ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTAL DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
LEI COMPLEMENTAR Nº 22, DE 05 DE AGOSTO DE 2021

Súmula: "Dispõe sobre normas de regularização fundiária no Município de Pontal do Paraná, trata da prevenção do surgimento de loteamentos irregulares e dá outras providências."

A CÂMARA MUNICIPAL DE PONTAL DO PARANÁ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Capítulo I
Das Disposições Gerais

Art. 1º Ficam instituídas no território do Município de Pontal do Paraná normas específicas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), que abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.
§1º A aplicação da presente lei deverá observar os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.
§2º Entende-se como sustentabilidade a distribuição equitativa de ônus e benefícios da utilização dos recursos naturais, sociais e culturais, a ampliação da preservação e recuperação ambiental e maior racionalidade das atividades econômicas para o bem-estar da população atual, das gerações futuras e para a justa distribuição das condições ambientais entre os moradores do Município e da região.
§3º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária, condomínio de lotes, loteamento fechado com acesso controlado, conjuntos habitacionais, ou ainda, em núcleos urbanos que estejam situados em área de preservação permanente, em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei e da Lei Federal nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016, cuja comprovação se dará, preferencialmente, via imagem de satélite ou ortofotos.
§4º 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.
§5º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 2º Constituem objetivos da Reurb:
I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
II – criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
VII – garantir a efetivação da função social da propriedade;
VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
IX – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
X – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
XII – franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º Para fins desta Lei, 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, e que seja dotada de alguma infraestrutura básica, destinadas à moradia, ao relacionamento interpessoal, à produção de bens, ao comércio, à prestação de serviços e ao desenvolvimento de outras atividades não relacionadas com a exploração direta do solo;
II – infraestrutura básica: é considerada a infraestrutura constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;
III – 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;
IV – núcleo urbano informal consolidado: o núcleo urbano informal 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, conforme regulamento;
V – 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, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;
VI – 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, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;
VII – 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, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;
VIII – legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;
IX – ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;
X – condomínio de lotes: instrumento de parcelamento do solo urbano para fins de regularização fundiária urbana, em que partes designadas de lotes sejam de propriedade exclusiva e

partes que sejam de propriedade comum dos condôminos, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;
XI – conjunto habitacional: serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;
XII – condomínio urbano simples: quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades em si, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;
XIII – loteamento fechado de acesso controlado: modelo de parcelamento do solo formando área fechada, com acesso controlado, em que os logradouros públicos e as áreas de fundo de vales são doados ao Município, e sobre os quais este concede o direito real de uso para a associação dos respectivos moradores, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.
§1º 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 do Paraná ou Município de Pontal do Paraná, a Reurb observará, também, 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.
§2º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admitida regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem em melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

Art. 4º A possibilidade de regularização fundiária através das disposições da presente lei aplica-se tão somente aos núcleos urbanos consolidados, comprovadamente existentes nesta condição até 22 de dezembro de 2016.

Parágrafo único. Aos núcleos urbanos informais não consolidados, deverão ser aplicadas as normas ordinárias de parcelamento do solo urbano no Município de Pontal do Paraná.

Art. 5º A aprovação da Reurb de que trata esta Lei corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental pelo órgão ambiental municipal.

Art. 6º 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 possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

Art. 7º 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, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; 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 Será considerado um núcleo urbano ocupado predominantemente por população de baixa renda aquele em que, no mínimo 70% (setenta por cento) do total de famílias ocupantes sejam classificadas como tal.
§2º A classificação da modalidade visa a 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 registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas, bem como a execução de medidas de compensação a serem realizadas.
§3º Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.
§4º No caso de Reurb-S, deverá ser efetuado trabalho técnico social ou plano de desenvolvimento socioterritorial, com objetivo de levar ações de apoio e fortalecimento para possibilitar a inclusão social e produtiva, garantindo a habitabilidade familiar e comunitária.

Art. 8º Poderão requerer a Reurb:
I – a União, o Estado do Paraná e o Município de Pontal do Paraná, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
III – os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
V – o Ministério Público.
§1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.
§2º 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.

Capítulo II
Dos Instrumentos da REURB

Art. 9º Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os institutos e instrumentos jurídicos previstos na lei geral sobre regularização fundiária e seu regulamento, Código Civil e Estatuto da Cidade.
Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

Art. 10. O processamento dos institutos jurídicos será realizado pelo órgão competente para promover a Reurb, com o auxílio da Procuradoria-Geral.

