



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

DECRETO Nº 064, DE 28 DE ABRIL DE 2022.

INSTITUI AS NORMAS GERAIS E OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA**, no uso das suas atribuições legais,

DECRETA:

**Capítulo I
Disposições Gerais**

**Seção I
Da Instituição**

Art. 1º Ficam instituídos, no âmbito do Município de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro, as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), que abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização dos núcleos urbanos informais e à titulação dos seus ocupantes, disciplinados pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º O Município formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de sua competência de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, de forma a buscar a ocupação do solo de maneira eficiente e combinar o seu uso de forma funcional.

§ 2º A REURB promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, nos termos do disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Seção II
Dos Objetivos**

Art. 2º O objetivo principal da REURB é assegurar todas as condições necessárias para acesso da população à terra urbanizada e os direitos sociais à moradia e à cidade sustentável, em especial aquelas oriundas de ocupações informais de interesse social, viabilizando a correção das distorções e das irregularidades detectadas por conta da ocupação desordenada do solo, priorizando a busca de soluções efetivas para os efeitos negativos do ordenamento territorial, mobilidade urbana e salubridade ambiental e social das áreas urbanas ou das áreas rurais com características de área urbana.

Art. 3º Além da legalização no aspecto jurídico das ocupações desordenadas do solo urbano municipal, fundado nos princípios de salubridade urbanística e ambiental, tem-se também os seguintes objetivos específicos:



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

- I - identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e
- XII - franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Seção III Dos Conceitos Básicos Fundamentais

Art. 4º Para fins do disposto neste Decreto, considera-se:

- I - regularização fundiária: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de núcleos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- II - regularização fundiária de interesse social: aquela onde haja a predominância de ocupação pela população de baixa renda, sujeitas a regras específicas, cujos parâmetros urbanísticos se sobrepõem àqueles definidos pelo zoneamento da área e o Plano Diretor Municipal;
- III - regularização fundiária de interesse específico: aquela onde haja irregularidades urbanísticas e ambientais, que não se classifiquem pelo Poder Público como de interesse social;
- IV - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- V - 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;
- VI - núcleo urbano informal consolidado: núcleos urbanos informais consolidados, de difícil reversão e existentes até 22 de dezembro de 2016, considerados o tempo e a natureza da ocupação, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como:
 - a) drenagem de águas pluviais urbanas;
 - b) esgotamento sanitário;
 - c) abastecimento de água potável;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

VII - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

VIII - 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 à 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;

IX - legitimação de posse: ato do Município 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 estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, e do qual conste a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

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

XI - ocupante: aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.

§ 1º Para fins da REURB, serão dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios.

§ 2º O termo de compromisso referido no inciso VIII do caput conterà o cronograma da execução de obras e serviços e da implantação da infraestrutura essencial e poderá prever compensações urbanísticas e ambientais, quando necessárias.

Seção IV **Das Modalidades de REURB**

Art. 5º A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB-S: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, no caso em que:

- a) a ocupação da área seja de forma mansa, pacífica e duradoura, até 22 de dezembro de 2016, no caso de legitimação fundiária;
- b) a renda familiar seja de até 03 (três) salários mínimos nacional;
- c) o ocupante não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e
- d) o imóvel esteja localizado em áreas declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

II - REURB-E: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registraes relacionados à REURB-S conforme disposto no Capítulo V.

§ 2º O registro dos atos de que trata o § 1º independe da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

§ 3º No mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de REURB, desde que a parte seja ocupada predominantemente por população de baixa renda regularizada por meio de REURB-S e o restante do núcleo por meio de REURB-E.

§ 4º Na REURB será 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.

§ 5º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de REURB-E.

§ 6º A classificação da modalidade da REURB de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais será realizada de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 7º A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 8º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas neste Decreto, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 2009, observado o disposto nos § 3º-A e § 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 9º 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 do REURB realizar a conexão da edificação que ocupem à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Seção V Dos Legitimados

Art. 6º Poderão requerer a REURB:

- I - o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V - o Ministério Público.

