



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL
LEI Nº 1.333**

De 09 de abril de 2026

Estabelece normas sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb, no âmbito do Município de Boa Vista do Sul, de acordo com a Lei nº 13.465/2017 e dá outras providências.

PATRÍCIA LÚCIA BAGATINI, Prefeita Municipal de Boa Vista do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais,

FAÇO SABER, em cumprimento ao disposto no Art. 69, Inciso VI da Lei Orgânica do Município, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º Fica instituída no Município de Boa Vista do Sul a Regularização Fundiária Urbana – Reurb de que trata a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e o Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

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

Art. 2º Os objetivos da Reurb estão elencados no art. 10 da Lei nº 13.465/2017.



Rua Emancipação, nº 2470, Centro, Boa Vista do Sul/RS – Cep: 95.727-000

Telefone: (54) 9 9968-7458

www.boavistadosul.rs.gov.br

@prefeituraboavistadosul



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

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

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

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

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

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

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;





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

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

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

Art. 4º Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios, considerando as características de cada um, com base nos estudos técnicos que compõe o projeto de regularização.

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

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

Art. 7º Aplicam-se as disposições da Lei nº 13.465/2017, do Decreto nº 9.310/2018 e desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868¹, de 12 de dezembro de 1972.

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

¹ Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

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

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

Art. 9º A Reurb compreende duas modalidades:

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

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

§ 1º População de baixa renda para fins de classificação da Reurb é aquela com renda familiar correspondente a até 2 (dois) salários mínimos nacional vigentes além dos requisitos do art. 10.

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

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

§ 4º Na classificação da regularização fundiária pela modalidade de Reurb-S, havendo a conclusão individual de classificação pela Reurb-E, ficará este obrigado a fazer ou indenizar o município pelas obras, projetos e custos realizados em sua área.

Art. 10. A classificação da modalidade como Reurb de Interesse Social (Reurb-S) ficará condicionada a parecer técnico social conclusivo favorável emitido por Assistente



Rua Emancipação, nº 2470, Centro, Boa Vista do Sul/RS – Cep: 95.727-000

Telefone: (54) 9 9968-7458
www.boavistadosul.rs.gov.br
@prefeituraboavistadosul



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

Social do Município, após análise documental e estudo social no qual serão considerados aspectos como:

- I - situação de vulnerabilidade social;
- II - estado de saúde que interfira na qualidade de vida da família;
- III - situação da convivência familiar e comunitária;
- IV - violação dos direitos da família;
- V - renda familiar, limitada a 2 salários mínimos nacional vigente;
- VI - número de pessoas que compõe o núcleo familiar;
- VII - capacidade financeira da família em custear o pagamento das taxas e compromissos financeiros, com análise da renda formal e informal;
- VIII – análise dos bens imóveis, veículos e outros.

§ 1º É imprescindível para emissão do parecer social a apresentação dos documentos comprobatórios referentes às informações prestadas.

§ 2º A classificação dos núcleos urbanos informais em Reurb-E ou S levará em consideração cada caso, podendo constar no Decreto a classificação mista.

§ 3º O parecer técnico social levará em consideração ainda a situação da família que:

I - residir em áreas de risco, insalubres, que tenha sido desabrigada ou que perdeu a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero;

II - possuir pessoa com qualquer tipo de deficiência;

III - possuir idoso como responsável do núcleo familiar ou como cônjuge/companheiro ou como dependente;

IV - apresentar fragilidade ou rompimento dos vínculos familiares.

Art. 11. Na Reurb, poderá ser admitido o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

Art. 12. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Seção II

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 13. Poderão requer a Reurb as pessoas físicas e jurídicas elencadas no art. 14 da Lei Federal nº 13.465/2017.

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

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

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

Art. 14 Na Reurb-S, se o legitimado apresentar requerimento acompanhado do projeto de regularização fundiária, o Município poderá considerá-lo para fins de promoção da Reurb, desde que respeitado o conteúdo mínimo previsto na Lei Federal nº 13.465, 2017 e seu Decreto regulamentador, bem como nesta Lei e no Decreto que regulamentar a presente Lei.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Disposições Gerais



Rua Emancipação, nº 2470, Centro, Boa Vista do Sul/RS – Cep: 95.727-000
Telefone: (54) 9 9968-7458
www.boavistadosul.rs.gov.br
@prefeituraboavistadosul



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

Art. 15. Poderão ser empregados os institutos jurídicos previstos no art. 15 da Lei nº 13.465/2018, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados.

