



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
Gabinete do Prefeito

MENSAGEM Nº 54

Em 29 de outubro de 2025.

Ao Exmo. Sr.

PAULO SANDRO SOARES

Presidente da Câmara Municipal de Barra Mansa

Senhor Presidente,

Encaminhamos a este insigne Poder Legislativo o Projeto de Lei Complementar que institui no âmbito do Município de Barra Mansa os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana - REURB e dá outras providências.

A Lei nº 13.465/2017 corresponde a uma norma geral sobre regularização fundiária, conforme deixa claro o seu art. 9º:

“Art. 9º - Ficam instituídas no território nacional 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.”

Os preceitos existentes na lei citada não consideram as peculiaridades existentes em cada município, normatizando apenas situações comuns existentes na maioria dos municípios brasileiros ou na totalidade deles.

Com a finalidade de normatizar as situações peculiares existentes em seu território, os Municípios poderão editar leis municipais disciplinando-as, conforme autoriza o art. 30 da Constituição Federal através dos incisos I e II.

A lei 13.465/2017 em diversos artigos autoriza os Municípios a regulamentarem, através de leis próprias, situações peculiares à sua localidade.

A informalidade urbana é recorrente nas cidades brasileiras. Embora não exclusivamente, a irregularidade é, em sua maior parte, associada a ocupações de baixa renda.

É sabido que a irregularidade mencionada significa estar em condição de insegurança permanente, de modo que, além de um direito social, pode-se afirmar que a moradia regular é condição para a realização integral de muitos outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde.



O regramento modifica diversos procedimentos, entre eles a redução de custos das ações de regularização para os futuros proprietários. Pelo texto, para facilitar o registro de propriedade, foi criada a legitimação fundiária.

A regularização fundiária beneficiará centenas de imóveis irregulares no Município, contribuindo assim para a redução do déficit habitacional. Assim, um dos objetivos do projeto é possibilitar ao Município construir novas práticas de gestão urbana participativa, multiplicando as ações que visam à regularização fundiária plena e ao enfrentamento do passivo socioambiental existente na nossa cidade.

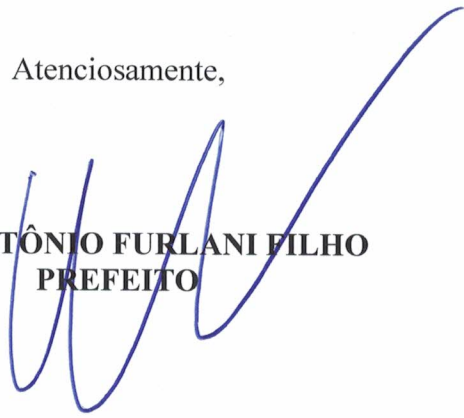
O projeto certamente contribuirá para a concretização de melhoria das condições de habitabilidade de imóveis considerados precários e para a inserção da população em uma cidade mais justa.

Assim, o presente projeto de Lei Complementar pretende efetivar o direito constitucionalmente consagrado de moradia, por meio do fornecimento da documentação necessária para a regularização fundiária das áreas irregularmente ocupadas.

Note-se ademais, que além de transformar a perspectiva de vida das famílias beneficiadas, o referido projeto também interferirá positivamente na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os imóveis passam a integrar os cadastros municipais e do mercado imobiliário legal, permitindo, por conseguinte, o acesso da população a serviços públicos essenciais, dando, com isso, dignidade às famílias barramansenses.

Pelo exposto, submetemos o presente Projeto de Lei Complementar para apreciação dos Nobres Vereadores dessa Casa Legislativa.

Atenciosamente,


LUIZ ANTÔNIO FURLANI FILHO
PREFEITO



A CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA MANSA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE

LEI COMPLEMENTAR Nº XX , DE XX DE XX DE 2025

Ementa: Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB, a Legitimação de Posse como principal instrumento de promoção da Política Municipal de Habitação de Interesse Social no Município de Barra Mansa e dá outras providências.