Capítulo III
Do Procedimento Administrativo

Seção I
Disposições Gerais

Art. 11. A Reurb obedecerá às seguintes fases:
I – requerimento dos legitimados;

II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
III – projeto de regularização fundiária e seu processamento;
IV – saneamento do processo administrativo;
V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
VI – expedição da CRF pelo Município; e
VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis com destinação urbana regularizada.

Art. 12. O processo administrativo de Reurb, que culminará com a expedição da CRF, será analisado, processado e decidido pelo órgão competente em aprovar atos de parcelamento do solo, amparados por comissão nomeada para tratar dos temas de regularização fundiária, nos termos de seu regimento.

Parágrafo único. Sem prejuízo do processo mencionado no *caput*, poderá ser necessário o processamento e aprovação de atos perante outros órgãos da Administração Pública Municipal, como a licença ambiental, ou outros órgãos e concessionárias públicas, cuja falta ou indeferimento, prejudique a análise e conclusão da Reurb.

Art. 13. O Poder Executivo nomeará e regulamentará comissão intersecretarial, composta por membros do corpo técnico das secretarias competentes ao processo de regularização, legalmente habilitados, para auxílio na análise dos processos, cuja distribuição de procedimentos será equânime aos seus integrantes que relatarão os casos para parecer colegiado.
§1º É obrigatória a consulta à comissão em três momentos distintos do processo administrativo de Reurb: instauração da Reurb, emissão de diretrizes básicas e aprovação final, nos termos de seu regimento.
§2º Após a instauração da Reurb, casos excepcionais ou omissos à presente Lei deverão ser submetidos a análise por parte da comissão de que trata o *caput* para emissão de parecer técnico deliberativo sobre o assunto.

Seção II
Do Requerimento

Art. 14. A solicitação de Reurb deve ser protocolizada na municipalidade contendo:
I – requerimento, conforme modelo disponibilizado pelo Município que deve conter:
a) nome do requerente;
b) estado civil;
c) número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;
d) a justificativa da solicitação;
e) a modalidade de Reurb pretendida;
f) o nome do núcleo urbano informal, se houver;
g) a localização.

II – cópia simples dos seguintes documentos anexos;
a) documentos pessoais do requerente e demais beneficiários;
b) cópia da certidão de nascimento ou casamento, de união estável ou outro, que indiquem o estado civil dos beneficiários;
c) atos constitutivos, no caso de a requerente ser pessoa jurídica;
d) procuração registrada em cartório, se for o caso;
e) comprovante de propriedade, tais como:
i. matrícula do imóvel atualizada, emitida há, no máximo, 90 dias, ou;
ii. transcrição imobiliária, ou;
iii. outro documento que comprove a propriedade.
f) comprovante de posse, tais como:
i. escritura ou contrato de compra e venda;
ii. escritura ou contrato de promessa de compra e venda;
iii. fatura de água;
iv. fatura de energia elétrica.
v. ata notarial de depoimento;

vi. indicação de testemunhas.
g) Cadastro Único, no caso da modalidade ser Reurb-S.
§1º O desconhecimento de todos os beneficiários da Reurb não é impeditivo para requerimento inicial, tampouco importa em reconhecimento de posse e propriedade aos nomes preliminarmente indicados.
§2º Para comprovação da posse será admitida a apresentação de até 03 (três) testemunhas, no máximo, para a prova de cada fato, mediante apresentação de ata notarial de depoimento ou a partir da indicação das testemunhas, cujos depoimentos serão colhidos pelo órgão responsável pela Reurb.
§3º A apresentação inicial de tais documentos não descarta a possibilidade de que novos documentos sejam requeridos durante a análise da Reurb e a sua não apresentação, no prazo de 30 (trinta) dias úteis após a ciência do ofício emitido pelo poder público, de maneira injustificada, importará em indeferimento do pedido.
§4º No caso de a modalidade pretendida ser a Reurb-S, o requerimento deverá vir acompanhado de documentos que comprovem a condição de baixa renda dos beneficiários.

Art. 15. A análise e processamento do requerimento será realizado em duas fases: classificação da modalidade de Reurb e instauração da Reurb.
§1º Após a classificação da Reurb, caso identificada Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), serão solicitados documentos que caracterizem o núcleo urbano e embasem a análise do Município com relação à situação de consolidação.
§2º No Caso de Reurb de Interesse Social (Reurb-S), o Município será responsável pelos documentos que caracterizam a consolidação do núcleo urbano.
§3º A classificação da modalidade de Reurb não garante a instauração da Reurb.

