PREFEITURA DE SÃO JOÃO DE MERITI
RUMO A UMA NOVA HISTÓRIA

Procuradoria Geral

003/2025

Mensagem de Lei nº XX/ 2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara,

Tenho a satisfação de submeter à elevada consideração dos Excelentíssimos Senhores Vereadores, pelo alto intermédio de Vossa Excelência, o incluso Projeto de Lei Ordinária que dispõe sobre o programa "Minha Terra em Meriti", regulamenta os instrumentos de regularização fundiária do Município.

Apresento o incluso projeto de lei pela necessidade de adequação e a correção, assim como trazer segurança jurídica com a entrega de títulos de propriedade ao garantir aos moradores o pleno direito sobre seus imóveis.

O projeto de lei está fundamentado na Lei Federal nº 13.465/2017, que estabelece normas para a regularização fundiária urbana e rural no Brasil. Além disso, observa as diretrizes da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), garantindo o direito à moradia e à função social da propriedade.

A cidade de São João de Meriti possui diversas áreas ocupadas irregularmente, onde milhares de famílias residem há anos sem segurança jurídica sobre seus imóveis. Essa situação dificulta o acesso a serviços básicos, investimentos públicos e crédito imobiliário para os moradores.

O programa **"Minha Terra em Meriti"** busca reverter essa realidade, garantindo **a titulação dos imóveis** e promovendo o desenvolvimento urbano sustentável.

Benefícios para a População e o Município: Segurança Jurídica - A entrega de títulos de propriedade garante aos moradores o pleno direito sobre seus imóveis, permitindo transmissão por herança e acesso a financiamentos habitacionais; Melhoria da Infraestrutura Urbana - Com a regularização, o município poderá investir de forma planejada em saneamento, iluminação pública, mobilidade e serviços essenciais nessas áreas; Aumento da Arrecadação Municipal - A formalização dos imóveis possibilita a inclusão dessas propriedades no cadastro imobiliário, ampliando a arrecadação do IPTU sem aumento de impostos; Valorização dos Imóveis e Desenvolvimento Econômico - Com a posse regularizada, os proprietários podem realizar reformas, vender ou utilizar os imóveis como garantia para obter crédito, impulsionando a economia local.

Além disso, o projeto prevê isenção de taxas para famílias de baixa renda (até 5 salários mínimos), garantindo que a regularização seja acessível a quem mais precisa. Além disso, prioriza mulheres chefes de família na concessão de propriedade plena, promovendo igualdade social e estabilidade familiar.

Destaca-se ainda que o projeto adota critérios para evitar a regularização em áreas de risco e exige estudos técnicos para garantir a sustentabilidade urbana e ambiental. Áreas de proteção poderão ser preservadas com medidas compensatórias, conforme previsto na legislação federal.

Desta forma, encaminho este Projeto de Lei Ordinária que **DISPÕE SOBRE O PROGRAMA "MINHA TERRA EM MERITI", REGULAMENTA OS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Evidenciadas, destarte, as razões de interesse público que justificam a aprovação das medidas contidas na iniciativa em apreço, contará ela, por certo, com o aval dessa Colenda Casa de Leis.

PREFEITURA DE SÃO JOÃO DE MERITI
RUMO A UMA NOVA HISTÓRIA

Procuradoria Geral

Ao ensejo, renovo a Vossa Excelência meus protestos de estima e especial apreço e requeiro a adoção do regime de urgência na forma do art. 178, II, do Regimento Interno da Câmara de Vereadores de São João de Meriti.

São João de Meriti, 10 de março de 2025.

Léo Vieira
Prefeito de São João de Meriti

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.:º _____/2025.

DISPÕE SOBRE O PROGRAMA "MINHA TERRA EM MERITI", REGULAMENTA OS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE MERITI, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE MERITI aprovou e ele sanciona a seguinte

L E I:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1° - Fica instituído o Programa "Minha Terra em Meriti" com o objetivo de realizar a regularização fundiária nas áreas de interesse social do Município.

§ 1° - Para os efeitos desta Lei, considera-se regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, desenvolvidas em parceria pelo Município e pela população beneficiária, que objetivam a legalização da permanência dos possuidores, com sua titulação, em áreas urbanas ocupadas irregularmente, de modo a garantir o direito social à propriedade privada, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, o direito ao meio ambiente equilibrado e o exercício da cidadania pela comunidade.

