



www.LeisMunicipais.com.br

versão consolidada, com alterações até o dia 07/12/2020

## DECRETO MUNICIPAL Nº 4.539, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2019

(Vide Decreto nº [4621/2020](#))

### **Regulamenta os procedimentos aplicáveis ao Programa de Regularização Fundiária Urbana - REURB - prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Lauro de Freitas - PDDM e dá outras providências.**

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS, ESTADO DA BAHIA, no uso e gozo de suas atribuições legais, nos termos do art. 68, IV da Lei Orgânica do Município de Lauro de Freitas;

CONSIDERANDO o disposto no art. 9º c/c parágrafo único do art. 28 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 que institui no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), aplicáveis automaticamente à União, Estados e Municípios, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes;

CONSIDERANDO que o Município de Lauro de Freitas instituiu o Programa de Regularização Fundiária municipal, na Seção VII, do Capítulo VI da Lei Municipal nº 1.773 de 17 de dezembro de 2018 que dispõe sobre a revisão a Lei 1.330, de 30 de dezembro de 2008 e suas alterações, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM, na forma que indica e dá outras providências, DECRETA:

#### TÍTULO I

##### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Ficam instituídas as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB no Município de Lauro de Freitas, a qual abrange as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à

1

PREFEITURAMUNICIPAL,, DE LAURO DE FREITAS incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes.

§ 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 até a data prevista na Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 2º** Constituem objetivos da REURB:

- 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.

2

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: C3FNN8FH7A/IAE+F+ZWWJW

Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURAMUNICIPAL, ` , DE LAURO DE FREITAS

**Art. 3º** Para fins do disposto na Lei Federal nº 13.465, de 2017, na Lei Municipal nº 1.773 de 17 de dezembro de 2018 que altera a Lei Municipal nº 1.330 de 30 de dezembro de 2008 e neste Decreto, considera-se:

- I - NÚCLEO URBANO - assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da sua localização;
- II - NÚCLEO URBANO INFORMAL - aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar 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 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;

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

VI - LEGITIMAÇÃO DE POSSE - ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma 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;

VII - LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA - mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de REURB; e

VIII - OCUPANTE - aquele que mantém poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.

3

§ 1º Para fins da REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

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

§ 3º 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 Município, a REURB observará o disposto lei em específica e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam na 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.

§ 4º Cabe ao Poder Executivo a aprovação do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal de que trata o parágrafo anterior.

§ 5º 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.

§ 6º Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o parágrafo anterior pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer, técnica e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da REURB.

§ 7º 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.

§ 8º Nas áreas definidas por Lei como indispensáveis à segurança nacional, não se admite REURB.

4

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS

**Art. 4º** A aprovação municipal da REURB de que trata o § 4º do art. 3º, deste Decreto, corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, e à aprovação ambiental pelos órgãos municipais competentes.

§ 1º A aprovação ambiental a que se refere o caput corresponde à aprovação do estudo técnico ambiental.

§ 2º 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.

§ 3º Na REURB de Interesse Social - 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:

- 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.

§ 4º Na REURB de Interesse Específico - 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

5

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- 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 implantados, além de 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, sejam 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;

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 às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 5º Para fins da regularização ambiental prevista no parágrafo anterior, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado.

§ 6º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o inciso anterior poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

§ 7º Os estudos de que trata este artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado e estar compatibilizados com o projeto de regularização fundiária.

## CAPÍTULO II

### 6

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: C3FNN8FH7A/IAE+F+ZWWJW

Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURAMUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

DAS MODALIDADES

**Art. 5º** A REURB compreende duas modalidades, a REURB de Interesse Social - REURB-S e de REURB de Interesse Específico - REURB-E.

Parágrafo único. Em qualquer das modalidades previstas no caput, todos os beneficiários da área a ser regularizada devem se submeter ao Cadastro da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Ordenamento do Uso do Solo do Município de Lauro de Freitas.

**Art. 6º** A REURB de Interesse Social aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cujo limite de renda bruta familiar não exceda a 5 (cinco) salários-mínimos nacional.

§ 1º Considera-se população de baixa renda, para efeito do disposto no caput aquela inscrita no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal ou em cadastro similar deste Município, devendo o interessado apresentar documentação comprobatória exigida pelo Município.

§ 2º Considera-se entidade familiar toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição de seus membros.

§ 3º Renda familiar é a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar.

§ 4º Somente serão beneficiados pela REURB - S, o núcleo familiar que:

I - Não aufera renda bruta familiar superior a 5 (cinco) salários-mínimos nacional;

II - Cujo terreno ocupado tenha área máxima de até 250 m<sup>2</sup> (Duzentos e cinquenta metros quadrados);

III - Não possua outro imóvel rural ou urbano e;

IV - Não tenha sido beneficiada por outro programa social com a mesma finalidade.

§ 5º Na regularização efetuada através de REURB-S incidente sobre bem público municipal, não será exigido do beneficiário o pagamento do valor do terreno.

**Art. 7º** A REURB de Interesse Específico aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados por população não inscrita no Cadastro Social da União ou do Município e/ou cuja renda familiar ultrapasse 05 (cinco) salários mínimos vigentes.

7

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS

Parágrafo único. Poderá ser objeto de regularização fundiária por meio de REURB - E os imóveis cuja área seja superior àquela disposta no inciso II do art. 6º

**Art. 8º** As famílias cuja renda mensal bruta ultrapassar o valor equivalente a 5 (cinco) salários-mínimos nacionais, deverão pagar ao Município o valor do respectivo lote, instituídos em área pública.

**Art. 9º** Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrares relacionados à REURB-S.

§ 1º O registro dos atos de que trata o caput, independe da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias, nos termos do disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º O disposto no caput e no §1º, aplica-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados.

**Art. 10.** No mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de REURB.

§ 1º Na REURB, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de REURB-E ou REURB-S, esta última quando for reconhecido pelo Município o interesse público de sua ocupação.

