

LEI COMPLEMENTAR Nº 657, DE 13 DE AGOSTO DE 2021(ORIGINAL)**(Original)**

Processo: PROCESSO-154/2021

Autor: Poder Executivo

Data de Publicação: 23/08/2021 (jornal - Diário Oficial Eletrônico)

Data de Promulgação: -

Alterações:

Revogação:

Observações:

Referida pela Lei nº:

- 8.905, de 21 de dezembro de 2022;
- 8.981, de 26 de setembro de 2023.

- 22.734, de 21 de setembro de 2023;
- 22.735, de 21 de setembro de 2023;
- 22.751, de 29 de setembro de 2023;
- 22.838, 28 de novembro de 2023;
- 23.101, de 3 de maio de 2024;

Referida pelos Decretos nºs:

- 22.549, de 16 de maio de 2023;
- 22.732, de 21 de setembro de 2023;
- 22.733, de 21 de setembro de 2023;

- 23.151, de 10 de junho de 2024;
- 23.191, de 1 de julho de 2024;
- 23.268, de 29 de agosto de 2024.

LEI COMPLEMENTAR Nº 657, DE 13 DE AGOSTO DE 2021.

Institui o Programa "Esse Terreno é Meu", estabelecendo normas e procedimentos sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no âmbito do Município de Caxias do Sul, na zona urbana e rural, de acordo com a Lei Federal n.º 13.465/2017, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Programa "Esse Terreno é Meu", estabelecendo normas e procedimentos sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, de acordo com a Lei Federal n.º 13.465 de 13 de julho de 2017, no âmbito do Município de Caxias do Sul, com o objetivo de implementar medidas judiciais, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e rural e à titulação de seus ocupantes.

Art. 2º Enquadram-se nesta lei as áreas ocupadas e consolidadas irregularmente e que estejam presentes na imagem de satélite de 2018.

Parágrafo único. As disposições da presente lei não se aplicam aos loteamentos iniciados na forma da Lei Municipal n.º 6.810, de 20 de dezembro de 2007 e não finalizados.

Seção I

Dos Objetivos

Art. 3º Constituem objetivos da Reurb:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior aos procedimentos de regularização;

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; e,

XIII - desburocratizar os procedimentos de regularização, exigindo apenas o essencial para o processo de análise e decisão.

Seção II

Dos Conceitos

Art. 4º Para fins de Reurb, de acordo com a Lei Federal n.º 13.465, de 13 de julho de 2017, considera-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;

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

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

Seção III **Das Modalidades**

Art. 5º A Reurb compreende três 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;

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; e

III - Reurb Inominada (Reurb-I) – regularização fundiária das glebas parceladas que não possuem registro para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, , as quais poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, na forma do art. 69 da Lei Federal n.º 13.465, de 13 de julho de 2017.

§ 1º 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.

§ 2º 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 registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 3º Quando conveniente ao bom andamento do processo de regularização fundiária, o Município poderá classificar um ou mais lotes como Reurb-S ou Reurb-E, independentemente da classificação geral realizada.

§ 4º Nos casos de solicitação de Reurb-S, quando o protocolo de regularização for promovido pelos ocupantes, estes poderão apresentar relatório comprovando a modalidade pretendida e, posteriormente, o Município analisará o pedido, por meio da Secretaria Municipal da Habitação,.

Seção IV

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 6º Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, 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.

Seção V

Dos Instrumentos da REURB

Art. 7º Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X - a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações);

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.

Parágrafo único. A Legitimação Fundiária é o instrumento prioritário a ser utilizado pelo Município no âmbito da Reurb de núcleos urbanos consolidados, cabendo apenas ao Município a decisão pela sua aplicação em detrimento dos demais instrumentos de regularização.

Art. 8º Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade pública, 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 Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, homologado pelo juiz.

Art. 9º Na Reurb-S promovida sobre bem de propriedade pública, 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.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

Seção I Do Procedimento Administrativo

Art. 10. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados, conforme Termo de Referência – TR;

II - classificação da Reurb;

III - processamento administrativo do requerimento, regulamentado por decreto;

IV - elaboração do projeto de regularização fundiária;

V - saneamento do processo administrativo;

VI - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VII - expedição da CRF pelo Município; e

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

Art. 11. A Secretaria Municipal do Urbanismo será responsável pelo processamento, análise, aprovação e por todas as decisões relativas a Reurb, podendo solicitar informações aos demais órgãos da administração direta e indireta, quando entender necessário.

