder Público Municipal ou Distrital.

§ 2º As novas edificações a serem construídas em condomínio de lotes objeto de Reurb observarão as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

210



10

CAPÍTULO V Dos Conjuntos Habitacionais

Art. 43. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado, de acordo com as normas da Lei Federal nº 13.465/2017, em especial os arts. 59 e 60.

§ 1º Os conjuntos habitacionais poderão ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, exceto quando o Poder Público promotor do programa habitacional demonstrar, durante o processo de regularização fundiária, que há obrigações pendentes, hipótese em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 44. Para a aprovação dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias, nos termos do art. 60 da Lei Federal nº 13.465/2017 e do art. 68 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Parágrafo único. O registro do núcleo urbano informal na forma de conjunto habitacional será feito com a emissão da CRF e a aprovação do projeto de regularização, acompanhado das plantas e dos memoriais técnicos das unidades imobiliárias e edificações e dos demais elementos técnicos que sejam necessários à incorporação e ao registro do núcleo urbano informal, quando for o caso.

CAPÍTULO VI DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 45. Quando o mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas e/ou para as unidades entre si, de acordo com as normas da Lei Federal nº 13.465/2017, em especial os arts. 61 a 63 e de acordo com o previsto no Decreto Federal nº 9.310/2018, fundamentalmente nos arts. 69 a 72.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples é regido pela Lei Federal nº 13.465/2017, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 46. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter a sua situação jurídica regularizada por meio do registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, e poderão, para tanto, ser utilizados os instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310/2018, arts. 69 e 87, respectivamente.

Art. 47. As disposições da Lei Federal nº 6.766, de 1979, não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos arts. 37, art. 38, art. 39, art. 40, *caput* e § 1º ao § 4º, art. 41, art. 42, art. 44, art. 47, art. 48, art. 49, art. 50, art. 51 e art. 52 da referida Lei.

0:0



Art. 48. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do *caput* do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ou de dispositivo de Lei que vier legalmente a substituí-la; nos termos do art. 71 da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 89 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 49. Serão regularizadas, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, art. 74, do Decreto Federal nº 9.310/2018, art. 91, e desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constringências judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 50. No que se refere aos procedimentos de avaliação e alienação de imóveis do Município:

§ 1º Nos casos de Reurb-S em área pública, consoante art. 13 desta Lei e art. 15 da Lei Federal nº 13.465/2017, em especial seus incisos XI, nos termos da alínea *f* do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ou de dispositivo de Lei que vier legalmente a substituí-la, e XIII, poderá o Município, caso a caso, optar por efetuar a alienação do bem objeto da regularização em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais, atentando-se às seguintes condições:

I – pagamento de justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado por comissão, da qual participe engenheiro, mediante laudo devidamente fundamentado, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias;

II – permaneça o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral na forma do incisos anterior.

§ 2º Nos moldes do disposto no art. 84 da Lei Federal nº 13.465/2017, fica facultado ao Município utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ou lei que venha a substituí-la, observando-se que:

I – A venda aplica-se unicamente aos imóveis inseridos em núcleos ocupados até 22 de dezembro de 2016;

II – Para ocupantes com renda familiar entre cinco e dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada a vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de no mínimo 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

III – Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de no mínimo 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

IV – O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, com laudo de avaliação emitido pela comissão municipal de avaliação, excluídos os valores das acessões e das benfeitorias comprovadamente feitas pelo(s) ocupante(s) e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

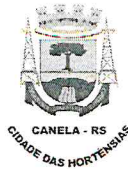
V – Fica o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral na forma dos Incisos II e III deste artigo.

VI – A regulamentação do disposto neste artigo será efetuada pela Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ) no prazo de até 12 (doze) meses contado da data de publicação desta Lei.

Art. 51. Esta Lei poderá ser regulamentada por decreto.

