# LEI COMPLEMENTAR Nº 0092 DE 03 DE JUNHO DE 2024.

**REGULAMENTA A LEI FEDERAL 13.465/2017 E DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB – NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRAS DE MACACU-RJ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU,** Estado do Rio de Janeiro, faz saber que a Câmara APROVA e EU SANCIONO a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I
## DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art.1º–** Ficam instituídas no Município de Cachoeiras de Macacu, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - **REURB**, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de Julho de 2017 e suas regulamentações;

**Art.2º–** A **REURB** somente poderá ser aplicada para os núcleos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, **até 22 de dezembro de 2016**;

**Art.3º** – Constituem objetivos da **REURB**:

**I** – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser 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;

**XII** – franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Art.4º-** Para fins da presente lei adotam-se os seguintes conceitos:

**I – núcleo urbano:** assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

**II - núcleo urbano informal:** aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

**III - núcleo urbano informal consolidado:** aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

**IV - demarcação urbanística**: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com

averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

**V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF):** documento expedido pelo Município ao final do procedimento da **REURB**, constituído do: projeto de regularização fundiária aprovado pelo Poder Executivo; do termo de compromisso relativo a sua execução; e, no caso da **legitimação fundiária ou da legitimação de posse**: a listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser 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 desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

**VII - legitimação fundiária**: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

**VIII - ocupante**: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;

**IX - REURB de Interesse Social (REURB-S)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

**X- REURB de Interesse Específico (REURB-E)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso IX deste artigo.

**§1°**– Nos termos do §1°, do art. 11 da Lei 13.465/2017, para fins da **REURB**, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios, ou ainda determinar medidas compensatórias relativas à recuperação de áreas degradadas na área urbana.

**§2°**- 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, Estados ou Municípios, a **REURB** observará, também, o disposto nos **arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012**, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da **REURB**, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

**§3º-** Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

## CAPITULO II
## DA REURB

**Art. 5º -** Poderão requerer a **REURB**:

**I –** Para **REURB-S**:

**a)** A administração pública, **de ofício**.

**b)** os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

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

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

**e)** o Ministério Público.

**II –** Para a **REURB-E:**

**a)** os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

**b)** os proprietários de imóveis ou de terrenos, possuidores, loteadores ou incorporadores.

**Art.7º** - A **REURB** obedecerá às seguintes fases:

**I** - requerimento dos legitimados;

**II** - Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

**III** - elaboração do projeto de regularização fundiária;

**IV** - Saneamento do processo administrativo;

**V** - Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

**VI** - Expedição da CRF pelo Município; e

**VII** - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**Art.8º**- Compete ao Município a análise e aprovação referente à regularização de núcleos urbanos informais, inclusive no que tange aos seus bens, mediante processo administrativo interno. Para tanto caberá ao Município:

**I** - Classificar, caso a caso, as modalidades da **REURB**;

**II** - Processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

**III** - emitir a CRF.

**§1º** - O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da **REURB** ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

**§2º** - A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da **REURB** indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da **REURB**, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

**Art.9°** - A **REURB** será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

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

**Art.10** - Instaurada a **REURB**, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

**Art.11** – O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

**I** – levantamento cadastral e topográfico georreferenciado subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

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

**IV** - projeto urbanístico;

**V** - memoriais descritivos;

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

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

**VIII** - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

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

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

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

**Art.12-** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

**I** - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

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

**III** - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações vinculadas à unidade regularizada;

**IV** - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

**V** - de eventuais áreas já usucapidas;

**VI** - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

**VII** - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

**VIII** - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

**IX** - de outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Executivo Municipal.

**§1°** - A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

**I** – na **REURB-S**:

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

**b)** operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

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

**III** - na **REURB-E** sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

**IV** – na **REURB-E** somente será permitida a regularização dos núcleos urbanos em regime de condomínio fechado.

**Art. 13** - Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

**I** - sistema de abastecimento de água potável coletivo com rede que atenda individualmente cada imóvel (lote);

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

**III** - rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

**IV** - soluções de drenagem, quando necessário.

**V** – Pavimentação de ruas de acesso;

**VI** – coleta de Lixo coletivo.

## SEÇÃO III
## DA CONCLUSÃO DA REURB

**Art. 14** - O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da **REURB** deverá:

**I** - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

**II** – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

**III** - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

**Art. 15** - A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

**I** – o nome do núcleo urbano regularizado;
**II** - a localização;
**III** - a modalidade da regularização;
**IV** - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
**V** - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
**VI** – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

## CAPÍTULO III
## DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 16** - O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

**Parágrafo único** - Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

**Art. 17** - Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

**§ 1º** - O registro do projeto **REURB** aprovado importa em:

**I** – abertura de nova matrícula, quando for o caso;

**II** – abertura de matrículas individualizadas para os lotes ou frações ideais e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

**III** - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes ou frações ideais, dispensada a apresentação de título individualizado.

**§ 2º** - Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

**§ 3º** - O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

**§ 4º** - O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

**§ 5º**- O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

**§ 6º** - O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o INCRA, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

**Art. 18** - 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 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 deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

**Art.19** - 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 remanescente.

**§ 1°** - Se houver 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 referido destaque na matrícula matriz.

**§ 2°** - As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando 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.

**§ 3°** - 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 o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

**Art. 20** - Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão 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 pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.

**Art. 21** - O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

**Art. 22** - 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. 23** - Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

**I** - quando for possível, 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;

**II** – quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela **REURB** e a expressão "proprietário não identificado", dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**Art. 24.** Qualificada a CRF e não havendo 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

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

**Art. 25 -** Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas. Parágrafo único: Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da REURB, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

**Art. 26 -** 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 indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

**Parágrafo único:** A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

**Art. 27 -** As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela **REURB** terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área. Parágrafo único: As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente.

## CAPÍTULO IV
## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 28 -** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO, 03 DE JUNHO DE 2024.

RAFAEL MUZZI DE MIRANDA
Prefeito Municipal

Autoria: Edivaldo Pereira de Souza -Vereador PL.