Parágrafo único. As informações solicitadas deverão ser prestadas no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 12. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 1º 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 justificativa.

§ 2º O Município poderá exigir do legitimado a apresentação das informações, documentos e levantamentos necessários para a fixação da modalidade de Reurb, ato que suspende o prazo estabelecido para a fixação da modalidade.

Art. 13. Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

Art. 14. 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.

§ 1º Nos casos de Reurb-E, os legitimados deverão proceder com as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, caso queiram, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º Tratando-se de imóveis de sua propriedade, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, caso queiram, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 4º Na hipótese de apresentação de impugnação, não sendo possível a composição, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 5º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita mediante entrega pessoal ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 6º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, 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; e

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 7º A ausência de manifestação dos notificados será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 8º 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.

§ 9º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garante, 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.

§ 10. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 15. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

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

Art. 16. Instaurada a Reurb, compete ao Município, por meio da Secretaria Municipal do Urbanismo, aprovar o projeto de regularização fundiária, no 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, 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; e

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 Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização fundiária.

Art. 17. No caso de existirem entendimentos técnicos que impeçam a regularização fundiária, o Secretário Municipal do Urbanismo poderá deferir a regularização fundiária, desde que, fundamentadamente, demonstre a existência de razões significativas que justifiquem o interesse público na efetivação da regularização fundiária e desde que não se refiram a áreas em situação de risco ou de preservação permanente.

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 18. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

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

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

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

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

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

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

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

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

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

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

Art. 19. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

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

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

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

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

V - de eventuais áreas já usucapidas;

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

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

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias.

§ 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;

V - pavimentação, quando necessário; e,

VI - rede de iluminação pública.

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

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

§ 4º Os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, será definido por decreto ou por termo de referência.

§ 5º 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.

Art. 20. 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 previstas nos projetos de regularização, se necessário, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 21. Para fins de Reurb, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

Art. 22. 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 de 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 o Município, como condição de aprovação da Reurb-E.

§ 3º Na Reurb o Município deverá considerar as obrigações assumidas pelos proprietários ou loteadores em Termos de Ajustamento de Conduta ou em ações civis públicas em andamento.

Art. 23. Para fins de Reurb, o Município fica autorizado a aprovar projeto urbanístico com sistema viário em desacordo com as regras estabelecidas no Plano Diretor e na Lei do Parcelamento do Solo.

Parágrafo único. Existindo possibilidade de melhoria no sistema viário, poderá ser solicitada ampliação do sistema viário, tanto no seu alargamento como na criação de novas vias, caso necessário.

Seção III **Das Questões Ambientais**

Art. 24. 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, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos art. 64 e art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Parágrafo único. Será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

Art. 25. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

Parágrafo único. O órgão gestor da unidade de conservação de uso sustentável deverá se manifestar, para fins de Reurb, no prazo de noventa dias, contado da data do protocolo da solicitação.

Art. 26. O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as 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 poderá ser feito em fases ou etapas.

Parágrafo único. A parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 27. Para fins de Reurb-E, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado.

Art. 28. Os estudos deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado e estar compatibilizados com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos art. 64 ou art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Art. 29. 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. 30. 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.

Parágrafo único. As realocações, quando necessárias, serão realizadas, preferencialmente, em área próxima ao núcleo urbano consolidado.

Art. 31. Não fica impedida a regularização da parte do núcleo urbano informal que estiver situada fora da área de risco geotécnico, inundação ou outros riscos especificados em lei.

Seção IV

Das Áreas Institucionais na Regularização Fundiária

Art. 32. No caso de inexistência total ou em parte de área institucional, deverá o requente, através de compensação pecuniária, indenizar ao Poder Público a área faltante em seu equivalente valor, tendo como referência as tabelas A e B, constantes no anexo I.

§ 1º A área institucional será no percentual de 15%, calculado somente sobre a área objeto da Reurb.

§ 2º O valor da compensação pecuniária será calculado sobre a diferença da área institucional devida.

§ 3º Em casos excepcionais, configurado o interesse público, a compensação pecuniária prevista no caput poderá ser revertida em área equivalente em outro imóvel, infraestrutura pública, equipamentos urbanos, prestação de serviços direcionados à Reurb ou equipamentos necessários ao aparelhamento da fiscalização e da estrutura de processamento da Reurb.