Art. 1º - Fica instituído o TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE, caracterizado como documento exclusivo do poder Executivo municipal destinado a conferir certificação, por meio da qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Regularização Fundiária - 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.

§ 1º - O documento ora instituído tem amparo nos Artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal n.º 13.465 de 11 de julho de 2017 que dispõe sobre a regularização fundiária urbana.

§ 2º - Este Título passará a integrar a Política Municipal de Habitação de Interesse Social como principal documento oficial de acesso das famílias de baixa renda à terra e à moradia, de acordo com o Art. 1º da Lei Complementar nº 51 de 06 de dezembro de 2006; como instrumento de implementação do programa MEU TERRENO MINHA CASA que ora se cria.

§ 3º - Este Título substituirá para todos os fins legais o “Documento de Reconhecimento de Posse” já emitido, aludido no Art. 13 da Lei Complementar nº 51 de 06 de dezembro de 2006, ao qual é conferido por esta Lei o atributo de garantia originária da propriedade, assim que cumprido o prazo legal.

§ 4º - Os eventuais detentores do Documento de Reconhecimento de Posse já emitido pela Municipalidade (ou qualquer outro título expedido objetivando a regularização fundiária do terreno), seus herdeiros e/ou sucessores poderão solicitar a substituição deste pelo Título de Legitimação de Posse nos termos desta Lei, por lhes garantir maior segurança jurídica.

§ 5º - Nos casos especificados nos § 3º e § 4º deste artigo, onde o Município não tenha concluído o procedimento formal da regularização fundiária com o envio da documentação ao cartório do RGI para a abertura das matrículas pertinentes, poderá o possuidor requerer de forma direta e individual a regularização única do seu terreno, observando que:



- a) A solicitação de substituição visa garantir a efetivação do acesso à terra e à moradia; direitos sociais assegurados pelo Inciso I do Artigo 2º da Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade e pelo Artigo 6º da Constituição Federal de 1988;
- b) De fato o interessado já exerce os poderes inerentes à propriedade reconhecido no documento emitido pelo Poder Público municipal e que se pretende substituir;
- c) Neste caso, o Município já reconheceu a posse do interessado e lhe conferiu administrativamente o status de “proprietário”, conforme assegurado no Artigo n.º 1.196 da Lei Federal n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil;
- d) Devido ao reconhecimento administrativo a que se refere o item anterior, fica afastada a aplicabilidade do § 2º do Artigo 25 da Lei Federal n.º 13.465 de 11 de julho de 2017;

§ 6º - Nos casos de substituição do Documento de Reconhecimento de Posse pelo Título de Legitimação de Posse, em que ficar constatado já haver transcorrido o prazo regulamentar para transformação da posse em propriedade, este último deverá conter dispositivo onde o Município ainda na qualidade de titular do domínio do terreno autoriza a sua imediata conversão em propriedade, em virtude do lapso de tempo decorrido, dispensando a observância do prazo estabelecido na legislação vigente.

§ 7º - O programa ‘Meu Terreno Minha Casa’ tem como objetivo agregar novas unidades imobiliárias legalizadas ao Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Finanças — SMF; retirar os seus possuidores da insegurança jurídica através da titulação administrativa formal, bem como facilitar a sua inscrição no fôlio real do cartório do RGI pertinente.

Art. 2º - Todo terreno situado em zona urbana definida em lei, que não disponha do respectivo documento de propriedade registrado no cartório do RGI competente, poderá ser titulado nos termos desta Lei quando requerido por seu possuidor.

Parágrafo Único - Nestes casos, o terreno objeto da legitimação de posse será classificado automaticamente para todos os efeitos legais como Zona de Especial Interesse Social - ZEIS, nos termos do Inciso III do Artigo 3º da Lei Complementar n.º 51 de 06 de dezembro de 2006.