Art. 16. Na Reurb-E, promovida sobre bem público de domínio do Município, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado por comissão, da qual participe engenheiro, mediante laudo devidamente fundamentado, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 1º Na Reurb-E, promovida sobre bem público de outro ente federado, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

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

Art. 17. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

Parágrafo único. Nos casos previstos no **caput** deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário, conforme previsto na Lei nº 13.465/2017.

Seção II



Rua Emancipação, nº 2470, Centro, Boa Vista do Sul/RS – Cep: 95.727-000
Telefone: (54) 9 9968-7458
www.boavistasul.rs.gov.br
@prefeituraboavistasul



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL
Da Demarcação Urbanística

Art. 18. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

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

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

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

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

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

III - domínio público.

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

Art. 19. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias corridos, e a contagem do prazo terá início dez dias corridos após a última publicação.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

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

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

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

§ 5º A critério do poder público deste Município, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

Art. 20. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos, na forma prevista no art. 21 da Lei nº 13.465/2017.

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

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

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

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

Art. 21. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º A averbação atenderá as exigências do § 1º do art. 22 da Lei nº 13.465/2017.

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

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

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

§ 2º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Seção III

Da Legitimação Fundiária

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

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

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





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

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

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

§ 2º Na Reurb-S de imóveis públicos o Município, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 3º Nos casos previstos neste artigo, o poder público municipal encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária - CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 4º Poderá o poder público municipal atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Seção IV

Da Legitimação de Posse

Art. 23. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei nº 13.465/2017.

Art. 24. O título de legitimação de posse será cancelado pelo poder público municipal quando constatado que as condições estipuladas na Lei nº 13.465/2017 e nesta



Rua Emancipação, nº 2470, Centro, Boa Vista do Sul/RS – Cep: 95.727-000

Telefone: (54) 9 9968-7458

www.boavistadosul.rs.gov.br

@prefeituraboavistadosul



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Seção V

Da Comissão de Regularização Fundiária

Art. 25 Objetivando conduzir o procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no âmbito municipal será instituída, por ato do Prefeito, "Comissão de Regularização Fundiária", composta no mínimo por:

I - um engenheiro civil, responsável pela análise urbanística dos processos de Reurb;

II - um representante da Secretaria Municipal de Agricultura, Meio Ambiente e Turismo, responsável pela análise ambiental dos processos de Reurb;

III - um representante da Secretaria Municipal de Saúde e Assistência Social, responsável pela análise social dos processos de Reurb;

IV - um representante do Departamento Jurídico do Município, responsável pela análise jurídica dos processos de Reurb.

V - um representante da Administração Municipal, responsável pela análise administrativa dos processos de Reurb.

Parágrafo único. Ficará a cargo de um dos servidores indicados acima a coordenação dos trabalhos da Comissão.

Art. 26 Constituem atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:

I - estabelecer áreas prioritárias para a regularização fundiária;

II - propor a abertura dos processos de Reurb de iniciativa do Município;

III - conduzir os processos de Reurb no âmbito da administração municipal;

IV - produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de Reurb;

V - mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb;

VI - emitir parecer único, conclusivo e multidisciplinar, a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF;





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

VII - solicitar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o registro do processo de Reurb, quando de interesse social;

VIII - fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;

IX - assessorar o Prefeito naquilo que disser respeito à Reurb;

X - dar publicidade aos trabalhos e decisões da Comissão.

Art. 27. O mandato dos membros da Comissão corresponderá ao período de 2 (dois) anos, contados a partir da publicação do ato (portaria) de nomeação, podendo haver recondução.

**CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

Seção I

Das Fases da Reurb

Art. 28. A tramitação e análise dos processos de regularização fundiária urbana – Reurb no âmbito municipal obedecerá as seguintes fases:

I – protocolo de requerimento dos legitimados;

II – análise do requerimento pela Comissão de Regularização Fundiária e decisão quanto ao seu deferimento ou não, com a classificação da modalidade da Reurb;

III – homologação da decisão da Comissão de Regularização Fundiária pelo prefeito(a), com instauração da Reurb por Decreto;

IV- notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados;

V- processamento administrativo do projeto de regularização fundiária pela Comissão de Regularização Fundiária;

VI – decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária pela autoridade competente, mediante ato formal ao qual se dará publicidade;



Rua Emancipação, n° 2470, Centro, Boa Vista do Sul/RS – Cep: 95.727-000

Telefone: (54) 9 9968-7458

www.boavistadosul.rs.gov.br

@prefeituraboavistadosul



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

VII - expedição da Certidão de Regularização Fundiária pela autoridade competente; e

VIII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis da Comarca.

Seção II

Do Requerimento e da Instauração da Reurb

Art. 29 A abertura do processo administrativo da Reurb será solicitada por meio de requerimento de um dos legitimados, a ser protocolado no Município, acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia atualizada das matrículas dos imóveis que compõem o núcleo urbano informal, expedidas por Cartório de Registro de Imóveis competente;

II - croqui de localização do núcleo urbano informal, contendo, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, nome dos proprietários confrontantes, nome e distância da rua mais próxima e demais informações pertinentes, tudo quando possível e não o sendo, vindo informações mínimas, tais poderão ser complementadas mediante diligências da Comissão de Regularização Fundiária;

III - requerimento de estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental atual do núcleo urbano informal, à Comissão de Regularização Fundiária;

IV - indicação da modalidade da Reurb requerida, com base na comprovação de situação econômica do legitimado ou estudo socioeconômico elaborado pelo Município, com a apresentação dos documentos para fins de enquadramento da modalidade e qualificação dos ocupantes;

V - comprovação que o núcleo urbano informal foi implantado antes da data de 22 de dezembro de 2016, na forma da Lei 13.465, de 2017.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

Parágrafo único. A comprovação da data de ocupação se dará mediante apresentação de documentos, laudo técnico ou por qualquer outro instrumento que possua valor legal de prova, inclusive por levantamento aerofotogramétrico, reconhecido por órgãos públicos e/ou constantes na base de dados do cadastro imobiliário municipal, ou ainda imagens aéreas públicas que integrem programas especializados e disponibilizados na internet.

Art. 30 Após o protocolo, o requerimento de solicitação de instauração da Reurb será encaminhado à Comissão de Regularização Fundiária, que deverá, no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), deferi-lo, classificando-o em uma das modalidades da Reurb, ou indeferi-lo, mediante decisão fundamentada, indicando as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação e reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 31 O deferimento do requerimento pela Comissão de Regularização Fundiária deverá ser homologado pelo Prefeito, por meio de Decreto Municipal, que fará a classificação da modalidade e a instauração da Reurb.

Seção III

Da Notificação e da Solução Extrajudicial de conflitos

Art. 32 Instaurada a Reurb, a Comissão de Regularização Fundiária promoverá a notificação dos titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar manifestação e impugnação no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação.

§ 1º A notificação dos titulares e confrontantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula, da transcrição do imóvel ou outro previamente informado pelos legitimados e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

§ 2º A notificação da Reurb também poderá ser feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30(trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição do núcleo urbano informal a ser regularizado, nos seguintes casos:

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

§ 3º A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados, será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 4º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 5º O Município poderá rejeitar 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 15 (quinze) dias, contados da data da notificação da decisão de rejeição.

§ 6º 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.

§ 7º Apresentada a impugnação apenas em relação à parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Município prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

Art. 33. O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual, o qual terá competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

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





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb e, se inexistente acordo, o processo administrativo da Reurb ficará suspenso até a solução judicial do litígio, ou ainda, será extinto no caso da promoção da regularização fundiária no âmbito judicial.

§ 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.

Art. 34. Compete ao Município:

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

Art. 35. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

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

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público promotor ou ao Município, se for o promotor, 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 Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei.