§ 4º A aceitação do empreendimento com a dispensa da compensação pecuniária prevista no *caput*, somente será possível nos casos caracterizados como interesse social, ou:

I - tratar-se dos loteamentos elencados no Anexo II da presente Lei Complementar; ou,

II - autorizados através de Decreto.

§ 5º Nos casos previstos no § 4º, inciso II deste artigo, a dispensa poderá justificar-se dentre outros aspectos a serem analisados no caso concreto, pela já existência de equipamentos urbanos de educação, saúde e/ou lazer a serviço da comunidade moradora do parcelamento.

§ 6º Os valores decorrentes da compensação pecuniária serão encaminhados na proporção de 90% (noventa por cento) para o Fundo Municipal de Regularização Fundiária e 10% (dez por cento) para o Fundo da Casa Popular.

§ 7º Nos casos de Reurb-S, em que não há alternativa locacional ou reserva de área institucional, esta poderá ser dispensada mediante análise do projeto de regularização fundiária.

§ 8º Nos casos de compensação de área institucional, os valores poderão ser lançados, em sendo loteamento, individualmente em cada inscrição cadastral e, em sendo condomínio, em nome da pessoa jurídica do condomínio.

Art. 33. Para fins de cálculo da compensação prevista no artigo 32, são considerados como equipamentos de infraestrutura:

- I - drenagem de águas pluviais urbanas;
- II - esgotamento sanitário;
- III - abastecimento de água potável;
- IV - distribuição de energia elétrica;
- V - limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;
- VI - iluminação pública; ou,
- VII - vias públicas pavimentadas.

Art. 34. Caberá à Secretaria Municipal do Urbanismo a aceitação da área institucional nos casos de Reurb.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal do Urbanismo poderá flexibilizar os requisitos e características da área institucional, considerando o caso concreto analisado, dando preferência à situação consolidada.

Seção V

Da Regularização Fundiária em Bacias de Captação – Zona das Águas – ZA

Art. 35. A presente Lei Complementar também se aplica aos núcleos localizados em Zona das Águas, situados em área rural ou urbana, não abrangidos pela Lei Complementar n.º 308, de 24 de setembro de 2008 e pela Lei Complementar n.º 523, de 19 de dezembro de 2016, atendendo-se as disposições específicas desta seção.

Parágrafo único. Para fins de Reurb em ZA, enquadram-se as áreas ocupadas e consolidadas irregularmente e que estejam presentes na imagem de satélite de 2005.

Art. 36. Na Reurb realizada em áreas de nível crítico será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

Parágrafo único. Na Reurb-I não será exigido o estudo referido no *caput*.

Art. 37. Na Reurb-S não será exigida faixa não edificável, desde que realizado estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

Art. 38. Fica dispensada a faixa não edificável em relação aos açudes.

Art. 39. Para fins de Reurb-S não serão exigidas compensações.

Art. 40. Para fins de Reurb-E, as áreas de nível crítico serão objeto de compensação.

§ 1º A compensação será prevista em decreto e será direcionada à proteção das bacias de captação.

§ 2º A compensação referente às áreas de nível crítico não substitui as demais compensações referidas na presente Lei Complementar.

Art. 41. Os desmembramentos e aglutinações realizados em bacias de captação, após a regularização fundiária, deverão respeitar os seguintes parâmetros:

I - lote mínimo de 360m² nas bacias Dal Bó, Maestra e Samuara;

II - lote mínimo de 500m² na área urbana de Ana Rech e dos Distritos; e,

III - testada mínima de 12m.

§ 1º Excetua-se o Loteamento Vila Pinheiros, que permanece com o tamanho oficial dos lotes, conforme sua aprovação.

§ 2º Nas áreas rurais será respeitado o módulo rural.

Art. 42. A regularização arquitetônica realizada em ZA, após a regularização fundiária, respeitará a situação consolidada.

Parágrafo único. Considera-se consolidada a construção identificada na foto aérea de 2014.

Art. 43. As novas construções e/ou ampliações, em ZA, realizadas em lotes objeto de Reurb, após a regularização arquitetônica, deverão respeitar os seguintes parâmetros:

I - IA - Índice de Aproveitamento: IA = 0,60;

II - Taxa de Permeabilidade TP = 40%;

III - altura máxima de 10 m; e

IV - afastamento conforme legislação municipal.