Art. 3º - O terreno caracterizado no artigo anterior, ainda que isolado, poderá ser qualificado de forma abrangente como “*núcleo urbano informal consolidado*”, conforme descrito no Inciso III do Art. 11 da Lei Federal n.º 13.465 de 11 de julho de 2017, para fins de regularização fundiária e enquadramento na REURB, independentemente de ter sido declarado como ZEIS anteriormente, desde que tipificado como de natureza familiar.



§ 1º - O possuidor do terreno poderá legitimamente requerer perante a Municipalidade, de forma individual e direta, a regularização do seu imóvel em procedimento simplificado da REURB, de acordo com o Inciso II do Artigo 14 da mencionada lei federal, conforme regulamento.

§ 2º - O terreno de que trata o caput deste artigo poderá ser qualificado como “*núcleo urbano informal consolidado*”, ainda que isolado, desde que:

- a) Esteja inscrito no Cadastro Imobiliário do município em data anterior a 11/07/2017, sem débitos quanto ao IPTU e não esteja inscrito na dívida ativa da SMF;
- b) Tenha endereço através de logradouro público oficial;
- c) Tenha acesso à infraestrutura urbana relativa às redes de água, esgotamento sanitário domiciliar, energia elétrica e iluminação pública;
- d) Esteja situado a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros de escola pública ou posto de saúde;
- e) Esteja situado próximo às linhas regulares de transporte coletivo;
- f) Não dependa da execução de qualquer obra de infraestrutura urbana, para atendimento dos itens elencados neste parágrafo;
- g) Não esteja situada em área de risco, na margem de curso d'água ou em área *non aedificandi*, cujo enquadramento fica a critério da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SMPU.

§ 3º - O terreno de que trata o caput deste artigo poderá estar inserido em qualquer localização no contexto urbano, em áreas formais ou informais já reconhecidas pelo Poder Público municipal, aglomerado subnormal ainda não caracterizado, bem como em área familiar isolada sem documentação formal.

§ 4º - As eventuais benfeitorias existentes no terreno, deverão ser legalizadas através do sistema de condomínio, caso que não exige a execução de obras de infraestrutura urbana ou projeto de parcelamento do solo.

§ 5º - Tais benfeitorias, com qualquer tamanho ou padrão de acabamento, poderão ser caracterizadas através de autodeclaração, cujas informações poderão ser conferidas posteriormente através do geoprocessamento e/ou em vistorias da Secretaria de Habitação sendo que as áreas poderão ser apuradas por estimativa dispensando-se a execução de croqui ou projeto da edificação.

§ 6º - Será cobrada uma taxa única pelo serviço de legalização do terreno de posse, com ou sem benfeitorias, equivalente a 37 UFM; não havendo incidência de ISS e de contrapartida financeira



devendo, entretanto, serem apuradas as eventuais multas expedidas pela Fiscalização de Obras Particulares sobre o imóvel.

§ 7º - Após a regularização administrativa do terreno, poderá o interessado requerer um desconto de 30% no valor do IPTU, desde que haja benfeitoria edificada no terreno, com muro e calçada em boas condições de manutenção e conservação; conforme regulamento.

§ 8º - Na hipótese da gleba objeto da REURB estar situada em área consolidada da cidade, em data anterior à Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, referente ao Parcelamento do Solo Urbano, a regularização ocorrerá conforme o Artigo 69 da Lei Federal n.º 13.465 de 11 de julho de 2017.

Art. 4º - O Título de Legitimação de Posse se constitui em instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, representando ato do Executivo municipal no âmbito de suas competências, destinado a conferir título por meio do qual fica reconhecida a posse do 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 Federal n.º 13.465 de 11 de julho de 2017, e atendidas as exigências das normas municipais.