Art. 52. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

12

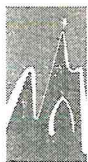


M

Art. 53. Ficam revogados os arts. 10, 13, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, os incisos II e V do art. 29 e o art. 31 da Lei Municipal nº 3.949, de 13 de outubro de 2017.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CANELA.

Constantino Orsolin
Prefeito Municipal



12

PARECER JURÍDICO Nº 142/2022

De: Assessor Jurídico

Para: Comissão de Constituição e Justiça e Redação Final – CCJR; Comissão de Finanças e orçamento e Tributação - CFOT; Comissão de Desenvolvimento Econômico e Social – CDES.

REFERÊNCIA: PLO PLO 108/2022

Autoria: Poder Executivo

Projeto de Lei: “Estabelece normas sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no âmbito do Município de Canela, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 e dá outras providências.”

Senhores Vereadores,

Preliminarmente, a matéria encontra-se prevista nas competências legislativas conferidas aos Municípios, conforme dispõe a Constituição Federal¹ e a Lei Orgânica Municipal² quanto à autonomia desse ente federativo para dispor sobre matérias de interesse local.

Outrossim, considerando que o conteúdo do projeto de lei em análise dispõe sobre atos e procedimentos que se vinculam à atribuição técnica dos órgãos do Executivo para realizar os estudos de demarcação urbanística, aprovar projetos, entre outros atos tendentes à regularização fundiária, são serviços que lhe competem, portanto, infere-se legítima a iniciativa do Poder Executivo, também com respaldo na Lei Orgânica do Município³.

Feitos esses esclarecimentos preliminares sob o ponto de vista material, a regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas,

¹ Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual **no que couber**; (grifou-se)

(...)

VIII - **promover, no que couber, adequado ordenamento territorial**, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; (grifou-se)

² Art. 5º - **Ao Município** compete prover a tudo quanto se relacione **ao seu peculiar interesse e ao bem estar de sua população**, cabendo-lhe, entre outras, as seguintes atribuições: (grifou-se)

(...)

VIII - **promover, sempre com vistas aos interesses urbanísticos, o ordenamento do seu território**, estabelecendo suas normas para edificações, loteamento e arruamento, bem como zoneamento urbano;

(...)

XXIV - suplementar a legislação federal e a estadual **no que couber**;

³ Art. 34 - **Compete privativamente ao Prefeito a iniciativa dos projetos de lei que disponham sobre:**

(...)

III - organização administrativa, matéria tributária e orçamentária, **serviços públicos** e pessoal da administração; (...)

Art. 63 - **Compete ao Prefeito na forma da lei:**

(...)

XXIII - **resolver sobre requerimentos**, reclamações ou representação que lhe forem dirigidos; (grifou-se)

12



13

ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Ou seja, visa a transformar uma situação que é real, de fato, consolidada ao longo do tempo em uma situação juridicamente amparada, legalizada, apta a fornecer os títulos para que os ocupantes passem a exercer plenamente, de fato e de direito, o seu domínio sobre a área ocupada.

O objeto do projeto de lei em análise alinha-se à legislação específica a respeito, qual seja, a **Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017**, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, a qual inclusive alterou substancialmente a Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, revogando-lhe toda essa segunda parte.

Por oportuno, a Lei Federal nº 13.465, de 2017, está regulamentada pelo Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, com as alterações do Decreto nº 9.597, de 4 de dezembro de 2018.

Portanto, neste ponto já se explica que a finalidade da regularização fundiária que a Lei Federal nº 13.465, de 2017, trouxe para o ordenamento jurídico brasileiro não é aplicar nenhuma sanção a ocupações irregulares ou clandestinas. Tais situações resultam da ocupação humana do espaço, do crescimento natural dos núcleos urbanos e do déficit habitacional. Não se perca de vista que essa legislação inspira-se fundamentalmente no princípio da função social da propriedade e no direito social à moradia, previstos na CF:

Art. 5º [...]
(...)