Art. 16. Para os casos de Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), além do indicado no art. 14, deverão ser apresentados os seguintes documentos referentes a caracterização do núcleo urbano:
I – matrícula do imóvel, caso ainda não tenha sido apresentada;
II – planta do perímetro do núcleo urbano;
III – indicação do parcelamento das unidades imobiliárias, suas respectivas dimensões e áreas, e respectivos proprietários ou ocupantes;
IV – indicação das edificações existentes nas unidades imobiliárias, seu uso e áreas;
§ 1º Os documentos que se refere o caput, com exceção do inciso I, deverão ser apresentados em meio digital e em 03 (três) vias impressas em papel sulfite devidamente assinadas por profissional competente, acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) válidos.
§ 2º A planta do perímetro do núcleo urbano deve demonstrar as matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível, em escala 1:1000, ou escala adequada.

Subseção I
Da classificação da modalidade da Reurb

Art. 17. A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.
Parágrafo único. A definição do tipo da Reurb, ainda que automática, nos termos do *caput*, não implica em reconhecer que o processo de regularização fundiária será deferido.

Subseção II
Da Instauração da Reurb

Art. 18. Após a classificação da modalidade da Reurb, nos casos de Reurb-E, serão analisados ou solicitados os

documentos referentes à comprovação da consolidação do núcleo urbano.

Art. 19. Após a análise e processamento da documentação referente à caracterização do núcleo urbano, o Município emitirá declaração de instauração da Reurb, devidamente justificada, indicando o percentual de consolidação do núcleo urbano informal consolidado.
Parágrafo único. Na hipótese de não instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 20. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, solicitando as matrículas e certidões diretamente aos Registro de Imóveis ou notificando os requerentes a providenciar tais documentos.

Art. 21. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, o Município notificará os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros e interessados, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de trinta dias, contados da data de recebimento da notificação.

Art. 22. Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de trinta dias, contados da data de recebimento da notificação.

Art. 23. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula, da transcrição ou do cadastro imobiliário, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.
Parágrafo único. Também será considerada efetuada a entrega em endereço que conste de bancos de dados de outros órgãos aos quais o Município tenha acesso em razão de contrato ou convênio.

Art. 24. A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, no órgão oficial do Município, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:
I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; ou
II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

Art. 25. A notificação terá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 26. Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Poder Público municipal prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

Art. 27. O Município poderá rejeitar a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à Reurb se o impugnante não apresentar recurso no prazo de quinze dias, contados da data da notificação da decisão de rejeição.

Art. 28. Indeferido o recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o Poder Público municipal poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.
Parágrafo único. 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.

Art. 29. A ausência de manifestação dos indicados referidos nos artigos 27 e 28 será interpretada como concordância com a Reurb.

Art. 30. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

Art. 31. O requerimento de instauração da Reurb ou a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.
Art. 32. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 33. Até que não sejam criadas as câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, o Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Art. 34. 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, caberão ao referido ente público ou ao Município 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;
III – na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.
§ 2º Os custos a que se referem os incisos I, II e III, do § 1º, incluem as compensações urbanísticas e ambientais necessárias.
§ 3º Quando a área a ser regularizada for pública, o termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Poder Público municipal para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

Seção III
Do Projeto de Regularização Fundiária e seu processamento

Art. 35. São fases do processamento do projeto de regularização fundiária o estudo preliminar, a emissão de diretrizes básicas, a aprovação prévia, o saneamento e a aprovação final.

§1º Em cada fase do processamento serão admitidos 03 (três) comunicados, entendidos como ato para comunicar o requerente sobre complementações ou correções a serem efetuadas nos documentos apresentados, com prazo máximo de trinta dias úteis cada.
§2º O não atendimento injustificado dos comunicados importará em indeferimento do processo, independente da fase em que se o mesmo se encontre, conferindo cancelamento à instauração da Reurb.

Art. 36. Após a classificação da Reurb ou concomitante com o requerimento de solicitação da própria Reurb, deverá o requerente apresentar o estudo preliminar de regularização fundiária para aprovação.