§ 3º A classificação da modalidade da REURB de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais será definida pelo Município a seu critério, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 4º A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial, o 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 e a forma de aquisição do lote.

8

PREFEITURAMUNICIPAL, ` , DE LAURO DE FREITAS

§ 5º Os títulos outorgados pelo Município serão registrados em cartório, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017, este Decreto e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 6º 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, exceto disposição em contrário na legislação municipal.

### CAPÍTULO III

#### DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER REURB

**Art. 11.** Poderão requerer a instauração da REURB:

~~I - O Município de Lauro de Freitas, por intermédio da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano Sustentável e Ordenamento do Uso do Solo;~~

I - A União, o Estado da Bahia, o Município de Lauro de Freitas, assim como suas respectivas autarquias, empresas e fundações públicas, especialmente a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia - CONDER. (Redação dada pelo Decreto nº 4706/2020)

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 atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

III - Os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os 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 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

9

p\* PREFEITURAMUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

#### CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - SEÇÃO I

##### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 12.** Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros considerados adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - A legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto;

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

IV - A arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 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;

## PREFEITURAMUNICIPAL, `), DE LAURO DE FREITAS

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.

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

**Art. 13.** 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, a ser apurada com base em laudo apresentado por Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, partir da média de preço do mercado.

§ 1º Na avaliação de que trata o caput não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 2º O laudo de avaliação poderá tomar como base o valor do metro quadrado dos imóveis da região constante no cadastro imobiliário do Município.

§ 3º As áreas de propriedade do Poder Público registradas no cartório de registro de imóveis que sejam objeto de ação judicial que 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 11 de julho de 2017, e neste Decreto, homologado pelo juiz.

**Art. 14.** 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, a critério do Município.

§ 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.

11

## PREFEITURAMUNICIPAL, `), DE LAURO DE FREITAS

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

I - Nome completo;

II - Estado civil;

III - profissão;

IV - Número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF;

V - Número de sua carteira de identidade;

VI - E sua afiliação.

§ 3º Poderá haver mais de um documento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal indicando 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.

§ 6º Na REURB-S promovida pelo Município em áreas de suas propriedades, ato do Poder Executivo definição do instrumento indicativo do direito real constituído e a listagem dos ocupantes a serem beneficiados, que poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis juntamente com a CRF ou em momento posterior, conforme previsto no § 5º

**Art. 15.** O Município não ficará condicionada à existência de ZEIS para reconhecimento de áreas de REURB.

## Seção II Da Demarcação Urbanística

**Art. 16.** O Município 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.

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

12

PREFEITURAMUNICIPAL, ` , DE LAURO DE FREITAS

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:

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. 17.** 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 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.

13

p\* PREFEITURAMUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 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 este artigo 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. 18.** Na hipótese de apresentação de impugnação, procedimento extrajudicial de composição de conflitos poderá ser adotado.

§ 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. 19.** 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.

§ 1º A averbação informará:

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

14

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS

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. 20.** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Executivo Municipal, 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 na data prevista na Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 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;

15

II - Não ter sido o beneficiário contemplado com por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;

III - Quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Município, o interesse público de sua ocupação; e

IV - Ocupação há, pelo menos, 5 (cinco) anos contados regressivamente da data do requerimento administrativo.

§ 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, quando titular do domínio, fica autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Na legitimação fundiária, o Município encaminhará a CRF ao cartório de registro de imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e a sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário.

§ 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 Município 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.

16

§ 9º As unidades que não tenham sido regularizadas por meio da legitimação fundiária poderão ser regularizadas por meio de outro instrumento previsto em lei.

§ 10 Tratando-se de REURB-S, conforme facultado pelo art. 75, da Lei Federal nº 13.465/2017, o Município aplicará aos processos administrativos de regularização iniciados anteriores o mesmo rito, reconhecendo o direito aos ocupantes mediante doação das áreas respectivas, na forma deste Decreto, inclusive, para promover a conversão dos títulos já outorgados com base em normas anteriores.

**Art. 21.** Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 25 de junho 2009, o Município poderá utilizar a legitimação fundiária e os demais instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e neste Decreto para conferir 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, de 2017, e neste Decreto.

#### 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 poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto.

§ 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 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, de 2002 - Código Civil.

17

p\* PREFEITURAMUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

**Art. 23.** Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data em que comprovadamente iniciou-se a ocupação, 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 Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de registro de imóveis.

§ 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. 24.** O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Município quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465, de 11 de julho 2017, e neste Decreto deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

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

CAPÍTULO V  
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 25.** A REURB obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

18

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS

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, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º 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 11 de julho de 2017; e

II - Quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e/ou registrados, em que a titulação de seus ocupantes se encontra pendente.

§ 2º 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. 26.** A fim de fomentar a implantação das medidas da REURB, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério competente ou qualquer outro órgão público ou privado, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto neste Decreto.

Seção II  
Do Requerimento de Instauração da Reurb

**Art. 27.** O Requerimento de instauração da Reurb será realizado por qualquer dos legitimados constantes neste Decreto e endereçado ao chefe do Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e Ordenamento do Uso do Solo.

19

PREFEITURAMUNICIPAL,, DE LAURO DE FREITAS

**Art. 28.** Compete ao Município, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável

e Ordenamento do Uso do Solo:

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 será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de cento e oitenta dias, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º 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

#### Da Análise do Requerimento de Instauração da Reurb

**Art. 29.** 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 Caberá ao Executivo municipal notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Quanto aos imóveis públicos municipais, o Município, conforme o caso, notificará os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º O Executivo municipal poderá promover alterações no projeto de regularização fundiária em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações referidas nos parágrafos anteriores.

20

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 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 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 de 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.

§ 10 O Executivo Municipal 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 Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o Executivo municipal 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.