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 6º **São direitos sociais** a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015) (grifou-se)

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o **pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade** e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

13

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (grifou-se)

Para os casos que não se revestem do chamado conteúdo “de interesse social”, a regularização fundiária será de interesse específico. E, para os casos de má-fé que não se enquadram nessas situações, resta ao proprietário lesado (seja o próprio ente público ou o privado) a via judicial das ações possessórias e demais medidas reparatórias cabíveis.

Para tanto, se mostra pertinente um estudo de cada situação, feito pelos órgãos locais de assistência social e de obras e engenharia, a fim de apurar o histórico da ocupação, a situação socioeconômica dos ocupantes, o tipo de área (pública ou privada), as características das construções e, assim, definir o melhor instrumento jurídico aplicável.

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) compreende duas modalidades, a serem classificadas em ato do Poder Executivo Municipal para cada núcleo urbano informal a ser regularizado:

A Reurb de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, com critérios que podem ser definidos a partir do art. 5º, inciso II, do Decreto nº 11.016, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o Cadastro Único dos Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico);

A Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior.

A classificação da modalidade como Reurb de Interesse Social (Reurb-S) ou Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) será feita preferencialmente de forma integral, por região do Município, assim declarada e definida em ato do Poder Executivo Municipal.

Por exemplo, no caso de venda de imóveis de domínio do Município, deve ficar claro quando se refere a Reurb-E ou a Reurb-S. Esta diferenciação é importante, pois o chamado “valor venal” se refere à avaliação feita pelo poder público e só deveria ser cabível para casos de Reurb-S; para os casos de Reurb-E deve valer o valor de mercado.

Por oportuno, a Lei Federal nº 13.465, de 2017, prevê vários institutos jurídicos aptos a promover regularização fundiária urbana (Reurb) após o levantamento da situação no Município, a exemplo de legitimação fundiária, legitimação de posse, usucapião, desapropriação, compra e venda direta, doação, entre outros:



Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei 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 nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

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

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

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

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei 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; e

XV - a compra e venda.

Em se tratando de áreas públicas, lembre-se que sempre é cabível a avaliação de imóveis, bem como a análise de interesse público⁴, mas a Lei Federal

⁴ Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

(...)

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens

imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de





16

nº 13.465, de 2017, excepciona alguns casos de aplicação da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, que dispõe sobre licitações e contratos administrativos:

Art. 71. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do *caput* do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

(...)

Art. 84. Os imóveis da União objeto da Reurb-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Recomenda-se uma análise caso a caso. Por oportuno, ainda em se tratando de áreas públicas, estas nada mais são do que bens públicos que poderão sair do patrimônio municipal, entre outras formas, mediante doação, que se caracteriza como transmissão de propriedade. Dessa forma, são situações nas quais poderá incidir a desoneração tributária por ser imune ao Imposto Causa Mortis e Doação (ITCD). No Estado do Rio Grande do Sul, tal ocorre em razão do art. 5º, inciso I, e art. 7º, inciso III, da Lei Estadual nº 8.821, de 27 de janeiro de 1989⁵.

Prosseguindo na análise, sobre a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, esta é destinada: a) à urbanização de bairros ou imóveis públicos; b) à aprovação de loteamentos ou desmembramentos; e c) à regularização de núcleos urbanos informais consolidados.

Para a urbanização de bairros ou imóveis públicos, não precisa necessariamente a Administração formar um loteamento ou desmembramento, pois pode ser que dentre as medidas a serem adotadas estejam apenas as benfeitorias para a zona, sem a alienação dos lotes a particulares. Nestas situações aplica-se o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001) e subsidiariamente a Lei nº Federal nº 6.766, de 1979. Já na aprovação de loteamentos ou desmembramentos, o particular ou o Poder Público que pretenda implantar uma dessas formas de parcelamento com a alienação de lotes, deverá observar todas as regras das leis acima citadas.

regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;

⁵ Art. 5º São imunes ao imposto:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios; (Redação dada pela Lei nº 8.962, de 28.12.1989 - Efeitos a partir de 01.01.1990).