Art. 37. A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:
I – na hipótese prevista no art. 69 da Lei nº 13.465, de 2017, e;
II – quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

Subseção I
Do Estudo Preliminar

Art. 38. O estudo preliminar deverá conter:
I – levantamento cadastral, conforme disposto em regulamento;
II – levantamento planialtimétrico;
III – planta da cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.500,00 (mil e quinhentos) metros em torno do perímetro da gleba, com as respectivas distâncias à mesma;
IV – análise do estudo preliminar das desconformidades jurídicas;
V – comprovação de protocolo de relatório ambiental prévio – RAP perante o órgão ambiental;
VI – estudo técnico para situação de risco, se for o caso;
VII – proposta de solução urbanística;
VIII – propostas de soluções mitigatórias para as desconformidades.
§ 1º O Estudo preliminar deverá ser apresentado em meio digital, sendo 01 (uma) via
disponibilizada em formato DWG, e em 03 (três) vias impressas em papel sulfite devidamente assinadas.
§ 2º Os levantamentos a que se referem os incisos I e II do art. 43 e os mapas ou demais materiais técnicos produzidos deverão ser georreferenciados conforme o sistema corrente à época, e subscritos por profissional competente, acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) válidos, demonstrando as unidades, as edificações existentes, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado.
§3º A análise das desconformidades jurídicas deverá abranger a situação do domínio e posse da área objeto da regularização, existência de ações civis públicas, ações reais ou com efeitos reipersecutórios, bem como a situação tributária.
§ 4º Os estudos técnicos para situações de riscos, podendo estes serem riscos geotécnicos, de inundações ou outros riscos especificados em lei, deverão apresentar análises sobre a situação e sobre a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.
§5º Os levantamentos deverão contemplar as características da consolidação do núcleo urbano informal, tais como a existência e situação do sistema viário e infraestrutura, o adensamento populacional, a configuração de unidades imobiliárias, existência de áreas institucionais, entre outros.
§6º A proposta de soluções mitigatórias para as desconformidades deverá contemplar as proposições do requerente para sanar as desconformidades ou mitigá-las, e estas serão avaliadas pela comissão competente no momento da emissão de diretrizes básicas para Reurb.

§7º A falta ou imprecisão dos documentos para análise do estudo preliminar importará na emissão de comunicado.
§8º Estando em ordem, o Estudo Preliminar será deferido, tendo validade de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da expedição do ofício informando o deferimento do processo.
§9º A renovação do Deferimento poderá ser requerida uma única vez, dentro do seu prazo de validade, cuja expiração resultará em indeferimento do processamento da Reurb.

Subseção II
Das Diretrizes Básicas

Art. 39. Deferido o estudo preliminar, serão emitidas as diretrizes básicas para regularização do núcleo urbano, mediante solicitação do interessado, que deverá apresentar os seguintes documentos:
I – requerimento específico;
II – comprovante de pagamento da taxa de diretrizes básicas;
III – Ofício de Deferimento do estudo preliminar e Declaração de Instauração da Reurb;
IV – RAP aprovado pelo órgão ambiental;
V – outros documentos necessários para a completa elucidação do processo.
§1º Caso os documentos descritos já constem do processo de Reurb, mesmos anteriores a essa lei, será dispensada a apresentação.
§ 2º As diretrizes básicas para Reurb informarão aos interessados os requisitos mínimos que deverão ser atendidos no projeto urbanístico de Reurb, relativos:
I – ao Sistema Viário; traçados das vias projetadas, hierarquia e classificação das vias,
largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;
II – às faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
III – às áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, dos espaços livres de uso público e das áreas de interesse público que serão transferidas ao domínio público;
IV – ao uso e ocupação do solo prévios;
V – ao zoneamento prévio;
VI – à infraestrutura urbana exigida para o loteamento;
VII – às dimensões máximas de quadras e mínimas lotes;
VIII – a necessidade de ações mitigatórias e/ou compensações urbanísticas;
IX – demais elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto.

Art. 40. Nos casos específicos de Reurb, as diretrizes básicas nortearão o projeto urbanístico, devendo atender ao máximo possível do modelo proposto, a fim de que o sistema viário objeto da Reurb articule-se com as vias já existentes, regulares ou regularizadas, e que as áreas regularizadas sejam providas de áreas institucionais, com base no direito à cidade e na sustentabilidade e eficiência do uso e ocupação do solo, objetivos desta lei.
§1º Deve haver maior correspondência das diretrizes oficiais com o projeto urbanístico da Reurb quanto menor for a porcentagem de consolidação das edificações, aqui entendida como a razão entre a área construída e a área total do polígono do núcleo a ser regularizado.
§2º Também deverá haver maior correspondência entre as diretrizes básicas oficiais e o projeto urbanístico quando menos edificações estiverem construídas sobre as projeções ou seus recuos.
§3º As diretrizes viárias oficiais poderão sofrer alterações de desvios ou ângulos quando tais alterações importarem em menor onerosidade para o Município, o que inclui o eventual aumento de trajeto.