§ 1º - O Título de Legitimação de Posse poderá ser transferido por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*;

§ 2º - O Título de Legitimação de Posse não se aplica aos imóveis urbanos novos, posteriores a 11/07/2017 situados em área de domínio do Poder Público, devendo ser utilizado exclusivamente para aplicação em terrenos particulares; observando-se a ressalva do § 4º do Artigo 1º desta Lei; Bem como o Art. 3º nos demais casos.

§ 3º - O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no Art. 1.243 da Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

Art. 5º - O Título de Legitimação de Posse poderá ser concedido de ofício pela SMPU, nas hipóteses em que o interessado não disponha de documentos hábeis a corroborar a cadeia possessória do bem, conforme regulamento.

Parágrafo Único - A concessão do Título de Legitimação de Posse, no âmbito da REURB ocorrerá em processo administrativo próprio, quando requerido pelo interessado para oficialização da sua posse.

Art. 6º - Os pedidos formulados perante o Município somente serão apreciados no caso da Ficha de Cadastro de Identificação de Posse estar devidamente preenchida e assinada



pelo interessado, acompanhada ainda de toda a documentação nela solicitada; conforme regulamento.

Art. 7º - Para os fins previstos Art. 4º desta Lei, os interessados deverão formular pedido diretamente à Secretaria Municipal de Habitação - SMH, conforme regulamento.

Art. 8º - A comprovação da posse do interessado, no âmbito da REURB, visando a expedição do respectivo título, poderá ocorrer por intermédio de diligências efetuadas pela Secretaria Municipal de Habitação - SMH mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I – Ficha de Cadastro de Identificação de Posse, preenchida e assinada pelo requerente possuidor;
- II - Cópia de contas de água, luz, telefone e correspondências que atestem que o requerente é possuidor do respectivo imóvel;
- III - Cópia dos documentos pessoais do interessado, notadamente: CPF, RG e carteira de trabalho;
- IV - Declaração do interessado de que reside no local, indicando especificamente o período, e de que não é detentor de outra área oriunda de regularização fundiária;
- V – Planta de situação e memorial descritivo do terreno;
- VI - Fotos da rua, do terreno e da(s) edificação(ções), se houver(em);
- VII - Documento relativo à aquisição do terreno de que eventualmente disponha, independentemente de sua natureza;
- VIII - Solicitação de atendimento encaminhada pela Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro, atestando a hipossuficiência do interessado (quando for o caso);
- IX - Demais documentos julgados oportunos pela SMPU/SMH.

§ 1º - No caso de comprovação da hipossuficiência do interessado, competirá à SMPU o atendimento dos Incisos V e VI deste artigo.

§ 2º - Na hipótese de ausência absoluta de documentos para atendimento do Inciso VII deste artigo, o interessado deverá providenciar a lavratura de Ata Notarial detalhada caracterizando as circunstâncias em que a posse ocorreu.



§ 3º - Na hipótese do terreno do objeto da regularização fundiária se situar em Área de Preservação Permanente (APP), onde houve a perda da função ambiental sem possibilidade de recuperação e esteja em área urbana consolidada; o estudo técnico de que trata o § 2º do Art. 11 da Lei Federal nº 13.465/2017 poderá estabelecer a sua delimitação conforme a área remanescente existente, nos termos do § 1º do Art. 11 desta lei.

Art. 9º - O Título de Legitimação de Posse será publicado inicialmente no site oficial da Prefeitura Municipal de Barra Mansa na internet, no prazo de até 07 (sete) dias úteis contados da aprovação e paralelamente de forma suplementar no Boletim Oficial da Prefeitura sob a forma de extrato, iniciando-se o prazo de 10 (dez) dias úteis a partir da primeira publicação no site para apresentação de eventual contestação, cuja deliberação motivada caberá ao titular da SMPU.

