

MENSAGEM DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____/2026.

Afonso Cláudio, 31 de março de 2026.

Do: Gabinete do Prefeito

Ao: EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO/ES, MARCELO BERGER COSTA.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de levar ao conhecimento desta Augusta Casa de Leis, o Projeto de Lei Complementar que **institui o Marco Legal da Regularização Fundiária no Município de Afonso Cláudio**, mediante a criação do Sistema Municipal de Regularização Fundiária e a definição de instrumentos voltados à prevenção e repressão ao surgimento de núcleos urbanos informais.

A proposta ora apresentada decorre de demanda técnica formulada pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, a qual identificou a necessidade de revisão da legislação vigente, especialmente da Lei Municipal nº 2.422/2022, diante das dificuldades práticas enfrentadas na condução dos processos de regularização fundiária urbana.

Com efeito, a experiência administrativa revelou a existência de entraves operacionais, sobreposição de competências e lacunas normativas que comprometem a eficiência da política pública, impondo a necessidade de modernização do arcabouço jurídico municipal.

O projeto encontra-se alinhado ao regime jurídico estabelecido pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto Federal nº 9.310/2018, promovendo a adequada integração entre os instrumentos urbanísticos, ambientais e sociais que regem a regularização fundiária.

Dentre os principais avanços propostos, destacam-se a criação de um Sistema Municipal de Regularização Fundiária, estruturado de forma integrada entre órgãos e entidades



Autenticar documento em <https://afonsoclaudio.nopapercloud.com.br/autenticidade>
com o identificador 398360929083790820037003A90540089024190. Desempenho assinado digitalmente
com o identificador 2920022030000900310035603A005000, de Luciano Passinato, Prefeito Municipal, conforme
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



fls. 114

da Administração Pública; a definição clara de competências institucionais, conferindo maior segurança jurídica e eficiência administrativa; a institucionalização de procedimentos administrativos próprios, com observância dos princípios do contraditório e da ampla defesa; a adoção de medidas voltadas à prevenção da formação de novos núcleos urbanos informais; e o aperfeiçoamento dos mecanismos de financiamento da política pública, mediante adequação dos instrumentos de custeio.

Ressalte-se que a proposta visa não apenas conferir maior eficiência à atuação estatal, mas também garantir a efetivação do direito fundamental à moradia, à dignidade da pessoa humana e ao ordenamento territorial sustentável, em consonância com os arts. 30 e 182 da Constituição da República.

Trata-se, portanto, de medida estruturante, que permitirá ao Município avançar de forma planejada, segura e eficiente na implementação da política de regularização fundiária, promovendo inclusão social, segurança jurídica e desenvolvimento urbano.

Diante da relevância da matéria, contamos com o apoio dessa Casa Legislativa para a aprovação, em regime de urgência, do presente Projeto de Lei.

Aproveito o ensejo para renovar a Vossa Excelência as expressões de apreço e distinta consideração.

Cordialmente,

LUCIANO RONCETTI PIMENTA

Prefeito



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. ____/2026.

**ESTABELECE O MARCO LEGAL DA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MUNICIPAL,
MEDIANTE CRIAÇÃO DO SISTEMA MUNICIPAL DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E INSTITUIÇÃO DE
PROTOCOLOS PARA PREVENÇÃO E REPRESSÃO AO
SURGIMENTO DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS, E
ADOTA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE AFONSO CLÁUDIO, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, FAZ
SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI
COMPLEMENTAR:**

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece o **Marco Legal da Regularização Fundiária Municipal**, mediante criação do Sistema Municipal de Regularização Fundiária e instituição de protocolos para prevenção e repressão ao surgimento de núcleos urbanos informais no território do Município de Afonso Cláudio, com fundamento, entre outras, em disposições dos arts. 30, incisos I, II e VIII, e 182 da Constituição da República; dos arts. 28, incisos I, II e VII, 231, 232, 233, 234, 235 e 236 da Constituição do Estado do Espírito Santo; dos arts. 8º, incisos VI, VII, IX e X, 9º, incisos I, II, XII e XIII, 131, 132, 133, 138, 139 e 174 da Lei Orgânica Municipal; dos arts. 2º, incisos I, II, III, IV, V, VI, IX e XIV, e 4º, inciso V, alínea “q”, da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e dos arts. 3º, 4º, 5º, 6º, 8º, inciso IV, 9º, incisos III, IV, V, XII, XIII e XIV, 13, 14, 15 e 16 do Plano Diretor Municipal, instituído pela Lei n.º 1.731, de 7 de novembro de 2006.