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

§ 2º Nas hipóteses 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 as suas obrigações, contra os legitimados responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

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



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

Capítulo II Dos Instrumentos de Regularização Fundiária Urbana

Seção I Disposições Gerais

Art. 7º São instituídos os instrumentos jurídicos previstos na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), que poderão ser empregados no âmbito da REURB:

- I - a legitimação fundiária, nos termos deste Decreto e da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017;
- II - a legitimação de posse, nos termos deste Decreto e da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017;
- III - a usucapião, nos termos dos artigos 1.238 a 1.244, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos artigos 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;
- IV - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;
- V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001;
- VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput 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 caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;
- VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, 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 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 o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do caput 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;
- XV - a compra e venda;
- XVI - o condomínio de lotes;
- XVII - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017; e
- XVIII - o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo IX.

Parágrafo único. Na REURB poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

Art. 8º Na REURB-E, promovida sobre bem público, se houver solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Público titular do domínio e não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. As áreas de propriedade do Poder Público registradas no cartório de registro de imóveis que sejam objeto de ação judicial e verse sobre a sua titularidade poderão ser objeto de REURB-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto.

Art. 9º 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 feitas em ato único.

§ 1º Na hipótese a que se refere o caput, serão encaminhados ao cartório de registro de imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e as suas qualificações, com a indicação de suas unidades, dispensada a apresentação de título cartorial individualizado e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

§ 2º A qualificação dos beneficiários a que se refere o § 1º será constituída de:

I - nome completo;

II - estado civil; e

III - número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF.

§ 3º Poderá haver mais de um documento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal e caberá ao Município, enquanto titular do domínio, indicar a qual direito real cada beneficiário faz jus.

§ 4º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não se enquadrarem neste artigo poderão ser tituladas individualmente.

§ 5º A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, previstos no § 1º, poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis em momento posterior ao registro da CRF.

Seção II Da Demarcação urbanística

Art. 10 O Município poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constarão:

a) as medidas perimetrais;

b) a área total;

c) os confrontantes;

d) as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

e) os números das matrículas ou das transcrições atingidas;

f) a indicação dos proprietários identificados; e

g) a ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; e

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

§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis que se enquadrem em uma ou mais das seguintes hipóteses:



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

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

II - domínio privado registrado no cartório de registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

§ 3º O procedimento de demarcação urbanísticas não constitui condição para o processamento e a efetivação da REURB.

Art. 11 O Município 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.

§ 1º Os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, contado da data da notificação.

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

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

§ 4º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao Município prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do Município, as medidas de que trata o art. 10 poderão ser realizadas pelo cartório de registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

Art. 12 Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 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, este deverá informá-la ao Município, o qual comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput, será feito levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados ao imóvel objeto da 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 nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultado ao Município 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 Fica facultado o emprego da arbitragem caso não seja obtido acordo na fase de mediação.

Art. 13 Decorrido o prazo sem impugnação ou superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao cartório de registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

§ 1º A averbação informará:

- 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 refletirá a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º Na hipótese de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º, 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 cartório de registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas 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 Para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística não será exigida e a apuração de área remanescente será de responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Seção III Da legitimação fundiária

Art. 14 A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do Município, 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 comprovadamente 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 - não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II - não ter sido o beneficiário contemplado por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III - quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido pelo Município o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer 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 ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º As inscrições, as indisponibilidades e os gravames existentes no registro da área maior originária serão transportados 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, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

§ 5º Na legitimação fundiária, o Município encaminhará ao cartório de registro de imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade, a CRF, 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 a sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam.

§ 6º Para fins do disposto no §5º, a CRF será acompanhada exclusivamente pelo projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes, com a sua qualificação, e a identificação das áreas ocupadas.

§ 7º O Poder Público poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial.

§ 8º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não tenham sido regularizadas por meio da legitimação fundiária poderão ser regularizadas por meio de outro instrumento previsto em lei.

Art. 15 Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952/2009, o Município poderá utilizar a legitimação fundiária e os demais instrumentos previstos na Lei nº 13.465/2017 para conferir aquisição originária do direito real de propriedade aos ocupantes.

Parágrafo único. Na hipótese a que se refere o *caput*, o órgão público municipal responsável deverá promover a REURB nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018.

Seção IV Da legitimação de posse

Art. 16 A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Município 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 poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018.

§ 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 Município.

§ 3º O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei nº 10.406/2002.

Art. 17 Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele que obtiver título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do seu registro, terá a conversão automática deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição Federal, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral.

§ 1º Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de registro de imóveis.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

§ 2º 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 existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º Poderão ser utilizados diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade nos termos do caput e do § 1º.