Art. 44. As atividades comerciais, prestação de serviços e industriais existentes nos loteamentos consolidados serão admitidas e poderão ser ampliadas desde que:

I - comprovem que estavam em funcionamento no local até dezembro de 2005, devendo apresentar pelo menos um dos documentos abaixo listados:

a) Alvará de Funcionamento;

b) inscrição no CNPJ;

c) inscrição na junta comercial;

d) emissão de nota fiscal; ou

e) declaração de imposto de renda de pessoa jurídica em exercício até dezembro de 2005.

II - conduzam adequadamente seus efluentes domésticos, sem prejuízo à rede separador absoluto existente e de acordo com as demais normatizações que regram a matéria; e

III - independentemente do porte, deverão adequar-se às diretrizes do SAMAE, bem como ao licenciamento ambiental pertinente, sendo condicionante para emissão de alvará futuro.

Parágrafo único. Os documentos listados no inciso I devem comprovadamente se referir à atividade no endereço do imóvel a ser regularizado.

Art. 45. As novas atividades comerciais e de prestação de serviços serão permitidas desde que não se enquadrem na listagem constante no Anexo II da Lei Complementar nº 246, de 06 de dezembro de 2005 ou outra que vier a substituí-la.

Art. 46. Atividades industriais novas serão vedadas, excetuando-se as agroindústrias voltadas à transformação de alimentos, conforme Lei Complementar nº 246, de 06 de dezembro de 2005, ou outra que vier a substituí-la.

Seção VI

Da Infraestrutura Faltante

Art. 47. As áreas em processo de regularização, que não possuam sistema de drenagem e pavimentação, poderão ter essas obras executadas por meio do Programa de Pavimentação Comunitária.

Parágrafo único. Após a aprovação da Regularização Fundiária, os legitimados deverão protocolar processo específico na Secretaria de Obras.

Art. 48. A infraestrutura faltante poderá ser executada posteriormente à aprovação da Regularização Fundiária, nos termos do Cronograma de Obras e Termo de Compromisso.

§ 1º Na Reurb-E, o prazo máximo para execução das obras de infraestrutura será de 04 (quatro) anos e na Reurb-S, o prazo será estabelecido de acordo com o caso específico.

§ 2º Nas situações de complementação de infraestrutura, essas deverão seguir os requisitos estabelecidos pelas secretarias responsáveis.

§ 3º Para garantia da execução das obras de infraestrutura poderão ser solicitados lotes em hipoteca, caso houver disponibilidade.

Seção VII

Da Taxa de Regularização Fundiária e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis-ITBI

Art. 49. Aplica-se o disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, quanto às isenções relativas a taxas, emolumentos e outros.

Art. 50. Na Reurb-E e na Reurb-I, será cobrada taxa de regularização fundiária de:

I - 03 (três) VRMs para lotes com até 360 metros quadrados;

II - 06 (seis) VRMs para lotes de 361 metros quadrados à 720 metros quadrados; e

III - 10 (dez) VRMs para lotes acima de 720 metros quadrados.

Parágrafo único. Os valores das taxas serão encaminhados ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 51. Não incidirá Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis sobre os imóveis enquadrados na modalidade Reurb-S, ficando dispensada a emissão da correspondente guia.

Art. 52. Na Reurb-E, a incidência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis se dará somente sobre a área correspondente ao lote, devendo as edificações eventualmente existentes serem objeto de posterior regularização, nos termos da legislação municipal.

§ 1º O pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis não é condição para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

§ 2º As guias para o recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis terão prazo de 60 (sessenta) dias para o seu pagamento.

§ 3º O não pagamento da guia para recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis no prazo estabelecido implica na inscrição do crédito tributário em dívida ativa, nos termos da lei tributária em vigor.

CAPÍTULO III DA CONCLUSÃO DA REURB

Art. 53. 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, bem como os respectivos direitos reais.

Parágrafo único. Na Reurb-E, cabe aos responsáveis técnicos pela regularização a identificação e a certificação, mediante declaração, dos ocupantes de cada lote.