Art. 2º O **Marco Legal da Regularização Fundiária Municipal** consiste na reestruturação da Política de Regularização Fundiária adotada pelo Município, necessariamente planejada e executada à luz de protocolos para prevenção e repressão ao surgimento de núcleos urbanos informais no território do Município, e suas regras e princípios funcionarão como



parâmetro obrigatório para regularização de núcleos urbanos informais implantados no Município, qualquer que seja sua localização.

Art. 3º Para todos os efeitos, esta Lei Complementar estabelece normas de ordem pública e interesse social que disciplinam a regularização fundiária urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 4º As disposições desta Lei Complementar abrangem qualquer forma de parcelamento do solo para fins urbanos, ainda que localizado em área rural, e sua incidência independe de critérios formais como a denominação ou forma jurídica adotada em cada caso concreto.

Parágrafo único. Entre outras hipóteses previstas em regulamento, considera-se que há finalidade urbana quando a destinação do solo se voltar para atividades típicas de cidades, como moradia, comércio, serviços e indústria, ressalvada a legislação especial aplicável aos imóveis rurais.

TÍTULO II

DO SISTEMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 5º O **Sistema Municipal de Regularização Fundiária** é mecanismo de planejamento e execução de ações, projetos e atividades da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, voltado precipuamente aos instrumentos de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, conforme normas gerais previstas na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

CAPÍTULO II

DA ESTRUTURA



Art. 6º O Sistema Municipal de Regularização Fundiária é o conjunto de órgãos e entidades públicas e privadas estruturado e organizado em prol do planejamento e execução de projetos de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, conforme princípios, objetivos e diretrizes da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 7º Integram o Sistema Municipal de Regularização Fundiária:

I - a Secretaria Municipal de Infraestrutura, órgão de coordenação, controle e execução da Política Municipal de Regularização Fundiária, responsável, entre outras atribuições, pela aprovação urbanística de projetos de regularização fundiária, na forma do art. 12 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - a Secretaria Municipal de Planejamento, órgão auxiliar, responsável, entre outras atribuições, pelo planejamento e acompanhamento da Política Municipal de Regularização Fundiária;

III - a Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil, órgão executor, responsável, entre outras atribuições, pela elaboração de diagnósticos de desconformidades para ocupação antrópica e estudos técnicos, conforme exigências legais aplicáveis a cada caso, na forma da Lei Federal n.º 12.308, de 10 de abril de 2012, e da Lei n.º 1.878, de 14 de dezembro de 2009;

IV - a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, órgão executor, responsável pela elaboração de diagnósticos de desconformidades ambientais e estudos técnicos, conforme exigências legais aplicáveis a cada caso, e pela aprovação ambiental de projetos de regularização fundiária, na forma do art. 12 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, observada a normatização própria do Sistema Municipal de Meio Ambiente – SIMMA;

V - a Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Habitação, órgão executor, responsável, entre outras atribuições, pelo diagnóstico socioeconômico dos núcleos urbanos informais consolidados existentes no território do Município e, conforme o caso, pelo planejamento e execução ou propositura de medidas sociais demandadas por projetos de regularização fundiária;

VI - a Secretaria Municipal de Finanças, órgão executor, responsável, entre outras atribuições, por medidas voltadas à regularização tributária de núcleos urbanos informais consolidados objeto de projetos de regularização fundiária;



VII - a Procuradoria-Geral do Município, órgão auxiliar, responsável, entre outras atribuições, pelas atividades de assessoria e consultoria jurídicas em matéria de regularização fundiária;

VIII - o Conselho Municipal do Plano Diretor – CMPD, órgão colegiado autônomo de caráter consultivo, deliberativo e normativo da Política Municipal de Regularização Fundiária;

IX - o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS, órgão paritário, deliberativo, consultivo, normativo e fiscalizador da implantação dos programas de habitação de interesse Social no Município, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Habitação, com competências definidas na Lei n.º 2.264, de 17 de outubro de 2018;