Art. 18 O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Município quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.31/2018 deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Parágrafo único. Após efetuado o procedimento a que se refere o *caput* deste artigo, o Município solicitará ao oficial do cartório de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento.

Capítulo III
Do Procedimento Administrativo

Seção I
Das Fases da REURB

Art. 19 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 - comprovação, mediante certidão de busca nos indicadores reais e pessoais, junto ao Cartório competente, da existência ou não da matrícula do núcleo a ser aprovado, que será realizado pelo Município em caso de REURB-S e pela parte requerente em caso de REURB-E.
- IV - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- V - saneamento do processo administrativo da REURB;
- VI - decisão da autoridade competente mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VII - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e
- VIII - registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária, aprovado pelo Município perante o Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º O termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial, na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 2º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer REURB, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

- I - na hipótese prevista no art. 69, da Lei nº 13.465, de 2017, e
- II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

§ 3º Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 20 A fim de fomentar a implantação das medidas da REURB, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto neste Decreto.

Seção II Da Competência

Art. 21 Compete ao Município de Santo Antônio de Pádua:

- 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 O Município deverá classificar e fixar, no prazo de cento e oitenta dias, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 2º A inércia do Município implicará a fixação automática da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento e o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão da classificação pelo Município, por meio de estudo técnico que a justifique.

Seção III Do Trâmite do Processo da REURB

Art. 22 O requerimento será dirigido à Subsecretaria de Habitação e Regularização Fundiária, que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por este Decreto, e encaminhará à Secretaria competente, obedecendo, respectivamente, o procedimento definido a seguir:

- I - proceder a análise técnica preliminar do pedido e dos documentos apresentados, providenciando a instrução do processo com todos os dados necessários ao prosseguimento dos atos;
- II - realizar as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.
- III - classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, em ato publicado na Imprensa Oficial, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.
- IV - notificar por via postal com aviso de recebimento os titulares de domínio no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel, 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, inclusive no caso de imóveis públicos municipais.
- V - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo ou quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados, deverá ser publicado edital no mural e no site da Prefeitura, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

VI - encaminhar os autos à Secretaria de Obras, Agricultura e Meio Ambiente, à Secretaria de Assistência Social, à Defesa Civil e à Secretaria de Fazenda para análise de viabilidade e apresentação de estudos técnicos referentes à sua área de atuação.

VII - elaborar o projeto de regularização fundiária e implantar a infraestrutura essencial, observando o estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

VIII - na hipótese de conflito com confrontantes, o Chefe do Executivo nomeará em ato próprio uma câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, com a competência para dirimir conflitos relacionados à REURB mediante solução consensual.

IX - aprovar o projeto de regularização fundiária e, se for o caso, o projeto urbanístico de regularização fundiária, estabelecendo ainda o aceite ou propositura do cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, pelo Secretário Municipal de Obras;

X - superadas todas as exigências e adequações, os projetos aprovados serão submetidos à Secretaria de Assistência Social para conclusão, parecer final e elaboração da Certidão de Regularização Fundiária - CRF;

XI - por fim, será apresentada a CRF para Registro perante o Cartório de Registro de Imóveis para formalização da individualização dos imóveis, com abertura de novas matrículas, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, que deverá proceder aos lançamentos dos tributos municipais, inclusive no caso de núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais.

§ 1º Os prazos máximos para análise e manifestação das Secretarias não poderão ultrapassar 30 (trinta) dias, salvo se justificados.

§ 2º Caso a Subsecretaria de Habitação e Regularização Fundiária entender necessário, será encaminhado o projeto para análise de outras secretarias e outros órgãos e, finalmente, à apreciação conclusiva.

§ 3º O Município poderá promover alterações no projeto de regularização fundiária em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações referidas no inciso IV.

§ 4º A notificação constante no inciso IV será considerada efetuada quando comprovada a entrega no respectivo 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 - do proprietário e dos confinantes não encontrados; e

II - de recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância com a REURB.

§ 7º O procedimento extrajudicial de composição de conflitos constante no inciso VIII será iniciado caso a impugnação não seja acolhida.

§ 8º A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB.

§ 9º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da REURB, é facultado ao Município prosseguir com a REURB em relação à parcela não impugnada.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

§ 10 O Município poderá rejeitar a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à REURB se o impugnante não apresentar recurso no prazo de quinze dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.