Rua Emancipação, n° 2470, Centro, Boa Vista do Sul/RS – Cep: 95.727-000

Telefone: (54) 9 9968-7458

www.boavistadosul.rs.gov.br

@prefeituraboavistadosul



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

§ 3º Na classificação da regularização fundiária pela modalidade de Reurb-S, havendo a conclusão individual de classificação pela Reurb-E, ficará este obrigado a indenizar o município pelas obras, projetos e custos realizados em sua área.

Seção IV

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 36. Inexistindo impugnação acerca da Reurb ou dirimido-se os conflitos, a Comissão notificará o requerente da Reurb para que apresente o correspondente projeto de regularização fundiária ou requererá tal ato ao Município, se REURB-S.

Art. 37. Protocolado o projeto de regularização fundiária, este será submetido à análise e avaliação da Comissão de Regularização Fundiária que terá o prazo de 90 (noventa e oitenta) dias para decidir por deferir ou indeferir o projeto, requerendo, para sua análise e decisão, sempre que necessário, pareceres técnicos e informações dos setores e técnicos que compõem a administração municipal ou de terceiros contratados.

§ 1º Se deferido o processo, será expedido parecer recomendando a aprovação do projeto de regularização fundiária e a emissão da CRF pela autoridade competente.

§ 2º Se indeferido o processo, será expedido parecer técnico, legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do projeto.

§ 3º Se o processo for indeferido e o legitimado reapresentá-lo, deverá passar por nova análise que observará a correção das pendências da primeira análise, para o que a Comissão de Regularização Fundiária terá o prazo de 90 (noventa) dias para expedição de novo parecer, podendo a reapresentação ocorrer quantas vezes se faça necessária.

Art. 38. O projeto de regularização fundiária a ser apresentado para análise conterá, no mínimo:

I - levantamento topográfico georeferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, que demonstrará os elementos caracterizadores do núcleo urbano informal a ser regularizado;

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





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

- III - cópia atualizada da(s) matrícula(s) do núcleo urbano informal a regularizar expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- IV - documentos que comprovem a posse pelos ocupantes dos imóveis a regularizar;
- V - projeto urbanístico, conforme conteúdo mínimo estabelecido no art. 31 do decreto federal nº 9.310/2018;
- VI - memorial descritivo, conforme conteúdo mínimo estabelecido no art. 32 do decreto Federal nº 9.310/2018;
- VII - estudo técnico para situações de risco, quando for o caso;
- VIII - estudo técnico ambiental, observando o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, quando o núcleo urbano informal for situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente - APP, Unidade de Conservação de Uso Sustentável ou área de proteção de manancial definidas pela União, Estado ou Município;
- IX - memorial descritivo das propostas de soluções para as questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso, com a indicação das medidas de mitigação, contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão o Termo de Compromisso, quando aplicáveis;
- X - indicação dos instrumentos jurídicos a serem aplicados, observada a Lei Federal nº 13.465, de 2017;
- XI - Anotação ou Registro de Responsabilidade dos técnicos responsáveis por todos os projetos e estudos apresentados para análise;
- XII - Licença Ambiental emitida pelo órgão ambiental competente, quando não se enquadrar REURB-S;
- XIII - cópia da convenção de Condomínio, quando for o caso;
- XIV - cronograma físico dos serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, o qual deverá conter também previsão dos custos necessários, quando não se enquadrar REURB-S;





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

XV - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico definido no inciso anterior.

§ 1º O Município poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados neste artigo, a apresentação de outros desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessário ao esclarecimento do projeto, exceto no caso de REURB-S, quando tal responsabilidade é do Poder Executivo Municipal.

§ 2º 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.

§ 3º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos anteriores.