21

PREFEITURAMUNICIPAL,, DE LAURO DE FREITAS

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

§ 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 Poder Público, 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. 30.** 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.

#### Seção IV

##### Processo Extrajudicial de Composição de Conflitos

**Art. 31.** O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça Estaduais, as quais detenham competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

22

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS

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

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

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

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

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

#### Seção V

##### Projeto de Regularização Fundiária

**Art. 32.** 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, 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.

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

23

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 3º Os custos a que se referem o inciso II do § 1º e o § 2º incluem a elaboração do projeto de regularização fundiária, as compensações urbanísticas e ambientais, e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§ 4º Quando a área a ser regularizada for pública, termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Poder Público Municipal 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. 33.** O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - Levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, 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;

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

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

IV - Projeto urbanístico;

V - Memorial descritivo;

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, 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, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX.

§ 1º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou

24

p\* PREFEITURAMUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS 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.

§ 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. 35 deste Decreto 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.

§ 4º Na REURB-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação do Poder Público competente, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma.

§ 5º O Levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento 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, nos termos do disposto no § 5º do art. 36 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 6º 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.

#### Subseção I

#### Do Levantamento Topográfico Georreferenciado

**Art. 34.** 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, de 2017;

25

p\* PREFEITURAMUNICIPAL . DE LAURO DE FREITAS

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.

**Art. 34.** 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 serão 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 órgão público responsável pela sua execução ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais na forma estabelecida no Manual Operacional do referido Sistema.

§ 7º O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais disponibilizará serviço geoespacial de visualização do levantamento topográfico

26

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: C3FNN8FH7A/IAE+F+ZWWJW

Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURAMUNICIPAL,, DE LAURO DE FREITAS georreferenciado e das parcelas confrontantes para auxiliar os Poderes Públicos, os gestores de cadastro imobiliário e os oficiais de cartório de registro de imóveis na conferência do posicionamento, das distâncias, dos vértices, dos ângulos e da áreas, para fins de obtenção do código identificador unívoco do imóvel em âmbito nacional, previsto no § 1º do art. 8º do Decreto nº 8.764, de 10 de maio de 2016.

**Art. 35.** O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

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

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, 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 - As áreas já usucapidas;

VII - As medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;

VIII - As medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da

relocação de edificações;

IX - As obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

X - Outros requisitos que sejam definidos pelo Executivo Municipal.

§ 1º Para fins do disposto na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, consideram-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;

27

PREFEITURAMUNICIPAL, ` , DE LAURO DE FREITAS

IV - Soluções de drenagem, quando necessárias; e

V - Outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e das características regionais.

§ 2º A REURB poderá ser implementada por etapas e abranger 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, 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 Poder Público municipal 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, se for o caso.

§ 6º A inexistência de regulamentação dos requisitos a que se refere o § 5º 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 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.

**Art. 36.** 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 compõem o núcleo urbano informal;

28

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 nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**Art. 37.** Na hipótese de núcleo urbano informal ultrapassar os limites deste Município e de não ser possível o seu desmembramento, de forma que cada parcela fique integralmente no território deste 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 fora dos limites do Município, este poderá instaurar os procedimentos da REURB de forma conjunta com outros Municípios.

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

§ 3º Fica o Município de Lauro de Freitas, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e Ordenamento do Uso do Solo autorizada a realizar a Reurbs em áreas que historicamente administra, enquanto não for apreciado pela Assembleia Legislativa da Bahia o projeto de lei de revisão dos limites do Município.

**Art. 38.** Na REURB-S, caberá ao Município, 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.

**Art. 39.** 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

29

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS

III - Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental.

§ 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 celebrarão termo de compromisso com as autoridades competentes do Município, como condição de aprovação da REURB-E.

**Art. 40.** 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. 34, 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 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.

30

PREFEITURAMUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

## Seção VI

### Da Conclusão da Regularização Fundiária Urbana

**Art. 41.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da REURB deverá:

I - Aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da REURB;

II - Indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, 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 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. 42.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da REURB que

acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterá, 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 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.

31

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS

**Art. 43.** 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 VI DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

**Art. 44.** Os registros da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado serão requeridos diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e serão efetivados independentemente de decisão judicial ou de determinação do Ministério Público.

Parágrafo único. Na hipótese de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e estipulará as exigências na forma prevista na Lei nº 13.465, de 11 de julho 2017, e neste Decreto.

**Art. 45.** Na hipótese de a REURB abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante o oficial de cada um dos cartórios de registro de imóveis.

Parágrafo único. Quando os imóveis regularizados estiverem situados em divisa de circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição esteja situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

**Art. 46.** Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório do registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º O registro do projeto REURB aprovado importa:

- I - A abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II - A abertura de matrículas individualizadas para os lotes e as áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III - O registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 2º Para fins do disposto neste Decreto, o registro dos direitos reais ao beneficiário, de que trata o inciso III do § 1º, compreende os títulos provenientes de

32

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS quaisquer dos institutos jurídicos e instrumentos de aquisição previstos na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto.

§ 3º Na falta de indicação dos beneficiários e dos direitos reais na CRF, será feito o registro do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária e o direito real será registrado posteriormente, por meio de título individual ou conforme o disposto no art. 14 deste Decreto.

§ 4º Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula ou transcrição, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do §1º, com destaque para a área abrangida na matrícula ou na transcrição de origem, dispensada a apuração de área remanescente.

§ 5º Quando o núcleo urbano regularizado abranger imóveis ainda não matriculados, será aberta matrícula que refletirá a situação da área ocupada pelo núcleo regularizado, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 6º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 7º O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra.

§ 8º O procedimento para registro deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável, no máximo, por igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

§ 9º O oficial do cartório de registro de imóveis fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido este rito pelo Município.