X - o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e Saneamento Básico – CONDEMAS, órgão colegiado autônomo de caráter consultivo, deliberativo e normativo da Política Ambiental, integrante do Sistema Municipal de Meio Ambiente – SIMMA, com competências definidas na Lei n.º 2.203, de 20 de março de 2017;

XI - as Organizações da Sociedade Civil, entidades de cooperação, integradas às ações de planejamento e execução da Política Municipal de Regularização Fundiária;

XII - o Fundo Municipal do Plano Diretor – FMPD, instrumento de gestão orçamentária, voltado à destinação de recursos a ações, projetos e atividades da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, na forma da Lei n.º 1.731, de 7 de novembro de 2006;

XII - o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, instrumento de gestão orçamentária, voltado à destinação de recursos a programas habitacionais de interesse social, na forma da Lei n.º 2.264, de 17 de outubro de 2018.

§ 1º O Conselho Municipal do Plano Diretor é órgão superior, deliberativo da composição do Sistema Municipal de Regularização Fundiária, nos termos desta Lei Complementar, ressalvada as competências do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e Saneamento Básico – CONDEMAS no âmbito do Sistema Municipal de Meio Ambiente – SIMMA.

§ 2º Na forma de regulamento, os órgãos e entidades que compõem o Sistema Municipal de Regularização Fundiária atuarão de forma integrada, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Infraestrutura.

CAPÍTULO III



DO ÓRGÃO DE COORDENAÇÃO, CONTROLE E EXECUÇÃO

Art. 8º A **Secretaria Municipal de Infraestrutura** é o órgão de coordenação, controle e execução da Política Municipal de Regularização Fundiária, responsável, entre outras, pelas seguintes atribuições:

I - atuar em prol do cumprimento dos fins sociais da propriedade urbana no âmbito do Município;

II - elaborar, anualmente, o Plano Municipal de Regularização Fundiária, a contemplar metas de regularização compatibilizadas com os recursos orçamentários disponíveis, e submetê-lo à aprovação do Conselho Municipal de Plano Diretor;

III - realizar estudos e pesquisas sobre a realidade socioeconômica e habitacional dos núcleos urbanos existentes no Município;

IV - funcionar como órgão central de articulação entre órgãos e entidades integrantes do Sistema Municipal de Regularização Fundiária;

V - coordenar as ações dos órgãos e entidades integrantes do Sistema Municipal de Regularização Fundiária;

VI - realizar o planejamento, a articulação, a coordenação, a integração e a execução do processo de regularização fundiária urbana;

VII - processar administrativamente o requerimento de regularização fundiária;

VIII - deflagrar os processos administrativos necessários à regularização fundiária de áreas de propriedade do Município e de áreas particulares nas hipóteses legais, *ad referendum* do Conselho Municipal de Plano Diretor;

IX - analisar e emitir parecer sobre áreas pertencentes ou não ao Município que possuem ou não seu parcelamento registrado e que estejam consolidadas e ocupadas;

X - verificar e atestar a irreversibilidade das ocupações nas áreas objeto da regularização fundiária;



XXIII - expedir o ato de aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, submetendo-o a referendo do Conselho Municipal do Plano Diretor;

XXIV - elaborar a Certidão de Regularização Fundiária – CRF;

XXV - emitir títulos de regularização fundiária conforme hipóteses legais;

XXVI - solicitar ao cartório de registro geral de imóveis competente o registro da área aprovada constante no processo de regularização;

XXVII - promover medidas de difusão do protocolo de prevenção ao surgimento de núcleos urbanos informais,;

XXVIII - auxiliar nas atividades de planejamento, execução e revisão do protocolo de repressão ao surgimento de núcleos urbanos informais;

XXIX - administrar o Cadastro Urbanístico – CAD-Urb;

XXX - manifestar-se mediante estudos e pareceres técnicos sobre questões de interesse urbanístico para a população do Município;

XXXI - articular-se com organismos federais, estaduais, internacionais e organizações da sociedade civil para execução coordenada e obtenção de financiamentos para a implantação de projetos de regularização fundiária;