§ 11 Indeferido o recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o Município poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 12 Considera-se infundada a impugnação que:

- I - não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a REURB avança na propriedade do impugnante;
- II - não apresentar motivação, ainda que sumária; ou
- III - versar sobre matéria estranha ao procedimento da REURB em andamento.

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

§ 14 O requerimento de instauração da REURB ou, na forma do regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de quaisquer dos legitimados garante, perante o Município, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados, a permanência em suas unidades imobiliárias, preservadas as situações de fato já existentes até o eventual arquivamento definitivo do procedimento da REURB.

§ 15 Na REURB-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas.

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

Art. 23 A REURB será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata este Decreto.

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. 24 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:

- a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e
- b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

II - na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 2º Se houver interesse público, na hipótese a que se refere o inciso II do § 1º, 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.

§ 3º Os custos aos quais se referem o inciso II do § 1º e o § 2º incluem as compensações urbanísticas e ambientais necessárias.

§ 4º Quando a área a ser regularizada for pública, termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Município para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

Art. 25 O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça, as quais detenham competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput será estabelecido pelo disposto na Lei nº 13.140/2015.

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com consequente expedição da CRF.

§ 3º As câmaras referidas no caput deste artigo poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.

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

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

Seção IV

Do levantamento topográfico georreferenciado

Art. 26 Para fins do disposto neste Decreto, considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:

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

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 adequarem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

Art. 27 Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto nº 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT.

§ 1º Os limites das unidades imobiliárias terão como parâmetro os definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas.

§ 3º O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio.

§ 4º O erro posicional de que trata o § 3º terá menor magnitude conforme a avaliação do impacto da propagação dos erros, considerados o desenvolvimento de projetos urbanísticos e de infraestruturas, o registro de propriedade, a prevenção de riscos e os demais projetos de arquitetura e engenharia.

§ 5º O responsável técnico realizará a avaliação dos impactos da propagação dos erros de que trata o § 4º, previamente à execução do levantamento topográfico georreferenciado.

§ 6º O levantamento topográfico georreferenciado será remetido eletronicamente pelo profissional legalmente habilitado ou pelo Município pela sua execução ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais na forma estabelecida no Manual Operacional do referido Sistema.

Seção V

Das Responsabilidades Técnicas

Art. 28 As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos relacionados ao processo de regularização deverão ser assinados por profissional habilitado e acompanhados com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

§ 1º Todos os projetos relacionados ao processo de regularização deverão obedecer às diretrizes da NBR 13.133, ou outra que venha a lhe substituir, e ainda deverão ser encaminhados em meio físico (papel) e por meio digital (extensão *dwg*), o qual deverá conter os arquivos digitais do Projeto Completo do Empreendimento em desenhos georreferenciados.

§ 2º O responsável técnico deverá assinar termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada, quer em meio físico ou digital, respondendo civil, administrativa e criminalmente por dolo ou má-fé que induza em erro ou cause prejuízo em face dos procedimentos de regularização fundiária sustentável.

§ 3º Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha os requisitos legais.

Seção VI

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 29 O Projeto de Regularização Fundiária compõe-se da análise das 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 e equipamentos públicos.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

Art. 30 O Projeto de regularização fundiária, conterá no mínimo:

- I - levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de 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, informando a coordenadas geográfica e zoneamento que se encontra o núcleo informal a ser regularizado de acordo com o Plano Diretor vigente;
- 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 - memorial descritivo contendo as informações contidas no projeto a ser aprovado;
- VI - proposta das soluções 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 previsto neste Decreto, 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 serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do *caput* deste artigo.

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 3º O projeto de regularização fundiária considerará 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.

Art. 31 O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

- I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetadas;
- II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;
- 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 - as áreas já usucapidas;
- VII - as medidas de adequação para correção das desconformidades;
- VIII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

- IX** - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e
X - outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público Municipal.

Art. 32 Para os fins deste Decreto, 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; e
V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais.

§ 1º A REURB poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 2º Na REURB de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, em momento posterior, de forma coletiva ou individual.

§ 3º Na REURB de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Município, 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 fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 6º A inexistência de regulamentação dos requisitos a que se refere o § 4º não impedirá o processamento da REURB e o registro da CRF.

§ 7º A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 8º As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do *caput* do Art. 31, 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.