§ 10 O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda, para que cancelem, parcial ou totalmente, os registros existentes no Cadastro Ambiental Rural - CAR e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

**Art. 47.** Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o

33

Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no caput não constar do projeto de

regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas por meio de requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que tratam a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e este Decreto, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

**Art. 48.** Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou de área remanescente.

§ 1º Na hipótese de haver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o destaque na matrícula matriz.

§ 2º As notificações serão emitidas de forma simplificada e indicarão os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, e convidará o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

§ 3º As notificações previstas no caput e no § 2º serão feitas aos titulares de domínio das áreas envolvidas na REURB, as quais ficam dispensadas quando já realizadas pelo Município.

§ 4º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e será averbado destaque da área na matrícula da área total.

**Art. 49.** Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão 34

as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pelo Município, Estado, União, ou ente da administração indireta.

**Art. 50.** O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que ficará facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

§ 1º Para que a CRF produza efeito de instituição e especificação de condomínio, dela deverá constar, no mínimo, os cálculos das áreas das unidades autônomas, a sua área privativa, a área de uso exclusivo, se houver, a área de uso comum e a sua fração ideal no terreno.

§ 2º O disposto no § 1º não se aplica na hipótese de a documentação referente à instituição e à especificação de condomínio acompanhar a CRF.

§ 3º Na REURB-S, fica dispensada a apresentação dos quadros de área da Norma de Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios da ABNT, NBR 12.721, ou outra que venha a sucedê-la.

**Art. 51.** O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização

fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

**Art. 52.** Das matrículas abertas para cada parcela deverão constar, nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I - Quando for possível identificá-la, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário; ou

II - Quando não for possível identificar a origem exata da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela REURB e a expressão "proprietário não identificado", dispensadas as especificações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do caput do art. 167 da Lei nº 6.015, de 1973.

35

PREFEITURAMUNICIPAL, ` , DE LAURO DE FREITAS

**Art. 53.** Qualificada a CRF, desde que não haja exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Não identificadas as matrículas ou as transcrições da área regularizada, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

**Art. 54.** Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo único. Nas hipóteses de ter sido celebrado compromisso de compra e venda, contrato de cessão ou promessa de cessão, este será título hábil para a aquisição da propriedade pelos ocupantes das unidades imobiliárias objeto de REURB quando acompanhado da prova de quitação das obrigações do adquirente e será registrado nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes resultantes da regularização fundiária.

**Art. 55.** Com o registro da CRF, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma estabelecida no projeto de regularização fundiária aprovado.

§ 1º A requerimento do Município, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

§ 2º O requerimento de registro da CRF substitui o requerimento a que se refere o parágrafo anterior.

**Art. 56.** As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela REURB terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

§ 1º As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão as suas matrículas abertas em nome do adquirente, nos termos estabelecidos no parágrafo único do art. 54 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

§ 2º As unidades imobiliárias na forma de lotes não edificadas ou desocupadas e já comercializadas poderão ser provenientes de núcleos urbanos informais na forma de parcelamento do solo ou de condomínio de lotes.

36

PREFEITURAMUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

CAPÍTULO VII  
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 a que se refere o caput independem do disposto no § 4º do art. 11 da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

§ 2º As isenções de custas e emolumentos aplicam-se a partir da classificação prevista nos art. 13 e art. 30, caput, inciso I, da Lei nº 13.465, de 2017, pela autoridade competente, como REURB-S.

§ 3º 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 autoridade competente 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. 57, 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;

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;

37

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 são relativas à matrícula, à transcrição, à inscrição, à distribuição de ações judiciais e aos registros efetuados no âmbito da REURB, 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, de 11 de julho 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 VIII DO DIREITO REAL DE LAJE

**Art. 61.** O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical como unidade imobiliária autônoma, não contempladas as demais áreas, edificadas ou não, pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

38

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS

§ 5º O Município poderá dispor sobre as posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 7º A constituição do direito real de laje na superfície superior ou inferior da construção-base, como unidade imobiliária autônoma, somente poderá ser admitida quando as unidades imobiliárias tiverem acessos independentes.

**Art. 62.** É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

**Art. 63.** Sem prejuízo, no que couber, da aplicação das normas relativas ao condomínio edilício, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - Os alicerces, as colunas, os pilares, as paredes mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - As instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e similares; e

IV - As coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma estabelecida no parágrafo único do art. 249 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

**Art. 64.** A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, exceto:

I - Se este tiver sido instituído sobre o subsolo; ou

II - Se a construção-base for reconstruída no prazo de cinco anos.

39

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito à reparação civil pelo culpado pela ruína.

**Art. 65.** A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.

§ 1º Para fins de REURB, o direito real de laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável.

§ 2º A estabilidade da unidade imobiliária depende das condições da edificação para o uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel.

§ 3º Na REURB-S, caberá ao Município a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias de que trata o caput.

§ 4º Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a REURB, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na REURB-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

## CAPÍTULO IX DO CONDOMÍNIO DE LOTES

**Art. 66.** Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade 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 a o 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. 67.** O Município poderá dispor sobre as posturas edilícias e urbanísticas para a implantação dos condomínios de lotes.

**Art. 68.** Os núcleos urbanos informais consolidados constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de REURB nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465, de 11 de julho 2017 e neste Decreto.

40

§ 1º A REURB do condomínio de lotes independará da regularização das edificações já existentes, que serão regularizadas de forma coletiva ou individual em expediente próprio.

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

## CAPÍTULO X DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

**Art. 69.** 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.

§ 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. 70.** Para aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a REURB, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na REURB-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

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 XI DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

41

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS

**Art. 71.** Os Condomínios urbanos serão regulados pela Lei Municipal que disciplina o parcelamento urbano e poderão ser considerados condomínios simples, por ato do Poder Executivo, observando o seguinte:

**Art. 72.** 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 para as unidades entre si.

§ 1º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio urbano simples.