XXXII - gerir o Fundo Municipal do Plano Diretor, nos aspectos técnicos, administrativos e financeiros, sob a fiscalização do Conselho Municipal do Plano Diretor;

XXXIII - apoiar as ações das organizações da sociedade civil que desenvolvam projetos de regularização fundiária e desenvolvimento urbano sustentável;

XXXIV - propor ao Conselho Municipal do Plano Diretor a edição de normas de qualidade urbanística com critérios, parâmetros, padrões, limites, índices de qualidade, bem como métodos sustentáveis para implantação de empreendimentos e atividades no espaço urbano, observadas as legislações federal e estadual;

XXXV - fixar diretrizes urbanísticas para elaboração de projetos de regularização fundiária, conforme normatização aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor;



XXXVI - prestar a assistência técnica pública de que trata a Lei n.º 2.381, de 4 de outubro de 2021;

XXXVII - dar apoio técnico, administrativo e financeiro ao Conselho Municipal do Plano Diretor;

XXXVIII - promover 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, submetendo Proposta de Plano de Intervenção previamente à aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor e à homologação do Chefe do Poder Executivo

XXXIX - exigir dos responsáveis por núcleos urbanos informais ou empreendimentos em geral a adoção de medidas mitigadoras, compensatórias e recuperação de impactos à ordem urbanística;

XL- participar do planejamento das demais políticas públicas do Município, especialmente as de saúde, educação, desenvolvimento econômico e urbano, agricultura, saneamento básico e transportes;

XLI - propor ao Chefe do Poder Executivo Municipal, *ad referendum* do Conselho Municipal do Plano Diretor, projetos de lei e projetos de regulamento relacionados à Política Municipal de Regularização Fundiária;

XLII - executar outras atividades correlatas.

CAPÍTULO IV

DO ÓRGÃO CONSULTIVO, DELIBERATIVO E NORMATIVO

Art. 9º O Conselho Municipal do Plano Diretor, instituído pela Lei n.º 1.731, de 07 de novembro de 2006, funcionará como órgão colegiado autônomo, de caráter consultivo, deliberativo e normativo de instância superior do Sistema Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 10. Em matéria de regularização fundiária, o Conselho Municipal do Plano Diretor exercerá as atribuições previstas no art. 136 do Lei n.º 1.731, de 07 de novembro de 2006, e também as seguintes:

I - de caráter consultivo:



a) colaborar na regulamentação e acompanhamento de diretrizes da Política Municipal de Regularização Fundiária;

b) analisar e opinar sobre matérias de interesse urbanístico que forem submetidas à sua apreciação;

c) opinar sobre matéria em tramitação no contraditório administrativo público municipal que envolva questão urbanística, por solicitação formal do órgão público interessado;

II - de caráter deliberativo:

a) propor a Política Municipal de Regularização Fundiária e aprovar, anualmente, o Plano Municipal de Regularização Fundiária;

b) analisar e decidir sobre a implantação de projetos de relevante impacto urbanístico;

c) fiscalizar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal do Plano Diretor, podendo requisitar informações ao Poder Executivo Municipal para esclarecimentos e representação ao Ministério Público quando constatadas irregularidades que possam configurar crime;

d) referendar atos da Secretaria Municipal de Infraestrutura que decidam pelo deferimento da instauração de processo de regularização e respectiva modalidade de Reurb, inclusive nas hipóteses de regularização promovida por iniciativa do próprio Município;

e) decidir em segunda e última instância sobre recursos administrativos inadmitidos ou indeferidos pela Secretaria Municipal de Infraestrutura no âmbito do Sistema Municipal de Regularização Fundiária;

f) referendar atos de aprovação urbanística de projetos de regularização fundiária;

g) deliberar sobre propostas apresentadas pelos órgãos municipais no que concerne às questões de regularização fundiária;

h) apreciar, pronunciar e deliberar sobre aprovação de manifestação técnica proferida por órgão ou entidade integrante do Sistema Municipal de Regularização Fundiária;

III - de caráter normativo:



a) aprovar, com base em estudos técnicos, as normas de qualidade urbanística com critérios, parâmetros, padrões, limites, índices de qualidade, bem como métodos sustentáveis para implantação de empreendimentos e atividades no espaço urbano, observadas as legislações estadual e federal;

b) aprovar, com base em estudos técnicos, diretrizes urbanísticas para elaboração de projetos de regularização fundiária.