Seção VII
Memorial Descritivo

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 gerais indicando os confrontantes;
II - a descrição técnica das unidades imobiliárias informando área de cada unidade e área total das unidades, área 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



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

IV - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, a especificação do condomínio e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações.

Art. 34 Na hipótese de núcleo urbano informal localizado em mais de um Município e de não ser possível o seu desmembramento, de forma que cada parcela fique integralmente no território de um Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.

§ 1º Na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada em mais de um Município, poderão ser instaurados os procedimentos da REURB de forma conjunta.

§ 2º Não instaurado o procedimento de forma conjunta, nos termos do § 1º, o Município, após instaurar a REURB, indicará apenas as unidades imobiliárias cuja maior porção territorial esteja situada em seu território.

Art. 35 Na REURB-S, caberá ao Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, 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.

Art. 36 Na REURB-E, caberá ao Poder Público definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários, quando for o caso;

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* deste artigo 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.

Seção VIII

Do Estudo Técnico para Situação de Risco

Art. 37 Para que seja aprovada a REURB de área de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, 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 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* deste artigo, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da REURB.

§ 2º O estudo técnico de que trata o *caput* deste artigo será elaborado 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 no exercício de suas funções, anexando documento que comprove a sua atribuição.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

§ 3º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco, sendo que 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 Município 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 Município 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 IX
Do Estudo Técnico Ambiental

Art. 38 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, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

Parágrafo único. Cabe ao Município a aprovação do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal de que trata o *caput* do Art. 38.

Art. 39 Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, o órgão gestor da unidade de conservação de uso sustentável deverá se manifestar, para fins de REURB, no prazo de noventa dias, contado da data do protocolo da solicitação.

Parágrafo único. Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o *caput* deste artigo pela Secretaria de Meio Ambiente, esta emitirá parecer, técnica e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da REURB.

Art. 40 Na REURB em núcleos urbanos informais situados às margens de reservatório artificial de água destinado à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima *maximorum*.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

Art. 41 A aprovação municipal da REURB de que trata o parágrafo único do Art. 38 deste Decreto, corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e à aprovação ambiental. **Parágrafo único.** A aprovação ambiental a que se refere o *caput* deste artigo corresponde à aprovação do estudo técnico ambiental a que se refere o inciso VIII do *caput* do art. 30.

Art. 42 O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as 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 poderá ser feito em fases ou etapas e a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 43 Na REURB-S, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 64, da Lei nº 12.651, de 2012:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano - ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

Art. 44 Na REURB-E, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 65 da Lei nº 12.651, de 2012:

- I - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- III - especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantadas, outros serviços e equipamentos públicos;
- IV - identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;
- V - especificação da ocupação consolidada existente na área;
- VI - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
- VII - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da área de preservação permanente com a proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

VIII - avaliação dos riscos ambientais;

IX - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população aos corpos d'água, quando couber.

Art. 45 Para fins da regularização ambiental, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado, no caso de área urbana consolidada, respeitados os seguintes critérios:

I - a não ocupação de áreas com risco de desastres;

II - a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver;

III - a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados no Código Florestal.

Art. 46 Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o Art. 45 deste Decreto poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

Art. 47 Os estudos de que trata esta Seção deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado e estar compatibilizados com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos artigos 64 e 65, da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Seção X

Do Regime de Proteção das Áreas de Preservação Permanente

Art. 48 A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, nos termos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção de vegetação nativa.

§ 1º Tendo ocorrido supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados previstos neste Decreto.

§ 2º A obrigação prevista no § 1º tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel.

§ 3º No caso de supressão não autorizada de vegetação realizada após 22 de julho de 2008, é vedada a concessão de novas autorizações de supressão de vegetação enquanto não cumpridas as obrigações previstas no § 1º deste artigo.

Art. 49 A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas neste Decreto.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

§ 1º A supressão de vegetação nativa protetora de nascentes, dunas e restingas somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública.

§ 2º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente poderá ser autorizada, excepcionalmente, em locais onde a função ecológica do manguezal esteja comprometida, para execução de obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda.

§ 3º É dispensada a autorização do órgão ambiental competente para a execução, em caráter de urgência, de atividades de segurança nacional e obras de interesse da defesa civil destinadas à prevenção e mitigação de acidentes em áreas urbanas.

§ 4º Não haverá, em qualquer hipótese, direito à regularização de futuras intervenções ou supressões de vegetação nativa, além das previstas neste Decreto.