Art. 41. Na ocasião da emissão das diretrizes básicas será proposto zoneamento prévio, que deverá sempre que possível respeitar os mesmos padrões dos loteamentos circunvizinhos, e será definido a partir de análise das características de ocupação

consolidada do núcleo urbano, com base no adensamento populacional, na infraestrutura existente ou naquela possível de ser executada, e a partir da infraestrutura e equipamentos públicos disponíveis no entorno imediato.

Art. 42. Para fins da Reurb, o Município poderá relativizar as exigências no que diz respeito ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios, podendo ser criada uma Zona Especial para fins de regularização fundiária específica para o núcleo urbano que está sendo regularizado.

Art. 43. Nos processos de regularização fundiária urbana no território municipal deverão ser transferidos para o Município os logradouros públicos, as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, os espaços livres de uso público, as áreas de interesse público e as áreas de fundo de vale, além de outras áreas que a legislação municipal assim especificar.

Art. 44. Quanto menor for a porcentagem de consolidação das edificações, aqui entendida como a razão entre a área construída e a área total do polígono do núcleo a ser regularizado, maior será a exigência das áreas de equipamento urbano, área de interesse público e espaços livres de uso público, devendo ser observado:
I – acima de 20% até 30% de consolidação: 4% de equipamento comunitário e urbano; 3% de área de interesse público e; 3% de espaço livre de uso público;
II – acima de 30% até 40% de consolidação, 4% de equipamento comunitário e urbano; 3% de espaço livre de uso público.
III – acima de 40% de consolidação: 4% de equipamento comunitário e urbano ou de
espaço livre de uso público, a ser definido na emissão das diretrizes básicas para Reurb.
§1º A destinação das áreas a serem doadas ao Município poderá sofrer alterações na fase de emissão das diretrizes básicas para Reurb, conforme análise justificada do entorno imediato do núcleo urbano pela comissão responsável, desde que atendam ao percentual total mínimo das áreas institucionais a ser doado.
§2º As áreas institucionais poderão ser localizadas fora do perímetro da área regularizada, desde que sua localização não extrapole o território municipal e seja de interesse da Administração, podendo ser rejeitada área sem possibilidade de aproveitamento.
§3º Na impossibilidade de atendimento de algum dos percentuais indicados neste artigo, mediante justificativa técnica previamente aceita pela comissão responsável pela análise dos processos de Reurb, é permitido adotar compensações urbanísticas viabilizadas por meio de instrumentos disciplinados pelo Plano Diretor e o Estatuto das Cidades, uma vez comprovado que:
I – essa intervenção beneficie a população do referido núcleo urbano, ou do seu entorno imediato, no que diz respeito à função social da cidade;
II – essa intervenção beneficie uma faixa de população de baixa renda ocupante do núcleo urbano objeto desta regularização, na forma de melhoria das condições do núcleo de habitação, garantindo o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, ou;
III – essa intervenção beneficie famílias de baixa renda de algum outro núcleo urbano, classificado como Reurb-S em processo de regularização pelo município, desde que tecnicamente justificada e aceita pela comissão responsável.
§4º As áreas institucionais poderão ser dispensadas para os casos de Reurb-S, desde que tecnicamente justificada a partir da análise do entorno imediato, ou da macrorregião em que está inserido o núcleo.
§5º As áreas institucionais poderão ser excepcionalmente dispensadas para os casos de Reurb-E, desde que tecnicamente justificada a partir da análise do núcleo e de seu entorno imediato, ou da macrorregião em que está inserido o núcleo, e comprovada a impossibilidade de execução de todas as demais

possibilidades previstas nesta lei, a partir de parecer deliberativo da comissão que trata de assuntos de regularização fundiária.

Art. 45. Para qualquer modalidade de Reurb, não será permitido interromper o prolongamento das diretrizes de arruamento previstas na Lei do Sistema Viário Básico do Município, devendo o núcleo ser subdividido em tantas partes quanto forem necessárias para a implantação das referidas diretrizes.
§1º. Serão admitidas tolerâncias e desvios em relação às diretrizes viárias básicas, desde que os pontos de início e fim realizem conexão com as vias existentes e não interfiram na mobilidade urbana.
§2º As áreas utilizadas para assegurar o prolongamento das diretrizes de arruamento não serão computadas nos percentuais mínimos fixados no caput do art. 44 desta Lei.