§ 4º Na hipótese a que se refere o parágrafo anterior, constará na Certidão de Regularização Fundiária que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

Art. 39. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

I - a localização do núcleo urbano informal a ser regularizado, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, indicando: área, medidas perimetrais, confrontações, edificações existentes (com suas medidas e características), nome da via e o número da designação cadastral, quando houver;

III - as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade à regularizar;

IV - as vias de circulação existentes, as áreas destinadas ao uso público e outros equipamentos urbanos, incluindo compensações quando for o caso, com indicação de área, medidas perimetrais e confrontantes;



Rua Emancipação, nº 2470, Centro, Boa Vista do Sul/RS – Cep: 95.727-000
Telefone: (54) 9 9968-7458
www.boavistadosul.rs.gov.br
@prefeituraboavistadosul



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

V - as eventuais áreas já usucapidas;

VI - a localização de cursos d'água (dormentes e correntes), nascentes, mananciais, vegetação expressiva e outras indicações topográficas relevantes;

VII - a indicação de faixas não edificáveis existentes, devidamente cotadas, conforme estabelecidas pela legislação vigente (faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, áreas de preservação permanente, faixas sanitárias, entre outras);

VIII - o quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto com as proporções (área total do núcleo informal, área total dos lotes a regularizar, área verde, área de equipamentos comunitários, áreas destinadas à circulação, áreas remanescentes, entre outras coisas do gênero);

IX - as medidas de adequação para correção das desconformidades ambientais e de risco, quando necessárias;

X - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações, quando necessárias;

XI - os projetos das obras de infraestrutura essenciais, quando ainda não implantadas.

§ 1º Os projetos apresentados para análise somente serão aceitos quando legíveis, na escala que se fizer necessária para a perfeita compreensão do Projeto e de acordo com as normas usuais de desenho estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º Quando a Reurb for implementada em etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do núcleo urbano informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 40. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I - a identificação do núcleo urbano informal objeto da Reurb com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

II - a descrição técnica das unidades imobiliárias a serem regularizadas com suas medidas perimetrais, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra, além da designação do seu ocupante;

III - a descrição das vias de circulação existentes ou projetadas que componham o núcleo urbano informal;

IV - a descrição das áreas destinadas ao uso público, com suas medidas perimetrais, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

V - a descrição dos equipamentos urbanos comunitários existentes e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

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

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.

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

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

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

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário.

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

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

§ 4º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público, do ente que está realizando o trabalho.

§ 5º 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.

Art. 41. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 42. Na Reurb-E, o Município definirá, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

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

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

Art. 43. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º Na hipótese do **caput** deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Seção V

Da Conclusão da Reurb

Art. 44. A decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária, após parecer favorável da Comissão de Regularização Fundiária, se dará mediante ato formal da autoridade competente ao qual haverá publicidade e 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. 45. Aprovado o projeto de regularização fundiária, o município emitirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) que deverá conter, no mínimo:

I - o nome e a localização do núcleo urbano informal regularizado;

II – a área total e o número de lotes regularizados;

III - a modalidade da Reurb;

IV - os responsáveis pelas 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 DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL**

estado civil, a profissão, o número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.

Art.46. Emitida a Certidão de Regularização Fundiária, no caso da Reurb-E, deverá o requerente apresentar o projeto de regularização fundiária aprovado juntamente com a CRF ao oficial do cartório de registro de imóveis em que se site a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 47. Caberá ao requerente providenciar os documentos e vias adicionais que sejam solicitadas pelo oficial do cartório de registro de imóveis, para o registro da Reurb, quando tal ato não incumbir ao Município.

Art. 48. O Poder Executivo Municipal está autorizado a regulamentar a presente Lei, definindo ações específicas e procedimentos administrativos de tramitação e análise dos processos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Art. 49. Para aplicação da Lei Federal nº 13.465/2017 no âmbito municipal, deverão ser observadas as regras previstas nesta lei.

Art. 50. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL, AOS NOVE DIAS DO MÊS DE ABRIL DO ANO DE DOIS MIL E VINTE E SEIS.


Patrícia Lúcia Bagatini,
Prefeita Municipal

Registre-se. Publique-se.

Em 09/04/2026.

Pricila Lúcia Bagatini

Secretária Municipal de Administração e Planejamento.



Rua Emancipação, nº 2470, Centro, Boa Vista do Sul/RS – Cep: 95.727-000
Telefone: (54) 9 9968-7458
www.boavistadosul.rs.gov.br
[@prefeituraboavistadosul](https://www.instagram.com/prefeituraboavistadosul)