(...)

Art. 7º É isenta do imposto a transmissão; (Redação dada pela Lei nº 9.806, de 30.12.1992 - Efeitos a partir de 01.01.1993).

(...)

III - decorrente de doação em que o donatário for a União, o Estado do Rio Grande do Sul ou município deste Estado; (Redação dada pela Lei nº 9.939, de 16.08.1993 - Efeitos a partir de 17.08.1993).

17



17

A Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (o Estatuto da Cidade), que regulamenta o os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, dispõe sobre a regularização fundiária como diretriz e instrumento da política urbana:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
(...)

XIV – **regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda** mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

(...)

V – institutos jurídicos e políticos:

(...)

f) instituição de zonas especiais de interesse social;
(grifou-se) (...)

q) regularização fundiária; (grifou-se)

Para os fins pretendidos na proposição, inclusive, há legislação específica a respeito, qual seja, como dito anteriormente, a Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas (na parte que não foi revogada pela Lei Federal nº 13.465, de 2017).

A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o documento final do processo administrativo de regularização fundiária. A CRF está prevista no art. 11, inciso V, e no art. 41 da Lei Federal nº 13.465, de 2017:

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

(...)

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;

(...)

Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá

17



18

acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:
(grifou-se)

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Mesmo quando a regularização fundiária é feita pelos próprios interessados, diretamente ou através de uma entidade ou empresa, a CRF é emitida pelo Município, momento pelo qual a Prefeitura analisa e atesta a regularidade do projeto.

A rigor, não se trata de uma “aprovação” do projeto de regularização fundiária, vez que a própria emissão da CRF valeria para este fim. Em caso de detectar alguma irregularidade no decorrer do processo, a CRF não deve ser emitida.

Por oportuno, comente-se apenas que, como o Município de CAnela conta oficialmente com mais de vinte mil habitantes⁶, portanto, está obrigado pela legislação pertinente a possuir o plano diretor⁷ como instrumento que dirige o desenvolvimento urbano, zoneia o território e define seus usos. É importante registrar também que os Tribunais têm se mostrado muito sensíveis não só à questão da regularização fundiária, mas também aos casos em que a Reurb pode acabar por privar a comunidade de alternativas de lazer e da completa fruição do seu direito à cidade, como no caso de ocupação de áreas verdes. Outrossim, considerando que a Reurb impacta o planejamento urbano, podendo inclusive produzir reflexos no plano diretor, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJ/RS) destaca a necessidade da consulta popular, como demonstram a ementa de jurisprudência a seguir transcrita:

REEXAME NECESSÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO. OUTORGA DE DIREITO REAL DE USO. **ÁREA VERDE**. LEI MUNICIPAL Nº 4.289/96. Possível o controle de constitucionalidade de Lei de

⁶ População do Município de Canela (IBGE, 2010): 39.229 habitantes; população estimada para 2021: 45.957. Fonte: < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/canela/panorama> > acesso em 05.12.2022.

⁷ Constituição Federal:

Art. 182. [...]

§ 1º. O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, **obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.** (grifou-se)

18



19

efeito concreto em sede de ação civil pública manejada pelo Ministério Público. **Descabida a concessão de uso de área verde em loteamento urbano, consubstanciada na Lei Municipal nº 4.289/96, visto que se trata de verdadeiro ato administrativo que resulta em redução de área reservada para fins específicos. Desafetação que prejudica a comunidade e o meio ambiente.** Violação do disposto no art. 17, da Lei Federal nº 6.766/79. Ausente licitação para a cessão da área. Afronta ao disposto no art. 1º, parágrafo único e art. 2º, da Lei nº 8.666/93. Descabida a cominação de multa diária à Fazenda Pública. Precedentes deste Colegiado. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO E REFORMARAM, EM PARTE, A SENTENÇA EM REEXAME NECESSÁRIO. UNÂNIME. (Apelação e Reexame Necessário Nº 70021934518, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alexandre Mussoi Moreira, Julgado em 18/06/2008) (grifou-se)