Seção XI Do Licenciamento Ambiental

Art. 50 Fica autorizada a adoção de procedimento simplificado específico de licenciamento ambiental para os casos previstos neste Decreto, a ser disposto por ato comum entre o órgão de licenciamento ambiental e o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do município.

Art. 51 Para os casos de REURB-S, poderá ser considerado, a critério do órgão ambiental, o pagamento de compensação ambiental devida pela modalidade de conversão do valor em investimentos em estudos ambientais para viabilizar a regularização de áreas classificadas exclusivamente como REURB-S, mediante comprovação documental do investimento.

Art. 52 O órgão de licenciamento ambiental poderá, na fase de renovação de licença de operação ou equivalente, emitir, após avaliação técnica, licença de operação permanente da área regularizada, que dispensará renovações posteriores.

Seção XII Da conclusão da Regularização Fundiária

Art. 53 O pronunciamento da Subsecretaria de Habitação e Regularização Fundiária da REURB na conclusão do processo administrativo deverá:

- I - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da REURB;
- II - indicar as intervenções a serem executadas, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado; e
- III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

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

§ 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* deste artigo.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

Art. 54 O Município expedirá, ao final do processo, a Certidão de Regularização Fundiária informando os dados abaixo:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - a localização e zoneamento que está inserido o projeto de regularização fundiária;
- III - a modalidade da regularização;
- 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 conterá 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.

Art. 55 O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnico e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

Capítulo IV **Do Registro da Regularização Fundiária Urbana**

Art. 56 Aplicam-se ao Município as disposições do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de Março de 2018 sobre o Registro da Regularização Fundiária Urbana.

Capítulo V **Das Isenções**

Art. 57 São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da REURB-S.

§ 1º As isenções de custas e emolumentos aplicam-se a partir da classificação prevista nos artigos 13 e 30, *caput*, inciso I, da Lei nº 13.465, de 2017, pela autoridade competente, como REURB-S.

§ 2º Para a aplicação das isenções de custas e emolumentos na fase de processamento administrativo da REURB-S anterior à emissão da CRF, o interessado apresentará documento emitido pela Subsecretaria de Habitação e Regularização Fundiária que ateste a classificação da regularização do núcleo urbano informal como REURB-S, na forma prevista no art. 5º.

Art. 58 Os atos necessários ao registro da REURB-S, a que se refere o *caput* do art. 55, deste Decreto, compreendem, entre outros:

- I - o primeiro registro da REURB-S, o qual confere direitos reais aos 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;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

- VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S;
- VIII - a averbação das edificações de conjuntos habitacionais ou condomínios;
- IX - a abertura de matrícula para a área objeto da regularização fundiária, quando necessária;
- X - a abertura de matrículas individualizadas para as áreas públicas resultantes do projeto de regularização; e
- XI - a emissão de certidões necessárias para os atos previstos neste artigo.

Parágrafo único. As certidões referidas no inciso XI do *caput* deste artigo são relativas à matrícula, à transcrição, à inscrição e à distribuição de ações judiciais, entre outras.

Art. 59 É vedado ao oficial do cartório de registro de imóveis exigir comprovação de pagamento ou quitação de tributos, entendidos como impostos, taxas, contribuições ou penalidades e demais figuras tributárias nos atos de registros ou averbações relativos a REURB-S.

Art. 60 Para a dispensa de custas e emolumentos prevista na Lei nº 13.465/2017, será apresentado o título de legitimação fundiária, de posse ou outro instrumento de aquisição, pelos legitimados ou pelos ocupantes, ao oficial do cartório de registro de imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título.

Capítulo VI Do Direito Real de Laje

Art. 61 Aplicam-se ao Município as disposições do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de Março de 2018 sobre o Direito Real de Laje.

Capítulo VII Do Condomínio de Lotes

Art. 62 Aplicam-se ao Município as disposições do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de Março de 2018 sobre o Condomínio de Lotes.

Capítulo VIII Dos Conjuntos Habitacionais

Art. 63 Aplicam-se ao Município as disposições do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de Março de 2018 sobre os Conjuntos Habitacionais.

Capítulo IX Do Condomínio Urbano Simples

Art. 64 Aplicam-se ao Município as disposições do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de Março de 2018 sobre o Condomínio Urbano Simples.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

Capítulo X Da Arrecadação de Imóveis Abandonados

Art. 65 Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no *caput* deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, pelo prazo de cinco anos.