Parágrafo Único - Transcorrido o prazo referido no caput deste artigo sem que terceiros tenham se manifestado, ou julgada improcedente a contestação, o Título de Legitimação de Posse será levado a registro, juntamente com a CRF e demais documentos pertinentes, ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

Art. 10 - O Título de Legitimação de Posse expedido poderá ser cancelado pelo Poder Público num prazo de 01 (um) ano a contar da sua publicação, quando constatado que as condições previstas na Lei Federal n.º 13.465 de 11 de julho de 2017, na legislação municipal correlata ou nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, não cabendo nenhuma indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Parágrafo Único - Efetuado o procedimento a que se refere o *caput* deste artigo, o Procurador Geral do Município solicitará ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a averbação do seu cancelamento.

Art. 11 - A conversão da posse em propriedade ocorrerá de ofício pelo cartório de Registro de Imóveis competente, desde que preenchidos os requisitos legais aplicáveis para cada caso, na forma estipulada na legislação vigente.

Art. 12 - Será de competência da SMPU a expedição do Título de Legitimação de Posse, desde que atendidos os pressupostos previstos na legislação de regência e na presente Lei.

Art. 13 - Os procedimentos constantes nesta Lei, poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária eventualmente iniciados antes da publicação da Lei Federal n.º 13.465 de 11 de julho de 2017, desde que solicitado o enquadramento pelo interessado no âmbito do processo em curso e ainda não concluído.



Art. 14 - Ficam autorizadas a criação dos seguintes instrumentos da atividade edilícia, a serem regulamentados pelo Executivo municipal num prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir da publicação desta Lei:

I - Termo Declaratório de Espólio - TDE: documento através do qual os interessados declaram quem é o falecido, quem é administrador do patrimônio dele (inventariante) perante o Município, quem são os beneficiários e qual é o rol dos imóveis a serem regularizados para fins da futura partilha; mediante a interveniência de um advogado ou da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro, no caso de hipossuficiência do(s) interessado(s).

II - Declaração de Opção da Transferência de Imóvel - DOTI: documento através do qual o interessado opta pela transferência da titularidade do imóvel "*a posteriori*", aprovando-o na SMPU em nome do titular atual ou em seu nome, observando-se as seguintes condições:

a) Imóvel em nome do titular atual: o processo será finalizado com a documentação expedida no nome que constar do Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Finanças - SMF como "Contribuinte" ou "Proprietário";

b) Imóvel em nome do interessado: o processo será finalizado com a documentação expedida no nome que constar do documento de propriedade apresentado;

c) Em ambos os casos a transferência do imóvel para o novo titular, ocorrerá no âmbito da SMF em momento posterior à aprovação do projeto, no mesmo processo ou em novo procedimento administrativo, a critério desta secretaria; ocasião em que se resolverá a pendência cadastral estando o imóvel já regular e sem pendências perante a SMPU;

d) Em ambos os casos as taxas de análise, aprovação do projeto, contrapartida financeira (se houver) e eventuais multas oriundas da Fiscalização de Obras Particulares, deverão ser calculadas e recolhidas antes da efetiva aprovação, objetivando-se que esta ocorra sem pendências quanto aos aspectos urbanísticos e financeiros perante a SMPU; excetuando-se relativos à legitimação da posse, conforme § 6º do Artigo 3º desta Lei;

e) Nos demais casos, onde o interessado decida pelo procedimento normal, o imóvel já deverá constar no Cadastro Imobiliário da SMF em seu nome para a abertura do respectivo processo de construção/legalização.

§1º - Em todos os casos, será necessário o reconhecimento da firma dos declarantes e eventuais intervenientes, procuradores e/ou advogados, podendo ser assinatura digital;

§ 2º - Os instrumentos ora criados são de aplicação geral em todos os casos em que se fizerem necessários na atividade de análise e aprovação de projetos da SMPU, sejam de que natureza forem.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
Gabinete do Prefeito

Art. 15 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário; devendo ser regulamentada pelo Executivo Municipal num prazo máximo de 90 (noventa) dias.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA, XX DE XX DE 2025.

LUIZ ANTÔNIO FURLANI FILHO
Prefeito