A publicação de leis autorizativas ao Poder Executivo para regularização de determinados imóveis que estejam em desacordo com o Plano Diretor existente constitui leis de efeitos concretos, destinadas a particulares, e que, por isso, acabam por violar o princípio constitucional da impessoalidade que vincula a Administração Pública (art. 37, caput, da CF)⁸.

Além disso, reflexos no Plano Diretor e no ordenamento territorial devem observar o processo legislativo especial a que está submetido esse tipo de lei notadamente a garantia da participação popular, através de entidades comunitárias legalmente constituídas. A Constituição do Estado do Rio Grande do Sul dispõe o seguinte no art. 177, § 5º:

Art. 177. Os planos diretores, obrigatórios para as cidades com população de mais de vinte mil habitantes e para todos os Municípios integrantes da região metropolitana e das aglomerações urbanas, além de contemplar os aspectos de interesse local, de respeitar a vocação ecológica, o meio ambiente e o patrimônio cultural, serão compatibilizados com as diretrizes do planejamento do desenvolvimento regional. (Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 44, de 16/06/04)

[...]

§ 5º Os Municípios assegurarão a participação das entidades comunitárias legalmente constituídas na definição do plano diretor e das diretrizes gerais de ocupação do território, bem como na elaboração e implementação dos planos, programas e projetos que lhe sejam concernentes.

⁸ Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência** e, também, ao seguinte: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998) (grifou-se)

19



A título de exemplos, as decisões de Tribunais como o TJRS, demonstram a observância do procedimento da audiência pública:

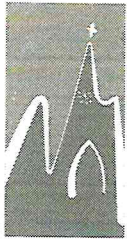
AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI MUNICIPAL Nº 4.195/2008. MUNICÍPIO DE TORRES. VÍCIO FORMAL. REGULARIZAÇÃO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES REALIZADAS EM DESCONFORMIDADE COM O PLANO DIRETOR. AUTORIZAÇÃO AO PODER EXECUTIVO. AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE. Lei que afronta o art. 177, § 5º, da Constituição Estadual, por autorizar o Poder Executivo a regularizar as obras e edificações realizadas em desconformidade com o plano diretor municipal, sem a participação da comunidade na discussão da matéria. Vício formal. Obrigatoriedade do planejamento participativo. Art. 1º, *caput* e parágrafo único, e art. 29, inc. XII, ambos da Constituição Federal. Lei declarada inconstitucional. Efeitos ex nunc, com modulação. **JULGARAM PROCEDENTE A AÇÃO. UNÂNIME. (Ação Direta de Inconstitucionalidade Nº 70033881541, Tribunal Pleno, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Rafael dos Santos Júnior, Julgado em 13/06/2011) (grifou-se)**

Ocorre que o arquivo encaminhado em análise não informa a realização de audiência ou consulta pública à comunidade no processo de elaboração do programa de regularização fundiária no Município, embora a própria Lei Federal nº 13.465, de 2017, não mencione esta obrigatoriedade.

Diante de todo o exposto, em conclusão, respeitada a natureza opinativa do parecer jurídico, que não vincula, por si só, a manifestação das comissões permanentes e a convicção dos membros desta Casa, e assegurada a soberania do Plenário, opina-se pela **viabilidade do Projeto de Lei nº 108, de 2022.**

Orienta-se a esta Casa apenas deliberar a pertinência de confirmar a realização de audiência pública no âmbito do Poder Executivo, sempre que possível para legitimar eventuais alterações do planejamento urbanístico do Município, por analogia (mas não obrigatoriedade) com o que dispõe a legislação específica da matéria e consoante também assentado na jurisprudência, se é que esta providência já não foi tomada.