CAPÍTULO V

DOS ÓRGÃOS EXECUTORES

Art. 11. São órgãos executores do Sistema Municipal de Regularização Fundiária:

I - a Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil;

II - a Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

III - a Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Habitação; e

IV - a Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 12. Incluem-se entre as atribuições comuns do órgãos executores, entre outras previstas em regulamento:

I - proceder a estudos, diligências, vistorias, inspeções e levantamentos;

II - expedir pareceres técnicos em sua área de especialidade;

III - elaborar projetos e peças técnicas em geral;

IV - criar grupos de trabalho e designar agentes públicos para atendimento prioritário de demandas de regularização fundiária;

V - participar de reuniões e comissões;

VI - atender a solicitações do órgão de coordenação, controle e execução;

VII - exercer outras atribuições correlatas.

CAPÍTULO VI



DOS ÓRGÃOS AUXILIARES

Art. 13. São órgãos auxiliares do Sistema Municipal de Regularização Fundiária:

I - a Secretaria Municipal de Planejamento; e

II - a Procuradoria-Geral do Município.

Art. 14. Compete à Secretaria Municipal de Planejamento no âmbito do Sistema Municipal de Regularização Fundiária:

I - dar suporte nas atividades de planejamento e acompanhamento da Política Municipal de Regularização Fundiária;

II - auxiliar na elaboração do Plano Municipal de Regularização Fundiária;

III - colaborar na elaboração de projetos, estudos e pesquisas em matéria de regularização fundiária;

IV - promover a captação de recursos junto às demais esferas governamentais;

V - exercer outras atribuições correlatas.

Art. 15. Compete à Procuradoria-Geral do Município no âmbito do Sistema Municipal de Regularização Fundiária:

I - prestar consultoria jurídica especializada em matéria de regularização fundiária;

II - representar o Município e suas entidades judicial e extrajudicialmente;

III - atuar de forma estratégica na resolução de litígios relacionados a processos de regularização fundiária, priorizando, sempre que possível, a solução consensual;

IV - manter câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, na forma da Lei Federal n.º 13.140, de 26 de junho de 2015, para apreciação de litígios oriundos de processos de regularização fundiária;

V - prover procuradoria setorial especializada e designar Procurador ou grupo de Procuradores para atendimento prioritário de demandas de regularização fundiária;



VI - exercer outras atribuições correlatas.

CAPÍTULO VII

DOS DEMAIS INTEGRANTES DO SISTEMA

Art. 16. Como integrante do Sistema Municipal de Regularização Fundiária, o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS exercerá as competências estabelecidas na Lei n.º 2.264, de 17 de outubro de 2018, compatibilizando-as com as regras e princípios da Política Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 17. Como integrante do Sistema Municipal de Regularização Fundiária, o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e Saneamento Básico – CONDEMAS exercerá as competências estabelecidas na Lei n.º 2.203, de 20 de março de 2017, compatibilizando-as com as regras e princípios da Política Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 18. As Organizações da Sociedade Civil interessadas, desde que previamente habilitadas mediante processo administrativo específico, poderão ser integradas às ações de planejamento e execução da Política Municipal de Regularização Fundiária.

§ 1º A integração de organização da sociedade civil às ações de planejamento e execução da Política Municipal de Regularização Fundiária restringe-se às entidades cujas finalidades institucionais tenham pertinência com proteção da ordem urbanística, promoção do desenvolvimento urbano ou outros segmentos correlatos, na forma de regulamento.

§ 2º Ato do Poder Executivo disporá sobre o procedimento administrativo de habilitação de organizações da sociedade civil para fins de integração ao Sistema Municipal de Regularização Fundiária.