Art. 54. A Certidão de Regularização Fundiária 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; e

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 informar 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 desses ocupantes.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 55. Nos casos em que na gleba do núcleo irregular existir o interesse e a possibilidade de ampliar o parcelamento, de forma regular, o procedimento poderá ser feito com base na Lei do Parcelamento do Solo.

Parágrafo único. Na parte da gleba onde há o núcleo irregular consolidado, os critérios de análise serão os da Reurb.

Art. 56. Caso a gleba a regularizar não tenha acesso por via oficial, a Secretaria Municipal do Urbanismo poderá formalizar o aceite da via de acesso como oficial.

Parágrafo único. Deverá ser executada a infraestrutura da via de acesso, caso necessário.

Art. 57. 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.

Art. 58. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 59. Fica o Município autorizado a receber os loteamentos realizados na vigência da Lei 2.088, de 27 de dezembro de 1972 e da Lei n.º 3.300, de 29 de novembro de 1988, por meio de análise simplificada, na forma regulamentada em Decreto.

Art. 60. Os processos de regularizações fundiária iniciados na vigência da Lei n.º 7.911, de 15 de dezembro de 2014, por decisão da Secretaria Municipal do Urbanismo, poderão continuar na forma da referida lei ou prosseguir na forma da presente lei, mantendo-se válidos os atos até então praticados.

Art. 61. Fica revogado o parágrafo único do art. 2º da Lei Complementar n.º 523, de 19 de dezembro de 2016.

Art. 62. O § 2º do art. 3º da Lei Complementar n.º 606, de 08 de julho de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º ...

...

§ 2º Os imóveis situados em Zona de Ocupação Controlada (ZOC) e Zona de Interesse Ambiental (ZIAM) deverão ter análise e parecer da Secretaria Municipal do Meio Ambiente. (NR)"

Art. 63. Fica acrescido o §4º ao art. 3º da Lei Complementar nº 606, de 08 de julho de 2020, com a seguinte redação:

"Art. 3º (...)

...

§ 4º As edificações localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APPs) não serão passíveis de regularização, exceto aquelas localizadas em lotes regularizados através de Reurb-S, na faixa de 0m (zero metro) a 30m (trinta metros), e nos casos de lotes regularizados através de Reurb-E, na faixa de 15m a 30m. (AC)"

Art. 64. Fica acrescido o § 2º ao art. 4º da Lei Complementar n.º 606, de 08 de julho de 2020, com a seguinte redação, renumerando-se o parágrafo único para §1º:

"Art. 4º ...

...

§ 2º Quando as edificações encontrarem-se sobre lotes regularizados por lei específica de regularização fundiária, não será exigido o passeio mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo esses casos avaliados individualmente, considerando alinhamentos adjacentes consolidados. (AC)"

Art. 65. Na Reurb-S, o Município poderá lançar na Certidão de Regularização Fundiária, por simples notícia, para fins de averbação no Registro Imobiliário competente as construções residenciais unifamiliares com até 70m² (setenta metros quadrados) de área e um só pavimento, finalizadas há mais de 5 (cinco) anos.

Art. 66. A abertura de processo de regularização fundiária não impede a apuração de responsabilidade e as respectivas aplicações de sanções administrativas, civis ou penais, decorrentes de condutas e práticas lesivas ao parcelamento regular de solo e à ordem urbanística.

Parágrafo único. Aplicam-se, nestes casos, as mesmas medidas de polícia administrativa previstas na lei do parcelamento do solo.

Art. 67. A consolidação do parcelamento pode ser aferida pelo Cadastro dos Parcelamentos Irregulares, no qual constarão a classificação e a caracterização das ocupações, além de outras informações necessárias para a gestão da política pública.

Art. 68. Nas áreas embargadas, ficam vedadas todas as formas de comercialização, subdivisão de lotes, bem como a construção e/ou reforma de quaisquer edificações ou obras de qualquer natureza, sob pena das sanções civis e criminais pelos atos praticados.

Art. 69. Fica autorizado o Poder Executivo, mediante decreto, no prazo de 90 (noventa) dias, a regulamentar e resolver os casos omissos decorrentes da aplicação da presente Lei.

Art. 70. Fica revogada a Lei n.º 7.911, de 15 de dezembro de 2014.

Art. 71. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, 13 de agosto de 2021; 146º da Colonização e 131º da Emancipação Política.

Adiló Didomenico,
PREFEITO MUNICIPAL.