§ 2º Não constituem condomínio urbano simples:

I - As situações contempladas pelo direito real de laje;

II - As edificações ou os conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a Lei nº 4.591, de 1964;

III - Aqueles condomínios que possuem sistema viário interno para acesso as unidades imobiliárias autônomas; e

IV - Aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas com acessos independentes aos logradouros públicos existentes.

**Art. 73.** A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do imóvel, na qual serão identificadas as partes comuns no nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, será aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos e poderá ser formalizada por meio de instrumento particular.

42

PREFEITURAMUNICIPAL, ` , DE LAURO DE FREITAS

**Art. 74.** O registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado mediante a apresentação pelo requerente ao oficial de do cartório de registro de imóveis do que segue:

I - Projeto de regularização aprovado do qual constem as unidades imobiliárias que serão instituídas como unidades autônomas;

II - Planta simples de cada lote, com indicação das partes comuns no nível do solo, das partes comuns internas à edificação, se houver, e das unidades autônomas, acompanhada de memorial descritivo simplificado;

III - Informação sobre a fração ideal atribuída a cada unidade autônoma, relativamente ao terreno e às partes comuns;

IVI - nformação sobre o fim a que as unidades autônomas se destinam; e

V - Cálculo das áreas das edificações ou dos lotes, com discriminação da área global e da área das

partes comuns, quando houver, e indicação da metragem de área construída ou da metragem de cada lote, para cada tipo de unidade.

§ 1º Do memorial descritivo simplificado a que se refere o inciso II do caput constará a área aproximada das unidades autônomas, dos acessos e das partes comuns.

§ 2º Sem prejuízo do disposto nos incisos I a V do caput, na REURB, o registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado por meio da apresentação pelo requerente ao oficial do cartório de registro de imóveis, ainda, da CRF, com o projeto de regularização aprovado do qual conste a indicação dos lotes nos quais serão instituídas as unidades autônomas.

§ 3º Na REURB, o registro da instituição do condomínio urbano simples poderá ser requerido posteriormente ao registro do núcleo urbano informal, hipótese em que será suficiente a apresentação dos documentos mencionados no inciso II do caput com visto do órgão competente pela aprovação do projeto de regularização.

**Art. 75.** Na REURB-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

## CAPÍTULO XII DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

43

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS

**Art. 76.** 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 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 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 Município 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, de 2002 - Código Civil fica assegurado ao Município o direito ao ressarcimento prévio e em valor atualizado das despesas em que houver incorrido inclusive aquelas tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

44

PREFEITURAMUNICIPAL, ` , DE LAURO DE FREITAS

**Art. 77.** Os imóveis arrecadados pelo Município poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da REURB-S 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 XIII

#### DO LOTEAMENTO OU DO DESMEMBRAMENTO

**Art. 78.** É vedada a venda ou a promessa de compra e venda de unidade imobiliária integrante de núcleo urbano informal ou de parcela de loteamento ou desmembramento não inscrito, nos termos do art. 37 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 79.** O Executivo Municipal notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação deste Decreto, para que, no prazo de noventa dias, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.

§ 1º A critério do Município, o prazo previsto no caput para protocolo do pedido da REURB-E poderá ser prorrogado, no máximo, por igual período.

§ 2º Não atendida a notificação prevista neste artigo, o Município poderá tomar as providências para promoção da REURB-E, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto, sem prejuízo das ações e das penalidades previstas na legislação vigente.

**Art. 80.** Nos termos do art. 38 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, verificado que o loteamento ou o desmembramento não se encontre registrado ou regularmente executado ou notificado pelo Município, o adquirente do lote suspenderá o pagamento das prestações restantes e notificará o loteador para que faça o pagamento.

§ 1º Ocorrida a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma estabelecida no caput, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao cartório de registro de imóveis, que as depositará em instituição financeira, nos termos do inciso I do caput do art. 666 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil, em conta, com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de autorização judicial.

45

PREFEITURAMUNICIPAL, ` , DE LAURO DE FREITAS

§ 2º O Município e o Ministério Público poderão promover a notificação do loteador prevista no

caput, para que, no prazo de noventa dias, tome as providências para a aprovação e o registro do loteamento ou desmembramento.

§ 3º A pedido do loteador, desde que justificado, o Município poderá, a seu critério, prorrogar por igual período o prazo previsto no § 2º

§ 4º Regularizado o loteamento, o loteador requererá autorização judicial para fazer o levantamento do valor das prestações depositadas, com os acréscimos juros e de correção monetária.

§ 5º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do cartório de registro de imóveis, para que voltem a pagar diretamente as prestações restantes.

§ 6º O loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas, nas seguintes hipóteses, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 1979:

I - O loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual; ou

II - O loteamento ou o desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal.

**Art. 81.** A cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente será nula quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

**Art. 82.** O Município, se desatendida pelo loteador a notificação a que se referem o caput e o § 2º do art. 81, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância às determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e em defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º O Município, ao promover a regularização na forma estabelecida neste artigo, fará jus, por meio de autorização judicial, ao levantamento das prestações depositadas, com os acréscimos de juros e de correção monetária, a título de ressarcimento pelas importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou o desmembramento.

§ 2º Na hipótese de as importâncias despendidas pelo Município para regularizar o loteamento ou desmembramento não serem integralmente ressarcidas com

46

p\* PREFEITURAMUNICIPAL JyL DE LAURO DE FREITAS o levantamento a que se refere o § 1º, o valor que faltar será exigido do loteador, conforme o disposto no art. 47 da Lei nº 6.766, de 1979.

§ 3º Na hipótese de o loteador não cumprir o estabelecido no § 2º, o Município poderá receber as prestações dos adquirentes até o valor devido.

§ 4º O Município, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento e o ressarcimento integral de importâncias despendidas ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários.