FABIANO DE ABREU FAES
Assessor Jurídico da Câmara Municipal
OAB/RS 79.337



CÂMARA
DE VEREADORES DE CANELA

Painel de Publicações Oficiais
Câmara Municipal de Vereadores

PUBLICADO

De: 10 / 02 / 23

A: 11 / 03 / 23

Assinatura do Responsável:

ADEIANA

21

EDITAL 02/2023

AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA DISCUSSÃO DO PLO 108/2022 – REURB

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE CANELA, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, e atendendo a solicitação da Comissão de Orçamento, Finanças e Tributação deste Poder Legislativo, **CONVOCA** a comunidade em geral para a **AUDIÊNCIA PÚBLICA** que será realizada na Câmara Municipal de Canela, oportunidade em que serão debatidos e discutidos os pontos referentes ao Projeto de Lei Ordinária nº. 108/2022, o qual “Estabelece normas sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB, no âmbito do Município de Canela, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 e dá outras providências”.

1. LOCAL DA AUDIÊNCIA PÚBLICA: Plenário Cyro Soares Sander, da Câmara Municipal de Vereadores, Rua Dona Carlinda, 485, Canela, RS.

2 . HORÁRIO: Início às 16 horas, do dia 23 de fevereiro de 2023.

Atendendo a princípios da administração pública, consagrados em textos legais, fazemos o chamamento público para participação da comunidade à audiência.

Câmara de Vereadores de Canela, 10 de fevereiro de 2023.

Publique-se.


JEFFERSON DE OLIVEIRA
Presidente do Legislativo Municipal

AUDIÊNCIA PÚBLICA

PLO 108/2022 – Regularização Fundiária Urbana (REURB)

23 DE FEVEREIRO DE 2022

16:00 hs - Plenário Cyro Soares Sander

ABERTURA DOS TRABALHOS

PRESIDENTE - Invocando as graças de Deus, declaro abertos os trabalhos desta audiência pública, atendendo a princípios da administração pública, consagrados em textos legais, em especial o disposto no art. 48 da Lei Complementar 101 de 05 de maio de 2000.

Inicialmente, em nome desta Casa Legislativa manifestamos os nossos agradecimentos a todos os que atenderam nosso convite e vieram prestigiar e participar dos trabalhos desta audiência pública, e também a todos que nos acompanham através das redes sociais.

ORDEM DOS TRABALHOS

PRESIDENTE – Esta audiência tem por objetivo apresentar às entidades interessadas, conselhos municipais, autoridades do município e à comunidade em geral, o **PLO 108/2022, que trata da Regularização Fundiária Urbana (REURB)**.

DESENVOLVIMENTO DA AUDIÊNCIA

PRESIDENTE CCJ – Apresenta a matéria que será debatida na Audiência Pública.

Após apresentação:

PRESIDENTE CCJ – Neste momento passaremos a ouvir as manifestações dos vereadores, pelo tempo máximo de 5 minutos, caso haja algum vereador presente e inscrito.

PRESIDENTE – Passamos de imediato a ouvir as explicações dos demais presentes que desejarem se pronunciar.

Após as manifestações...

CONCLUSÕES

CONSIDERAÇÕES FINAIS DO PRESIDENTE:

PRESIDENTE – Considero termos atingido o objetivo desta audiência pública, resguardados pelos preceitos legais que determinam ações deste tipo, a fim de defender os interesses e os direitos da população.

Encerro agradecendo a todos que contribuíram para a realização dos trabalhos.

Muito obrigado e uma Boa Tarde!