§ 3º Na forma de acordo de cooperação ou instrumento análogo, as Organizações da Sociedade Civil poderão assumir responsabilidades relacionadas à mobilização das comunidades interessadas, realização de audiências públicas, coleta de documentos, levantamento de dados e informações de ocupantes de núcleos urbanos informais consolidados, custeio de elementos ou etapas do projeto de regularização fundiária, entre outras atividades previstas em regulamento;

Art. 19. O Fundo Municipal do Plano Diretor – FMPD destinará recursos a ações, projetos e atividades da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano com observância do



disposto na Lei n.º 1.731, de 7 de novembro de 2006 e no Plano Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 20. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS tem por objetivo a centralização e o gerenciamento de recursos para programas habitacionais de interesse social, como mecanismos de implementação de políticas de habitação de interesse social direcionadas à população de baixa renda, na forma da Lei n.º 2.264, de 17 de outubro de 2018.

CAPÍTULO VIII

DAS REGRAS PROCEDIMENTAIS

Art. 21. Cabe impugnação contra qualquer decisão proferida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura no âmbito do Sistema Municipal de Regularização Fundiária, bem como em função de notificações expedidas no curso do procedimento de regularização fundiária, na forma do regulamento.

§ 1º A impugnação instaura o processo de contencioso administrativo em primeira instância.

§ 2º A impugnação será apresentada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da intimação ou notificação.

§ 3º A impugnação mencionará:

I - a autoridade julgadora a quem é dirigida;

II - a qualificação do impugnante;

III - os fundamentos de fato e de direito;

IV - os meios de provas que o impugnante pretenda produzir, expondo os motivos que os justifiquem.

Art. 22. Da decisão da impugnação cabe um único recurso administrativo no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. O recurso será dirigido à autoridade que proferiu a decisão, a qual, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias, o encaminhará à instância superior.



Art. 23. No âmbito do Sistema Municipal de Regularização Fundiária, o julgamento do processo administrativo será de competência:

I - do Secretário Municipal de Infraestrutura, em primeira instância, observadas as regras dispostas em regulamento e também o seguinte;

a) o processo será julgado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da conclusão da instrução;

b) a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligências complementares, bem como elaboração de estudos, pesquisas, vistorias, inspeções e levantamentos;

II - do Conselho Municipal do Plano Diretor, em segunda e última instância, observadas as regras dispostas em regulamento e também o seguinte:

a) o Conselho proferirá decisão no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data do recebimento do processo;

b) se o processo depender de diligência, inclusive produção de provas, o prazo referido na alínea anterior ficará suspenso até sua conclusão.

Art. 24. Regulamento disporá sobre procedimentos em matéria de regularização fundiária.

Art. 25. Tratando-se de questão ou controvérsia de natureza ambiental, o contencioso administrativo observará o disposto na Lei n.º 2.203, de 20 de março de 2017.

TÍTULO III

DOS PROTOCOLOS PARA PREVENÇÃO E REPRESSÃO AO SURGIMENTO DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 26. As disposições deste Título têm por finalidade a instituição de protocolos para prevenção e repressão ao surgimento de núcleos urbanos informais no território do Município, a serem executados pelos órgãos da Administração Municipal, sem prejuízo das responsabilidades



legais de outros órgãos e entidades com atribuições em matéria ambiental, florestal, urbanística, defesa civil e persecução penal.

Art. 27. Para todos os efeitos, esta Lei Complementar será interpretada e aplicada com observância do disposto no art. 30, inciso VIII, e art. 182, ambos da Constituição da República, dispositivos estes que preceituam a competência municipal em matéria de ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, e de política de desenvolvimento urbano, voltada ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e à garantia do bem-estar de seus habitantes.

Art. 28. A atividade de parcelamento do solo urbano, disciplinada na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, será exercida com observância das diretrizes gerais previstas no art. 2º do Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001) e das disposições constantes do Plano Diretor Municipal (Lei n.º 1.731, de 07 de novembro de 2006), fundado nos seguintes princípios:

- I - função social da cidade;
- II - função social da propriedade;
- III - gestão democrática e participativa da cidade;
- IV - proteção do meio ambiente; e
- V - proteção do patrimônio histórico-cultural.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Art. 29. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Art. 30. O parcelamento do solo em áreas acrescidas ao perímetro urbano ou definidas como urbanizáveis após a publicação da Lei Federal n.º 12.608, de 10 de abril de 2002, ficará condicionado ao atendimento do art. 42-B do Estatuto da Cidade.