**Art. 83.** Regularizado o loteamento ou o desmembramento pelo Município, o adquirente do lote, desde que comprovado o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, com fundamento na promessa de venda e compra firmada.

**Art. 84.** Nas desapropriações, não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou objeto de promessa de compra e venda.

**Art. 85.** O Município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, hipótese em que a preferência para a aquisição das novas unidades será dos expropriados.

**Art. 86.** Na hipótese de o loteador beneficiário do loteamento ou do desmembramento integrar grupo econômico ou financeiro, as pessoas naturais ou jurídicas do grupo serão solidariamente responsáveis pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

**Art. 87.** As intimações e notificações previstas neste Decreto serão feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio do intimado ou notificado.

Parágrafo único. Se o destinatário se recusar a receber ou a dar recibo, ou se o seu paradeiro for desconhecido, o oficial competente certificará a circunstância e a intimação ou a notificação será feita por edital e a contagem do prazo terá início dez dias após a última publicação.

#### CAPÍTULO XIV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

47

PREFEITURAMUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

**Art. 88.** As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuem 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 nº 13.465, de 11 de julho de 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 à cidade.

§ 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. 89.** As disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos art. 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.

48

p\* PREFEITURAMUNICIPAL JyL DE LAURO DE FREITAS

**Art. 90.** Para fins da Reurb, nos termos do art. 71 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 a saber:

I - Autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional; e

II - Avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.

Parágrafo único. Na venda direta prevista no art. 84 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será necessária a avaliação prévia para definição do valor a ser cobrado na alienação.

**Art. 91.** Serão regularizadas, na forma da Lei nº 13.465, de 11 de julho 2017, e deste Decreto, 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. 92.** As normas e os procedimentos estabelecidos neste Decreto poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelo Município em datas anteriores.

§ 1º O disposto no caput aplica-se às regularizações fundiárias urbanas em andamento, situadas total ou parcialmente em unidade de uso sustentável, em área de preservação permanente, em área de proteção de mananciais e no entorno dos reservatórios de água artificiais.

§ 2º Nas regularizações fundiárias previstas no caput, poderão ser utilizadas, a critério Município as normas, os procedimentos e os instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e neste Decreto.

§ 3º As legitimações de posse já registradas na forma da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, prosseguirão sob o regime da referida Lei até a titulação definitiva dos legitimados na posse.

§ 4º O registro dos títulos emitidos, para conferir direitos reais, nos projetos de regularização que tenham sido registrados nos termos do art. 46 ao art. 71-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 200, a critério do Município, poderá ser feito nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e deste Decreto.

§ 5º Para a abertura de matrícula do sistema viário de parcelamento urbano irregular, na forma prevista no art. 195-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a

49

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS intimação dos confrontantes será feita por meio de edital, publicado no Diário Oficial ou em jornal com circulação na sede do Município, e será conferido prazo de trinta dias para a manifestação do intimado.

**Art. 93.** O Município poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, ou objeto de REURB, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira para o aproveitamento do imóvel.

§ 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 Município 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.

## TÍTULO II

### DO REGISTRO DE IMÓVEIS PÚBLICOS ORIUNDOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

**Art. 94.** O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos documentos relacionados no art. 195-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 1º Compete à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e Ordenamento do Uso do Solo promover em seus arquivos o levantamento dos imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado nos processos de constituição de loteamento e condomínios.

§ 2º Realizado o registro no cartório competente, compete à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e Ordenamento do Uso do Solo

50

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS certidão de ônus para o Departamento de Gestão do Patrimônio Público da Secretaria Municipal de Administração fazer constar a informação no sistema de controle de patrimônio e no inventário anual do Município.

## TÍTULO III

### DOS PROCEDIMENTOS PARA A AVALIAÇÃO E A ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

**Art. 95.** Os imóveis do Município objeto da REURB-E 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 Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 nos termos do art. 84 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no art. 99 da Lei Municipal nº 1.773 de 17 de dezembro de 2018.

§ 1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até a data prevista na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e o ocupante deverá estar regularmente inscrito e em dia com suas obrigações para com o Município.

§ 2º A possibilidade da venda direta de que trata este artigo é extensiva aos ocupantes cuja inscrição de ocupação tenha sido feita em nome de condomínios ou associações.

§ 4º Nas ocupações de áreas do Município não cadastradas junto às Secretarias Municipais, será possível a venda direta ao ocupante, desde que comprovada a sua ocupação até a data limite definida pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 5º Para fins da comprovação que trata o § 4º, é admitida a contagem de tempo de ocupações

anteriores, desde que demonstrada à continuidade da cadeia de ocupação até o atual ocupante.

§ 6º Na venda direta de que trata este artigo, o Município permanecerá com a propriedade fiduciária dos bens até a quitação integral, na forma dos §7º e §9º

§ 7º Para os ocupantes com renda familiar de cinco e dez salários mínimos, o valor pela aquisição poderá ser pago à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, devido sinal de, no mínimo, cinco por cento do valor da avaliação.

51

PREFEITURAMUNICIPAL, ` , DE LAURO DE FREITAS

§ 8º O valor da parcela mensal a que se refere o §7º não poderá ser inferior ao valor devido pelo ocupante a título de taxa de foro ou de ocupação, quando requerido pelo interessado.

§ 9º Para os 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, devido sinal de, no mínimo, dez por cento do valor da avaliação, hipótese em que o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao equivalente devido pelo usuário a título de taxa de foro ou de ocupação, quando requerido pelo interessado.

**Art. 96.** O preço de venda será fixado com base em laudo apresentado por Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, instituída por ato próprio, a partir da média de preço do mercado, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 1º O laudo tomará como base valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas suas características físicas e econômicas, bem como os custos, frutos e direitos relacionados ao imóvel capaz de determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, utilizando para tanto exames, vistorias e pesquisas.