Art. 46. A regularização mediante utilização desses instrumentos não dispensa a doação de via paisagística e área de preservação permanente em fundo de vale, nos termos da lei de parcelamento do solo urbano do Município, não podendo as áreas de preservação permanente serem computadas dentro das porcentagens a serem atendidas com relação às áreas institucionais.

Art. 47. As diretrizes básicas para Reurb terão validade de 01 (um) ano, sendo que, vencido este prazo, não poderá a parte solicitar a renovação das mesmas.
§1º As diretrizes básicas poderão ser renovadas uma única vez, desde que estejam dentro do prazo de validade.
§2º A renovação das diretrizes pode importar em alteração das mesmas.
§3º Quaisquer alterações nas edificações ocorridas durante o processamento da Reurb, verificadas mediante comparação entre o levantamento planialtimétrico apresentado na fase de Estudo Preliminar e o levantamento apresentado na Aprovação Final, serão reguladas pelos parâmetros informados nas Diretrizes Básicas para Reurb, ou por novo zoneamento definido no ato de Aprovação da Reurb, quando houver.

Art. 48. A emissão das diretrizes referidas nesta subseção não implica na automática aprovação do projeto de regularização pelo Poder Público.

Subseção III
Da Aprovação Prévia

Art. 49. Após expedição das diretrizes básicas da Reurb e resolvidas as impugnações de que trata das subseções anteriores, o interessado deverá solicitar ao Município aprovação prévia do projeto urbanístico de Reurb apresentando:
I – Projeto Urbanístico de Reurb;
II – comprovante de pagamento da taxa de aprovação prévia.

Parágrafo único. A Aprovação Prévia para a Reurb terá validade de 1 (um) ano contado a partir da data de seu deferimento, podendo ser renovada uma única vez, enquanto as diretrizes básicas estiverem válidas.

Art. 50. O Projeto Urbanístico de Reurb, deverá apresentar, no mínimo, as seguintes indicações:
I – as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetadas;
II – as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, quando houver;
III – as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, a implantação da edificação no lote; as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, quando houver;

IV – as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
V – os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
VI – as áreas já usucapidas;
VII – em um quadro apropriado, através de valores absolutos e percentuais: a área total do núcleo urbano consolidado, as áreas das quadras, dos lotes, do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público, dos equipamentos comunitários e urbanos e dos fundos de vales, que serão transmitidos ao Município, além do número total de lotes;
VIII – faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o núcleo urbano;
IX – medidas de adequação necessárias para correção, adequação e aplicação de medidas de compensação urbanística:
a) correção das desconformidades;
b) adequação da mobilidade;
c) adequação de acessibilidade;
d) adequação de infraestrutura essenciais, quando necessárias;
e) da relocação de edificações, quando necessário;
f) proposição de compensação urbanística, quando necessário;
g) outros requisitos definidos pela Municipalidade na emissão de Diretrizes Básicas para Regularização Fundiária Urbana.
X – demais elementos necessários para a perfeita elucidação do projeto.
§ 1º O material solicitado deve ser apresentado em meio digital, sendo 01 (uma) via disponibilizada em formato DWG, e 03 (três) vias impressas em papel sulfite, em escala apropriada, que permita a compreensão de todos os elementos apresentados, e devidamente assinadas pelos responsáveis.
§ 2º As plantas e demais materiais gráficos 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 desenvolvendo projetos para a Reurb-S.
§ 3º O setor competente fará a conferência dos eixos a partir do projeto urbanístico apresentado, e estando o arruamento demarcado em concordância com o projeto, o Município expedirá um Ofício de Conformidade, o qual servirá para aprovação dos projetos de infraestrutura nas respectivas concessionárias.
§ 4º Da Aprovação Final para a Reurb, terá o requerente prazo de 2 (dois) anos para a
execução das obras de infraestrutura essencial, sob pena de cancelamento da CRF expedida.