§ 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados observará o disposto em ato do Chefe do Executivo e, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal; e

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º A notificação do titular de domínio será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar do cadastro municipal, e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 4º Os titulares de domínio não localizados serão notificados por edital, do qual deverão constar, de forma resumida, a localização e a descrição do imóvel a ser arrecadado, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 5º A abertura do processo administrativo de que trata o inciso I do § 2º será determinada pelo Poder Público Municipal ou a requerimento de terceiro interessado.

§ 6º A ausência de manifestação do titular de domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 7º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 8º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do prazo de três anos a que se refere o art. 1.276 da Lei nº 10.406/2002, fica assegurado ao Poder Público Municipal o direito ao ressarcimento prévio e em valor atualizado das despesas em que houver incorrido, inclusive àquelas tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 66 Os imóveis arrecadados pelos Municípios serão destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da REURB-S através da alienação do bem ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município.

Capítulo XI Do Loteamento ou do Desmembramento

Art. 67 Aplicam-se ao Município as disposições do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de Março de 2018 sobre o Loteamento ou do Desmembramento.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

Capítulo XII Disposições Finais e Transitórias

Art. 68 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 ao Município, e poderão, para tanto, ser utilizados os instrumentos previstos na Lei nº 13.465/2017 e neste Decreto.

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização, assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, que contenha o perímetro da área a ser regularizada, as subdivisões das quadras, dos lotes e das áreas públicas, com as dimensões e a numeração dos lotes, os logradouros, os espaços livres e as outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou o RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e das outras áreas com destinação específica, quando for o caso; e

III - documento expedido pelo Município, o qual ateste que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e de que está integrado ao Município.

§ 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, do estudo técnico ambiental, da CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

§ 3º O registro do parcelamento das glebas previsto neste artigo poderá ser feito por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente.

Art. 69 Fica habilitado o Fundo Municipal de Habitação, a destinar recursos para a compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos necessários ao registro da REURB-S, a que se refere o *caput* do art. 58 deste Decreto.

Art. 70 Serão regularizadas, na forma da Lei nº 13.465/2017, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de ação judicial que verse sobre direitos reais de garantia, de constrição, bloqueio ou indisponibilidade judicial, ressalvada a hipótese de decisão judicial que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de REURB.

Art. 71 Para a abertura de matrícula do sistema viário de parcelamento urbano irregular, na forma prevista no art. 195-A da Lei nº 6.015/1973, a intimação dos confrontantes será feita por meio de edital, publicado na Imprensa Oficial ou em jornal com circulação na sede do Município, e será conferido prazo de trinta dias para a manifestação do intimado.

Art. 72 O Município facultará ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o *caput* do art. 5º da Lei nº 10.257/2001, ou objeto de REURB, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira para o aproveitamento do imóvel.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal a propriedade do imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas e as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues na forma do § 1º será correspondente ao valor do imóvel anteriormente à execução das obras.

§ 3º A instauração do consórcio imobiliário por proprietário que tenha dado causa à formação de núcleos urbanos informais ou por seu sucessor não os eximirá da responsabilidade administrativa, civil ou criminal.

Art. 73 O Município poderá vender diretamente aos ocupantes de suas áreas públicas objeto de REURB-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666/1993, desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016.

Art. 74 Na hipótese de decisão pela remoção do núcleo urbano informal consolidado, deverão ser realizados estudos técnicos que comprovem que o desfazimento e a remoção do núcleo urbano não causarão maiores danos ambientais e sociais do que a sua regularização, nos termos da Lei nº 13.465/2017 e deste Decreto.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica às áreas de risco a serem realocadas conforme o disposto no § 2º do art. 39 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 75 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. 76 O Município poderá instituir, como instrumento de planejamento urbano, Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, no âmbito da política de ordenamento do seu território.

Art. 77 Este Decreto entra em vigor na data da sua aprovação, ficando revogadas as disposições em contrário, aplicando subsidiariamente as disposições contidas no Decreto Federal Nº 9.310, de 15 de Março de 2018.

Registrado, publicado, cumpra-se.

Santo Antônio de Pádua/RJ, 28 de abril de 2022.

PAULO ROBERTO PINHEIRO PINTO
PREFEITO MUNICIPAL