§ 2º O laudo de avaliação poderá tomar como base, também, o valor do metro quadrado dos imóveis da região ou o valor venal do imóvel, constante no cadastro imobiliário do Município.

§ 3º As avaliações no âmbito do Município terão como objeto os bens classificados como de uso comum do povo, de uso especial e dominicais.

§ 4º O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput será de, no máximo, doze meses.

§ 5º No condomínio edilício, as áreas comuns, excluídas as suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente para fins de avaliação.

**Art. 97.** Os procedimentos necessários à promoção da REURB-E poderão ser conduzidos no âmbito de acordo de cooperação técnica ou de instrumento congênere, celebrado entre este Município, interessados na promoção da REURB-E, representados por suas associações representativas ou condomínios.

Parágrafo único. Os acordos de cooperação técnica ou os instrumentos congêneres a que se refere o caput poderão ser celebrados tanto com ocupantes

52

PREFEITURAMUNICIPAL, ` , DE LAURO DE FREITAS regularmente inscritos junto ao Município, quanto com aqueles que ocupam áreas não cadastradas.

**Art. 98.** As pessoas físicas de baixa renda que, por qualquer título, utilizem regularmente imóvel do Município e que sejam isentas do pagamento de qualquer valor pela utilização, poderão requerer

diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis, por meio da apresentação da Certidão de Autorização de Transferência - CAT expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e Ordenamento do Uso do Solo, a transferência gratuita da propriedade do imóvel.

§ 1º A transferência gratuita de que trata este artigo somente poderá ser concedida uma vez por beneficiário.

§ 2º Com base no art. 86, §2º, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a avaliação prévia do imóvel e a prévia autorização legislativa específica não se configuram como condição para a transferência gratuita de que trata este artigo.

**Art. 99.** Na hipótese de imóveis destinados à REURB-S cuja propriedade do Município ainda não se encontre regularizada junto ao cartório de registro de imóveis competente, a abertura de matrícula poderá ser realizada por meio de requerimento dirigido ao oficial do referido cartório, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Planta e memorial descritivo do imóvel, assinados por profissional habilitado perante o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo, condicionados à apresentação da ART ou do RRT, quando for o caso; e

II - Ato de discriminação administrativa do imóvel do Município para fins de REURB-S.

§ 1º O oficial do cartório de registro de imóveis deverá, no prazo de trinta dias, contado da data de protocolo do requerimento, hipótese para a qual deverá ser estabelecido prazo para que as pendências sejam supridas.

§ 2º O disposto no caput não se aplica aos imóveis do Município submetidos a procedimentos específicos de identificação e demarcação, os quais continuam submetidos às normas pertinentes.

**Art. 100.** Os procedimentos para a transferência gratuita do direito real de uso ou do domínio pleno de imóveis do Município no âmbito da REURB-S, inclusive aqueles relacionados à forma de comprovação dos requisitos pelos beneficiários, serão

53

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS regulamentados em ato específico a ser expedido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e Ordenamento do Uso do Solo.

#### TÍTULO IV DO SISTEMA DE CADASTRAMENTO

**Art. 101.** Fica criado o cadastro digital para inscrição dos beneficiários do Programa de Regularização Fundiária - REURB, no âmbito do Município de Lauro de Freitas, conforme modelo a ser implantado e gerido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Uso do Solo.

§ 1º O Cadastro Digital a que se refere o caput, busca captar dados para análise por parte da Administração Pública Municipal, das áreas passíveis de regularização, da condição social de seus ocupantes e o respectivo enquadramento em uma das modalidades referidas de REURB e o uso do instituto jurídico adequado.

§ 2º Os Requerentes são inteiramente responsáveis pelos dados prestados, podendo incorrer no crime previsto no art. 299 do Código Penal nos casos de falsa declaração.

§ 3º O Município, por meio da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Uso do Solo, garantirá meio físico de cadastramento para àqueles que não tenham acesso a modalidade digital.

## TÍTULO V DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 102.** Fica instituído a Comissão para conduzir os procedimentos administrativos relativos ao Programa de Regularização Fundiária Urbana - REURB no âmbito do Municipal de Lauro de Freitas e dá outras providências.

**Art. 103.** Compete privativamente ao chefe do poder executivo assinar a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, Auto de Demarcação Urbanística - ADU e Título de Legitimação de Posse - TLP, baseado no processo administrativo instruído e aprovado.

**Art. 104.** A Comissão de Regularização Fundiária será composta por todos ou alguns destes órgãos:

54

PREFEITURAMUNICIPAL, DE LAURO DE FREITAS

I - Representante (s) da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Ordenamento do Uso do Solo;

II - Representante (s) do Gabinete da Prefeita;

III - Representante (s) da Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos;

IV - Representante (s) da Secretaria Municipal de Administração;

V - Representante (s) da Secretaria Municipal de Governo;

VI - Representante (s) da Secretaria Municipal de Infraestrutura;

VII - Representante (s) da Secretaria Municipal da Fazenda;

VIII - Representante (s) da Procuradoria Geral do Município;

§ 1º Ficará o representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Ordenamento do Uso do Solo responsável por presidir os trabalhos da Comissão de Regularização Fundiária.

§ 2º É de competência do presidente da Comissão de Regularização Fundiária Urbana do Município regular os procedimentos administrativos para gerir os processos da Regularização Fundiária Urbana - REURB.

§ 3º O Chefe do Poder Executivo, acolhendo sugestão do presidente da Comissão de Regularização Fundiária Urbana do Município e demais órgãos envolvidos, em ato próprio, designará:

I - os membros da Comissão de Regularização Fundiária de que trata este Decreto;

II - a atribuição de cada membro, conforme competência legal do respectivo órgão e condições operacionais adequadas para o desempenho das atividades.

§ 4º Os representantes dos órgãos indicados para compor a Comissão de Regularização Fundiária

Urbana do Município desempenharão suas atividades em suas unidades de origem ou em espaço próprio disponibilizado pela administração pública municipal ou Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Ordenamento do Uso do Solo.