§ 2° – Não se contempla, na forma desta Lei, em hipótese alguma, os lotes e/ou áreas de terra que apresentem risco iminente à segurança pública e ao meio ambiente ou que estejam em desacordo com os termos do Código Municipal de Obras.

§ 3° - A Política Municipal de Regularização Fundiária observará os seguintes princípios da Lei Federal 13.465/2017:

I - Ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurando um nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - Participação dos interessados nas etapas do processo de regularização;

III - Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 2° - Para realização dos projetos de regularização fundiária, serão utilizados recursos públicos do orçamento do município, bem como recursos provenientes de Programas Estaduais e Federais destinados a tal finalidade.

§ 1° - O Poder Executivo Municipal poderá solicitar recursos por meio de emendas parlamentares estaduais e federais para complementar os investimentos necessários à execução da regularização fundiária.

§ 2° - A administração municipal fica autorizada a buscar financiamentos junto a fundos nacionais e estaduais de habitação, inclusive o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e programas correlatos.

§ 3° - O Município poderá firmar parcerias público-privadas (PPPs) e convênios com empresas e instituições do terceiro setor para obtenção de recursos destinados à execução dos projetos de regularização fundiária.

Art. 3° - Os projetos de regularização fundiária serão realizados atendendo ao princípio da gestão democrática da cidade, garantindo-se o acesso aos projetos, em qualquer fase, por parte da população.

Art. 4° - Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, considera-se:

I – Ocupação consolidada: área urbana que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) Drenagem de águas pluviais urbanas;

b) Esgotamento sanitário;

c) Abastecimento de água potável;

d) Distribuição de energia elétrica; ou

e) Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

II - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pela Lei de 14 de dezembro de 2021 - Plano Diretor do Município de São João de Meriti, ocupada predominantemente pela população mais carente;

III – Assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

IV- Regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) Em que tenham sido preenchidos os requisitos para concessão de uso especial para fins de moradia;

b) De imóveis situados em ZEIS; ou

c) De áreas do Município declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

d) Distribuição de energia elétrica;

e) Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

V – Regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso IV;

VI - Área de risco: áreas inadequadas para a moradia, tais como margens de cursos d'água, sob redes de alta tensão, áreas alagáveis e áreas contíguas a trilhos de trens ou a rodovias;

VII - Relocação: mudança de localização de moradias internamente à área de ocupação consolidada, respeitando a estrutura sócio-espacial existente; e

VIII- Reassentamento: processo que envolve a retirada de moradias de determinada área ocupada para local diverso, constituindo nova organização sócio-espacial.

§ 1°– Será enquadrado na regularização de Interesse Social – REURB-S o beneficiário que comprovar o recebimento de renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos vigentes na data da entrada do requerimento de instauração do procedimento pelo legitimado, ficando concedido à este a gratuidade de todas as exigências da legislação municipal.

§ 2° – O beneficiário que não possuir comprovante formal de renda poderá utilizar de outros documentos admitidos em Lei, os quais serão apreciados pela Comissão Técnica de Regularização Fundiária do Município.

§ 3° - O procedimento para regularização fundiária de interesse específico será aquele previsto na Lei Federal n° 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 5° - Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Federal n° 10.257, de 1° de julho de 2001, a regularização fundiária observará os princípios determinantes no artigo 2° desta lei.

Art. 6° - O processo de regularização fundiária poderá ser promovido pelo Município e também por:

I – Seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II – 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.

Parágrafo Único – Os interessados em promover ações de regularização fundiária em parceria com a Administração Municipal deverão se manifestar junto à esta.

Art. 7° - O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I - As áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II - As vias de circulação existentes e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, quando necessários;

IV - As medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

V - As condições para promover a segurança da população em situações de risco; e

VI - As medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º - O projeto de que trata o caput deste artigo não será exigido para o registro de sentença declaratória ou da planta elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º - A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

§ 3º - O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da area ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas ao uso público.

Art. 8º - São passíveis de regularização fundiária nos termos desta Lei todas as ocupações consolidadas que tenham como destinação prioritária a habitação de interesse social.