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CANELA/RS

24

EVENTO: AUDIÊNCIA PÚBLICA PLO 108/2022

DATA: 23/02/2023 LOCAL: PLENÁRIO CYRO SOARES SANDER

HORÁRIO: 16 HORAS

ASSUNTO: Regularização Fundiária Urbana - REURB

Nome completo (legível)	Telefone	Assinatura
Jeson Maiguel Foss Liques.	54)999 456007	
Luiz de Oliveira	54996333548	
Antonio Galvão de Veiga	54999111293	
José Celastano Freitas	54 81424453	
José Lourenço Fort	91098237	
ROBERTO M. GUILKE	998525119	
Mauro R. M. Choulet	991135971	
Celso Marques Soares.	992220373	
Taís Machado de Oliveira	991486005	
Látia Machado	996226588	
Sheldo V.P. Wegner	154199373124	
Leda Maria Pereira	541991252452	
Jean Lucal de Castro Fleck	54 893719380	
Ruth J. da Silva	996907121	
Laquel J. da Silva	6511980303218.	
Rosilda A. Veino	54 999842491	
Wally do Nascimento		
	54981124139	
MARCELO A. G. M.	1541996888662	
José Joaquim da Trindade	5499548306	
J. Guilaine Pereira	54996313237	
Jilkei F. J. Pereira		
Paulo Cesar	54 999 232282	

Jenifer Soares de Oliveira 54999317390 Jenifer Oliveira

Izabela Melo de Souza 54996682720

Alzimir dos Santos 54996584820

Adilson Klippe Teixeira - 54-99184572

M^{te} Euday Machado 54.998-17-45.03

Jaci Cláudia dos Reis 54 999335009

Ricardo Jardim do S. J. 54999380927

Adriano Kelm do Silva 54 996579339

Flávio dos Santos 54997147998

Daniela de Oliveira 54999791660

Jéssica Jardim de Moraes 54 999007048

Diego Lúcio de Paula 54 999746804

Paulo César M. S. 54 996272284

Edson Nunes

Paulo da Costa 54 992832357

Sâmia Regina P. da Silva 54 996926901

ATA EXTRAORDINÁRIA 02/2023

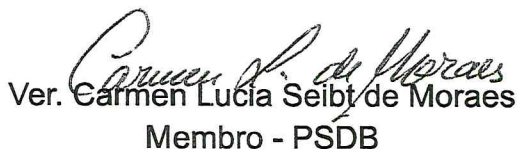
Aos vinte e dois dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e três, reuniram-se os Ver. João Alessandro Port Silveira, Ver. Carmen Lucia Seibt de Moraes e o Ver. Jerônimo Terra Rolim na condição de membros da CCJ-R, para discutir e deliberar os seguintes projetos de leis:

PL 08/2022 - O presente projeto de lei ordinário, deu entrada nesta casa na forma regimental, tendo sido lido em sessão e despachado para a comissão com a seguinte ementa: *“Estabelece normas sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no âmbito do Município de Canela, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 e dá outras providências.”*. Disso, discutidos, analisados e debatidos os pontos do presente projeto de lei, os membros da comissão, por unanimidade, manifestam-se pelo atendimento da legalidade e constitucionalidade, podendo ser submetido ao plenário para a deliberação de mérito.

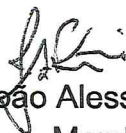
EMENDA 02/2023 - A presente emenda ao projeto de lei ordinário 80/2022, deu entrada nesta casa na forma regimental, tendo sido lido em sessão e despachado para a comissão com a seguinte ementa: *“Será assegurado a disponibilização gratuita ao Poder Executivo, instalações para exposição e comercialização do artesanato local, nos moldes hoje realizado.”*. Disso, discutidos, analisados e debatidos os pontos do presente projeto de lei, os membros da comissão, por unanimidade, manifestam-se pelo atendimento da legalidade e constitucionalidade, podendo ser submetido ao plenário para a deliberação de mérito. Como mais nada há para ser tratado no presente momento, encerra-se a presente reunião.