Art. 31. É vedado o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado fora das zonas referidas no art. 29 desta Lei Complementar, sendo abrangidos por esta vedação quaisquer empreendimentos destinados à formação de núcleos urbanos, inclusive sob a forma de condomínio, associação, clube de recreio, chaceamento e outras formas de dissimulação da atividade tipificada no art. 2º da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º A vedação prevista neste artigo não prejudica o disposto art. 36, §2º, do Plano Diretor Municipal (Lei n.º 1.731, de 07 de novembro de 2006).

§ 2º Em qualquer caso, é dever da fiscalização municipal instaurar processo administrativo regular para apurar indícios de descumprimento da vedação prevista neste artigo, devendo, nas hipóteses de suspeita de dissimulação da atividade de parcelamento do solo, coletar provas acerca da natureza da ocupação e situação jurídica da área, relação entre os proprietários ou condôminos, cadastros destes junto a órgãos públicos, requerimentos e projetos apresentados à Administração Municipal, entre outros elementos.

Art. 32. A política agrária e o regime de utilização de imóveis rurais são de competência da União nos termos dos arts. 184 a 191 da Constituição da República, cabendo, porém, ao Município atuar proativamente com o objetivo de impedir que áreas rurais sejam ilicitamente destinadas para fins urbanos.

§ 1º Para fins de parcelamento do solo, reputam-se como rurais todas as áreas não abrangidas pelo art. 29 da presente Lei.

§ 2º Entre outras ações, o Município promoverá contínua conscientização de empreendedores, potenciais consumidores, associações civis e sociedade em geral, demonstrando que o adensamento populacional em zonas rurais e o parcelamento irregular ou clandestino de imóvel rural contrariam o interesse público e desvirtuam a função social da propriedade rural, dentre outros, pelos seguintes motivos:

I - criação de minifúndios, que são propriedades rurais com áreas e possibilidades inferiores ao necessário para garantir a subsistência e o progresso socioeconômico do homem do campo (art. 4º da Lei nº 4.504/64);

II - geração de degradação do meio ambiente natural;



III - utilização de áreas rurais para fins diversos dos quais são vocacionadas, prejudicando o desenvolvimento agrário; e

IV - subversão dos planos de desenvolvimento urbano do Município, levando às zonas rurais problemas próprios das áreas urbanas, como aqueles relacionados ao saneamento básico, transportes e segurança, sem que estejam presentes a infraestrutura e os serviços públicos concentrados nas cidades.

CAPÍTULO III

DO PROTOCOLO DE PREVENÇÃO

Art. 33. O Município adotará protocolo de prevenção ao surgimento de núcleos urbanos informais, sujeito a revisão periódica pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, integrado pelos seguintes instrumentos:

- I - ações educativas e de conscientização; e
- II - cadastros informativos;

Seção I

Das Ações Educativas e de Conscientização

Art. 34. O Município, por seus diversos órgãos, promoverá ações educativas e de conscientização acerca dos problemas decorrentes do parcelamento ilegal do solo, enfatizando as consequências negativas que impactam na qualidade de vida e bem-estar dos munícipes, no planejamento e na execução da política urbana, na adequação e suficiência de infraestrutura urbana, equipamentos públicos e comunitários, e na preservação do meio ambiente.

§ 1º Serão adotadas, entre outras, as seguintes ações:

- I - veiculação de cartilhas, panfletos e impressos em geral;
- II - veiculação de informativos no sítio eletrônico da Administração Municipal e demais canais e plataformas disponíveis na rede mundial de computadores, bem como por meio de radiodifusão;
- III - afixação de placas, painéis, cartazes e similares em locais estratégicos;



IV - realização de seminários e palestras;

V - promoção de debates, audiências e consultas públicas;

VI - realização de conferências sobre assuntos urbanísticos e ambientais.

VII - desenvolvimento de projetos educativos junto a escolas, instituições de ensino superior, associações de moradores e outras entidades, de direito público ou privado.

§ 2º As ações de que trata este artigo integrarão a Política Municipal de Educação Ambiental e, no que couber, serão desenvolvidas, planejadas e executadas com observância do disposto nos arts. 92 a 96 do Código Municipal de Meio Ambiente (Lei n.º 2.203, de 20 de março de 2017).