§ 1º - É facultado ao Município realizar assentamentos ou relocação nos casos de ocupação de imóvel:

I - De uso comum do povo;

II - Destinado a projeto de urbanização ou produção habitacional;

III - De interesse da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - Reservado à construção de obras de interesse público; ou

IV – Situado em via de comunicação projetada.

§ 2º - Não será passível de regularização a ocupação que se encontre em área de risco, devendo o Município garantir ao possuidor, individual ou coletivamente, o exercício do direito à moradia em outro local.

§ 3º - Atendidas as exigências da legislação ambiental pertinente e mediante manifestação dos órgãos ambientais competentes e parecer favorável da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Mudanças do Clima e Bem estar Animal (SMAMCBA), podem ser objeto de regularização fundiária de interesse social as ocupações consolidadas no seguintes casos:

I – Áreas verdes, desde que sejam desafetadas;

II - Unidades de Conservação, desde que previsto no Plano de Manejo; e

III - Áreas de Preservação Permanente, já ocupadas e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 4° - Nos casos previstos nos §§ 1° e 2° deste artigo, a moradia deverá estar localizada, preferencialmente, em local próximo à ocupação .

§ 5° - O estudo técnico referido no inciso III do § 3° deverá ser elaborada por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e 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 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 e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI - Comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

Art. 9° - Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica previstos no § 6° do art. 2° da Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo Único - A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Art. 10 - A definição do instrumento jurídico adequado para realizar os processos de regularização fundiária será da Procuradoria do Município (PGM).

Art. 11 – Serão utilizados, para fins de regularização fundiária, os seguintes instrumentos jurídicos:

I – Demarcação urbanística; e

II - Legitimação da Posse;

Art. 11-A - A regularização fundiária poderá resultar na concessão da propriedade plena aos ocupantes cadastrados, desde que cumpridos os seguintes requisitos:

I - Comprovação de posse mansa e pacífica por um período mínimo de 5 (cinco) anos;

II - Ausência de disputa judicial sobre a posse do imóvel;

III - Uso do imóvel exclusivamente para fins de moradia;

IV - Cumprimento das exigências urbanísticas e ambientais previstas na legislação municipal.

§ 1° - A conversão da posse em propriedade plena será registrada em cartório e garantirá ao beneficiário todos os direitos inerentes à propriedade, inclusive transmissibilidade por herança.

§ 2° - A propriedade plena será concedida preferencialmente em nome da mulher responsável pelo núcleo familiar, salvo manifestação em contrário dos ocupantes.

SEÇÃO I

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 12 - O Município poderá lavrar auto de Demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1° - Entende-se por Demarcação urbanística o procedimento administrativo pelo qual o município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

§ 2° - O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I - Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georeferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;

II - Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis; e

III - Certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

Art. 13 - Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial procederá às buscas para a identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas e outras inscrições que a tenham por objeto.

§ 1° - Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar pessoalmente o proprietário da área e, por edital, os confrontantes e eventuais interessados para, querendo , apresentarem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação à averbação da demarcação urbanística .

§ 2°- Se o proprietário não for localizada nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo Município, a notificação do proprietário será realizada por edital.

§ 3°- São requisitos para a notificação por edital:

I - Resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II - Publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III- Determinação do prazo de 15(quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4° - Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser averbada na matrícula da área a ser regularizada.

§ 5° - Não havendo matrícula na qual a área seja objeto, esta deverá ser aberta com base na planta e no memorial indicados no artigo 12, §2°, inciso I desta Lei.

§ 6° - Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o Município para que se manifeste no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 7° - O Município poderá propor 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.

§ 8° - Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9° - O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o Município.

§ 10 - Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 14 - A averbação da demarcação urbanística será feita em conjunto com o projeto completo, considerando a disposição legal desta lei.

SEÇÃO II

DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE

Art. 15 - Após o registro do parcelamento de que trata esta Lei, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1° - Entende-se por legitimação de posse o ato pelo qual o Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, confere título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, bem como do tempo e natureza da posse.