Subseção IV
Da Infraestrutura

Art. 51. Para Reurb-E será exigida a infraestrutura essencial, prevista para Reurb-S e ainda, a execução dos seguintes serviços ou equipamentos:
I – faixa livre – contrapiso de concreto em uma faixa de 1,20 m (um metros e vinte centímetros) de largura, localizada junto ao alinhamento predial, execução, reparo ou manutenção quando existente;
II – ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas, quando for o caso;
III – indicação do nome da via pública nos postes da rede de iluminação pública, de
acordo com os padrões definidos pelo Município;
Parágrafo único. As calçadas deverão atender aos padrões do Município, conforme norma regulamentadora específica, exceto se tecnicamente justificado pelo profissional responsável pelo projeto e deferido pela comissão e órgão responsável pela aprovação da Reurb.

Art. 52. 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.

Art. 53. O prazo para execução da infraestrutura será contado a partir da data de expedição da CRF pelo Município, e deverá constar em termo de compromisso assinado pelos responsáveis, atendendo aos seguintes prazos máximos:
I – 05 (cinco) anos na Reurb-S, salvo inexistência comprovada de disposição orçamentária;
II – 02 (dois) anos para a infraestrutura essencial da Reurb-E;
III – 5 (cinco) anos para as demais infraestruturas da Reurb-E**.**
Parágrafo único. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários 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, nos prazos legalmente previstos.

Subseção V
Do Saneamento

Art. 54. Durante a aprovação final, o processo será saneado, com o fim de eliminar vícios, irregularidades ou nulidades, possibilitando a expedição da CRF.
Parágrafo único. O saneamento compreende a análise das pendências relativas às medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.

Subseção VI
Da Aprovação Final

Art. 55. Após a aprovação prévia do projeto de regularização fundiária, o interessado solicitará ao Município a aprovação final da Reurb, anexando os seguintes documentos:
I – levantamento cadastral atualizado, indicando, em legenda apropriada, as alterações que ocorreram na situação do núcleo urbano informal da fase de estudo preliminar, apresentado em 3 (três) vias impressas devidamente assinadas e em 1 (uma) via digital em formato DWG;
II – memoriais descritivos do núcleo urbano, contendo no mínimo:
a) denominação do núcleo urbano, modalidade de classificação da Reurb e sua modalidade de parcelamento do solo;
b) descrição sucinta do núcleo urbano, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba, conforme estabelecido na emissão de diretrizes básicas;
c) descrição e quantificação das vias de circulação do núcleo urbano;
d) descrição de cada lote do núcleo urbano, com sua numeração, dimensões lineares e angulares, área e confrontações;
e) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do núcleo urbano;
f) condições urbanísticas do núcleo urbano e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes nas Diretrizes Básicas, referidas na Subseção III, desta Lei;
g) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos espaços livres de uso público, já existentes no núcleo urbano e adjacências, e dos que serão implantados;
h) limites e confrontações, área total do núcleo urbano, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens;
i) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura, quando houver;
j) plantas das quadras e a planta e memorial descritivo de cada lote;
k) mapas e memoriais descritivos de todas as vias do sistema viário do núcleo urbano.
III – projetos complementares de infraestrutura, aprovados pelos órgãos da

Municipalidade e concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (três) vias impressas, sendo uma original (carimbada) e duas cópias;
IV – cronograma físico de execução de serviços e obras de infraestrutura e das demais compensações exigidas, quando houver, definidas por ocasião da aprovação prévia do projeto urbanístico, apresentado em 3 (três) vias;
V – orçamentos dos serviços e obras de infraestrutura e das demais compensações urbanísticas, quando houver, apresentados em 3 (três) vias;
VI – relação de lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura e demais compensações, em casos de Reurb-E, apresentados em 3 (três) vias;
VII – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IV deste artigo, apresentados em 3 (três) vias;
VIII – comprovantes de pagamentos das taxas referentes à aprovação final de Reurb.
§ 1º Para Reurb-S o termo de compromisso será substituído por declaração expedida pela Municipalidade.
§ 2º Os projetos, os memoriais descritivos e demais materiais gráficos apresentados 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 desenvolvendo projetos para a Reurb-S.
§ 3º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, conforme cronograma e prazos definidos no termo de compromisso.
§ 4º Todos os documentos elaborados pelo responsável técnico deverão conter a assinatura do autor e do requerente da Reurb, demonstrando ciência.
§5º. Com a aprovação prévia do projeto de regularização fundiária, os ocupantes relacionados serão incluídos como responsáveis tributários perante o cadastro imobiliário municipal, só sendo possível alteração com a respectiva anuência do responsável cadastrado.