Ver. Jerônimo Terra Rolim
Presidente - PDT



Ver. Carmen Lucia Seibt de Moraes
Membro - PSDB



Ver. João Alessandro Port Silveira
Membro - MDB

ATA EXTRAORDINÁRIA 01/2023

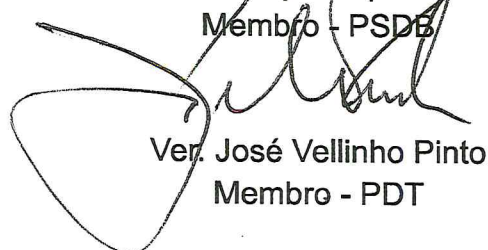
Aos vinte e dois dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e três, reuniram-se os Ver. José Vellinho Pinto, Ver. Andresa da Conceição e o Ver. Luiz Felipe Caputo Taulois na condição de membros da CDES, para discutir e analisar os seguintes projetos de lei:

PLO 80/2022 - O presente projeto de lei ordinário, deu entrada nesta casa na forma regimental, tendo sido lido em sessão e despachado para a comissão com a seguinte ementa: *“Estabelece normas sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no âmbito do Município de Canela, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 e dá outras providências.”*. Disso, discutidos, analisados e debatidos os pontos do presente projeto de lei, os membros da comissão, por unanimidade, manifestaram-se pela deliberação do plenário.

EMENDA 02/2023 - A presente emenda ao projeto de lei ordinário 80/2022, deu entrada nesta casa na forma regimental, tendo sido lido em sessão e despachado para a comissão com a seguinte ementa: *“Será assegurado a disponibilização gratuita ao Poder Executivo, instalações para exposição e comercialização do artesanato local, nos moldes hoje realizado.”*. Disso, discutidos, analisados e debatidos os pontos do presente projeto de lei, os membros da comissão, por unanimidade, manifestaram-se pela deliberação do plenário. Como mais nada há para ser tratado no presente momento, encerra-se a presente reunião.


Ver. Andresa da Conceição
Presidente - MDB


Ver. Luiz Felipe Caputo Taulois
Membro - PSDB


Ver. José Vellinho Pinto
Membro - PDT



CÂMARA
DE VEREADORES DE CANELA

Parecer Nº: _____

COMISSÃO: CDES

PLO Nº 108 PLLNº _____ VETO Nº _____ PDL Nº _____ PLC Nº _____ PRE Nº _____

DATA DE ENTRADA 25/11/22 PEDIDO DE URGÊNCIA: SIM () NÃO ()

PARECER JURÍDICO	
DATA DA SOLICITAÇÃO:	DATA DA ENTREGA:
PARECER:	

SOLICITAÇÕES DA COMISSÃO:

Emenda nº.:	Data:	Entregue ()sim () não
Emenda nº.:	Data:	Entregue ()sim () não

PARECER DA COMISSÃO:

José Velinho Pinto
PRESIDENTE

Andresa da Conceição

Felipe Caputo

PROJETO RETIRADO -SIM () NÃO () Data: / /

29



CÂMARA
DE VEREADORES DE CANELA

Parecer Nº: _____

COMISSÃO: COFT

PLO Nº 108 PLLNº _____ VETO Nº _____ PDL Nº _____ PLC Nº _____ PRE Nº _____

DATA DE ENTRADA: 25/11/22 PEDIDO DE URGÊNCIA: SIM () NÃO ()

PARECER JURÍDICO	
DATA DA SOLICITAÇÃO:	DATA DA ENTREGA:
PARECER:	

SOLICITAÇÕES DA COMISSÃO:

CE 7 - Pqz PEDIDO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

Emenda nº.:	Data:	Entregue () sim () não
Emenda nº.:	Data:	Entregue () sim () não

PARECER DA COMISSÃO:

Merlim Jone

Roberto Grulke

Carmen Lúcia Seibt de Moraes

Presidente

PROJETO RETIRADO - SIM () NÃO () Data: / /