§ 5º Os componentes Comissão de Regularização Fundiária deverão se manifestar no processo administrativo mediante a apresentação parecer técnico relativo à análise dos projetos de sua competência.

§ 6º Caberá ao presidente da comissão ou, em ultima instância, ao chefe do poder executivo, as decisões nos casos de omissão legislativa.

55

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: C3FNN8FH7A/IAE+F+ZWWJW

Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURAMUNICIPAL, ` , DE LAURO DE FREITAS

§ 7º Em caso de inconsistências, inadequações, omissões, obscuridades ou contradições no projeto, o legitimado competente emitira relatório de análise técnica indicando as correções necessárias para aprovação do projeto, devendo a Comissão de Regularização Fundiária Urbana do Município emitir nota de exigência, estabelecendo prazo, para que o requerente sane os vícios do projeto, quando couber.

## TÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 105.** Na hipótese da declaração da REURB recair sobre área particular, o proprietário ou possuidor deverá comprovar sua propriedade ou posse e o regular pagamento dos tributos para que possa reclamar quaisquer indenizações.

**Art. 106.** A regularização que trata este Decreto restringe-se aos terrenos nus, ou seja, exclui-se a edificações existentes sobre os mesmos, devendo o beneficiário, após a outorga da posse ou da propriedade, comparecer às Secretarias responsáveis e ao Cartório para regularizar suas edificações.

Parágrafo único. No caso da REURB-S, poderá a equipe multidisciplinar constituída pelas Secretarias afins, mediante prévia análise, promover a regularização das edificações existentes sobre as áreas tituladas pelo Poder Público.

**Art. 107.** Em todo e qualquer procedimento disposto neste Decreto, os declarantes são responsáveis pelas informações prestadas, podendo incorrer nas penas previstas no art. 299 do Código Penal em caso de declaração falsa.

**Art. 108.** 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, de 11 de julho de 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, de 11 de julho de 2017.

**Art. 109.** Para registro da aquisição de propriedade por meio da legitimação fundiária em áreas do Município promovida por legitimados que não sejam o próprio, a

56

PREFEITURAMUNICIPAL, ` , DE LAURO DE FREITAS constituição do direito real em nome dos beneficiários ficará condicionada à autorização.

**Art. 110.** Os imóveis ocupados por órgãos ou entidades da administração pública, estadual e federal, que se encontrem em núcleos urbanos informais, localizados em áreas do Município e regularizados por meio de REURB serão destinados, sua finalidade, conforme a legislação municipal.

**Art. 111.** Serão considerados para efeitos de execução do Programa REURB, as receitas advindas de verba Federal, Estadual, Municipal e Contrapartida Social.

Parágrafo único. Nas hipóteses de verbas advindas de Contrato de Repasse ou termo de Compromisso, no âmbito das ações de Urbanização de Assentamento Precários e Saneamento Integrado, o Município se submeterá ao disposto na Portaria nº 780, de 31 de dezembro de 2018, exarada pelo Ministério das Cidades.

**Art. 112.** Poderão compor os custos de implementação do Programa REURB, além dos necessários a execução dos procedimentos administrativos previstos nos art. 25 a 40, as seguintes despesas:

I - Levantamento fundiário registral realizado perante o Cartório de Registro de Imóveis e órgãos públicos competentes;

II - Elaboração ou atualização de levantamento topográfico, que deve ser planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento;

III - Detalhamento de projeto específico para a regularização fundiária, inclusive projeto urbanístico e estudos de risco e ambientais, quando necessários:

IV - Cadastro dos beneficiários, tendo em vista instruir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

V - Outras medidas administrativas e legais necessárias no âmbito da Regularização Fundiária Urbana (REURB), tais como notificações, elaboração de planta de sobreposição de matrículas, de memorial descritivo, estudo das desconformidades urbanísticas e aprovação do projeto de regularização fundiária;

VI - Elaboração e instrução de ações judiciais ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à regularização fundiária, excetuando-se os casos de isenção previstos na Lei nº 1.060, de 5 de fevereiro de 1950;

57

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: C3FNN8FH7A/IAE+F+ZWWJW

Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

VII - Demais peças técnicas necessárias à instrução da CRF ou formalização de termos, contratos ou atos necessários à emissão de títulos em favor dos beneficiários finais;

VIII - Atividades para o ingresso e acompanhamento do registro da CRF ou do registro dos títulos em favor dos beneficiários perante o Cartório de Registro de Imóveis, sendo as custas cartorárias legalmente incidentes somente à título de contrapartida;

IX - Atividades de mobilização e participação social que tenham como objetivo específico a regularização fundiária, desde que as mesmas não estejam previstas no trabalho técnico social, tais como reuniões para esclarecimentos sobre instrumentos a serem utilizados e validação do projeto de regularização fundiária.

**Art. 113.** O Município deverá ainda observar o quanto disposto na Portaria nº 670, de 20 de novembro de 2018, exarada pelo Ministério das Cidades.

**Art. 114.** O Município poderá firmar acordos de cooperação técnica com Associações de Moradores, Órgãos Classe, Concessionárias de Serviços Públicos, em razão da capilaridade, Universidades e demais entidades afins.

**Art. 115.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando disposições em contrário.

Lauro de Freitas, 13 de dezembro de 2019

Moema Isabel Passos Gramacho  
Prefeita Municipal

, André Marter Primo  
Secretário Municipal de Governo, em exercício.

58



Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas

1

Sexta-feira • 13 de Dezembro de 2019 • Ano VII • Nº 1572

Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

## Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas publica:

- **Decreto Municipal** Página 1 / 59 **2019 - Regulamenta**  
os procedimentos **de** **Regularização Fundiária**  
Urbana- REURB- prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal

*Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.*

*Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 26/07/2023*