Art. 56. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, 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. 57. Na Reurb-E, no ato da aprovação final ficarão definidos 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 serão atribuídas preferencialmente ao loteador e, na sua impossibilidade, 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.
§ 3º 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 784 da Lei nº 13.465 de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil.

Seção IV
Da Conclusão da REURB

Art. 58. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
II – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 59. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:
I – o nome do núcleo urbano regularizado;
II – a localização;
III – a modalidade da regularização;
IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Capítulo IV
Do Registro da Regularização Fundiária

Art. 60. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 61. O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

Art. 62. O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

Art. 63. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as mesmas diretrizes estabelecidas pelo Município para os demais tipos de loteamentos.
Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.

Art. 64. Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.
Parágrafo único. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Capítulo V
Da regularização das edificações existentes

Art. 65. A partir do cadastro individualizado da unidade imobiliária produto de Reurb, o beneficiado poderá solicitar a regularização das edificações existentes na unidade imobiliária, por meio de processo padrão para regularização de edificações.

Art. 66. O Município aplicará tolerância para aprovação de edificações com irregularidades urbanísticas desde que estas tenham sido executadas anteriormente à presente lei.

§1º A existência de edificações com irregularidades urbanísticas à época do requerimento de pedido de Reurb, será comprovada a partir do levantamento planialtimétrico apresentado na fase de estudo preliminar validado por visita fiscalizatória realizada pelo município ou fotos de satélite ou ortofotos.
§2º As informações apresentadas na fase de estudo preliminar, serão garantia para a regularização posterior de edificações com irregularidades, sem ônus para os ocupantes beneficiados pela Reurb-S, e mediante pagamento de medida compensatória para os beneficiados pela Reurb-E.
§3º As edificações com irregularidades urbanísticas nos termos do presente artigo, terão um prazo máximo de 5 (cinco) anos para sua regularização, a contar da data de emissão da CRF, e vencendo este prazo, o beneficiado deverá atender à legislação vigente à época do protocolo do processo de regularização.
§4º Edificações construídas durante o trâmite do processo de Reurb deverão seguir o Zoneamento Prévio e demais parâmetros estabelecidos nas Diretrizes Básicas emitidas pelo Município.

Capítulo VI
Da fiscalização e prevenção de surgimento de loteamentos irregulares

Art. 67. A fiscalização contra o surgimento de loteamentos irregulares poderá ser exercida através de vistorias pessoais, bem como por meio de imagens de satélites.

Art. 68. O Município deverá publicar em seu site lista dos loteamentos comprovadamente em situação irregular ou em processo de regularização.

Art. 69. Poderá ser aplicada multa para os casos de parcelamento irregular do solo, nos termos da lei que trata do poder de polícia.

Art. 70. A imposição de multa não desobriga que as irregularidades sejam sanadas, tampouco exime que o infrator responda cível, administrativa e penalmente.

Art. 71. As concessionárias de água, esgoto e energia elétrica serão advertidas sobre a existência de loteamentos irregulares, a fim de que não procedam à individualização de tais serviços.

Art.72. Após decorrido os prazos para interposição de recursos serão remetidas cópias dos autos de infração relacionados a loteamentos irregulares tanto para a autoridade policial, quanto para o Ministério Público.

Art. 73. O Município criará medidas educativas com o fim de alertar a população sobre loteamentos irregulares.

Capítulo VII
Disposições Finais e Transitórias

Art. 74. Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 75. A definição dos parâmetros para compensações previstas nesta lei poderão ser regulamentadas por decreto do poder executivo.

Art. 76. Das decisões proferidas no âmbito da Reurb caberá recurso dirigido ao Prefeito Municipal.

Art. 77. Não serão devidas taxas no âmbito da Reurb-S.

Art. 78. A presente legislação será suplementada, no que couber, pela legislação ordinária de parcelamento do solo.

Art. 79. O Município poderá criar fundo específico para fins de regularização fundiária urbana do tipo Reurb-S.

Art. 80. Revogam-se as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Rudisney Gimenes, 05 de agosto de 2021.

RUDISNEY GIMENES FILHO
Prefeito

VERGINIA MARA PEDROSO
Procuradora-Geral do Município

HEITOR GONÇALVES KAYAMORI
Secretário Municipal de Projetos e Planejamento Urbano

Publicado por:
Danielli Mendes do Nascimento Alves
Código Identificador:D090C046

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 11/08/2021. Edição 2325
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
https://www.diariomunicipal.com.br/amp/