§ 2° - O título de que trata o *caput* será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

Art. 16 - A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

Parágrafo Único - A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo município, desde que:

I – Não sejam concessionários ou proprietários de outro imóvel urbano;

II – Não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e

§ 1° - Para requerer a conversão prevista no *caput*, o requerente deverá apresentar:

I - Certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II - Declaração de que não possui outro imóvel;

§ 2° - As certidões previstas no inciso I do § 1° deste artigo serão relativas à totalidade da área e serão fornecidos pelo poder público.

CAPÍTULO III

DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA

Art. 17 – Fica instituída a assistência jurídica gratuita, para fins de regularização fundiária de interesse social, para comunidades e grupos sociais populares a ser prestada pela Procuradoria do Município podendo, para tanto, realizar convênios e parcerias com a OAB e Universidades.

Art. 18 - A assistência jurídica gratuita será prestada, às pessoas e entidades comunitárias, por meio de orientação jurídica, mediação de conflitos, formação de lideranças comunitárias e atuação judicial na defesa dos direitos individuais e coletivos, em qualquer esfera ou grau de jurisdição, nas questões atinentes à regularização fundiária de interesse social.

Art. 19 - A assistência jurídica gratuita de que trata esta Lei será prestada diretamente pelo Município ou por meio de convênio com Instituições de Ensino Superior que disponham de projetos de prática, estágio ou extensão nos cursos de ciências jurídicas e sociais, arquitetura e urbanismo, serviço social e outros que possam prestar serviços necessários à realização da regularização fundiária de interesse social.

Art. 20 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a captar recursos necessários para elaboração, execução e contratação de corpo técnico especializado ou promover convênios com instituições públicas ou privadas a fim de instituir equipe técnica para elaboração do plano estabelecido nesta Lei, bem como poderá abrir créditos adicionais especiais que forem necessários.

§ 1° - O Poder Executivo deverá apresentar relatórios periódicos sobre a aplicação dos recursos captados, garantindo a transparência na execução financeira da regularização fundiária.

§ 2° - Poderá ser criado um Fundo Municipal de Regularização Fundiária, vinculado à Secretaria Municipal de Habitação, para gestão dos recursos provenientes das diversas fontes previstas nesta Lei.

§ 3° - A captação de recursos deverá observar os princípios da publicidade, economicidade e eficiência, garantindo o melhor aproveitamento das verbas destinadas à regularização fundiária.

CAPÍTULO V

DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Art. 21 – Os projetos de regularização fundiária deverão ser submetidos à discussão pública e análise da população beneficiária por meio de Audiência Pública diretamente ou por meio de representantes.

Art. 22 - A Audiência Pública tem por finalidade expor aos interessados o conteúdo das propostas de regularização fundiária, dirimindo dúvidas, críticas e sugestões a respeito.

Parágrafo único - A Audiência Pública deverá ocorrer em local acessível, com tempo não superior a 01 (uma) hora de duração.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23 - Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

Art. 24 - Os lotes individualizados para fins de regularização fundiária de interesse social não poderão ser remembrados.

Art. 25 - O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) incidirá, nos termos da legislação, em todos os imóveis que venham a ser regularizados nos termos desta Lei.

Art. 26 – Fica instituida a Taxa de Certificação e Processamento da REURB-E, que possui como fato gerador a utilização efetiva ou potencial contribuinte, de serviço público específico de certificação, avaliação, planejamento e processamento da regularização fundiária urbana de interesse publico (REBUR-E) de que dispoe a Lei Federal n.° 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1°–A taxa que trata esta Lei será devida pelos postulantes da certificação da regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população que não seja enquadrada como de baixa renda, conforme preceitua o artigo 13 da Lei Federal n.° 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2° – A taxa que se refere este artigo não será devida pelos postulantes do REURB-S.

§ 3° – A taxa que trata este artigo deverá ser destinada exclusivamente ao custeio do serviço municipal de planejamento, licenciamento e certificação de regularização fundiária urbana.

§ 4° – A taxa que trata este artigo deverá ser regulamentada através de decreto do poder Executivo.

Art. 27 – Fica revogada a Lei Ordinária n. ° 2314, de 22 de março de 2022.

Art. 28 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando todas as disposições contrárias.

São João de Meriti, 07 de março de 2025.

Léo Vieira
Prefeito