Seção II

Dos Cadastros Informativos

Art. 35. Entre outros cadastrados informativos, o Município organizará e administrará o **Cadastro Urbanístico – CAD-Urb**, o qual veiculará informações sobre todos os parcelamentos, condomínios, chacreamentos e aglomerados urbanos em geral existentes no território municipal, clandestinos, irregulares, com aprovação em andamento, em fase de execução e executados/regulares, visando evitar o surgimento de novos núcleos urbanos informais e a ampliação dos já existentes, conter a prática de especulação imobiliária e prevenir lesão a potenciais consumidores.

§ 1º O CAD-Urb veiculará também informações gerais de interesse urbanístico como tombamentos, servidões, concessões de direito real de uso, títulos de legitimação de posse ou de legitimação fundiária, aforamentos, áreas qualificadas ou demarcadas na forma do Plano Diretor Municipal, entre outras hipóteses previstas em regulamento.

§ 2º O CAD-Urb será disponibilizado no sítio eletrônico da Administração Municipal para consulta irrestrita por qualquer interessado.

§ 3º A gestão do CAD-Urb caberá ao Departamento de Regularização Urbanística da Secretaria Municipal de Infraestrutura.



§ 4º A inclusão de parcelamento qualificado como clandestino ou irregular no CAD-Urb será precedida de notificação formal do empreendedor, loteador ou responsável, que terá o prazo de 10 (dez) dias para impugnar a pretensão de inclusão e demonstrar cabalmente a regularidade do parcelamento, observado o disposto no art. 46 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 5º Esgotado o prazo sem manifestação ou julgada improcedente a impugnação, o gestor do CAD-Urb promoverá a inclusão.

§ 6º A inclusão de qualquer tipo restrição no CAD-Urb exigirá, no que couber, a observância do disposto nos §§4º e 5º deste artigo.

§ 7º A aprovação de projeto de obra, reforma ou de qualquer tipo de intervenção regulada pela Lei n.º 1.448, de 25 de maio de 1998, pressupõe Certidão de Regularidade Urbanística – CRU da área implicada, emitida pelo Departamento de Regularização Urbanística da Secretaria Municipal de Infraestrutura, na forma do regulamento.

§ 8º Sem prejuízo de outras hipóteses previstas em lei, não será expedida Certidão Negativa de Restrição Urbanística – CNRU quando a área implicada:

I - estiver inscrita como loteamento clandestino ou irregular;

II - contar com averbação de restrição urbanística incompatível com a execução de obras, reformas ou outras intervenções; e

III - for objeto de decisão judicial que imponha restrição à execução de obras, reformas ou outras intervenções.

§ 9º Nas hipóteses em que não couber a expedição de Certidão Negativa de Restrição Urbanística – CNRU, será emitida Certidão Positiva de Restrição Urbanística – CPRU, com indicação expressa da restrição constante do CAD-Urb.

§ 10. Entre outras hipóteses excepcionais de interesse social reconhecidas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, não se exigirá Certidão de Regularidade Urbanística – CRU para fins de aprovação de projetos de regularização fundiária urbana regidos pela Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e respectiva regulamentação municipal.



§ 11. Observado o disposto no §1º deste artigo, o CAD-Urb funcionará como base de dados centralizada para comprovação dos requisitos de que trata o art. 23, §1º, incisos I e II, da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e os arts. 14, §1º, 32, §1º, incisos I e II, 34-A, incisos I e II, e 37, inciso IV, da Lei n.º 2.142, de 11 de novembro de 2015, entre outras finalidades previstas em regulamento.

§ 12. Na hipótese do §11 deste artigo, caberá ao Departamento de Regularização Urbanística a expedição de certidão circunstanciada, no prazo de 5 (cinco) dias do requerimento ou, caso o interessado ainda não esteja inscrito no cadastro, no prazo de 60 (sessenta) dias, ao longo do qual deverão ser realizadas todas as providências e diligências necessárias à inscrição e expedição da certidão.

§ 13. Paralelamente ao CAD-Urb, o Poder Público divulgará canais de comunicação para recebimento de denúncias sobre parcelamentos ilegais ou não autorizados.

§ 14. Autoriza-se a formalização de convênios e instrumentos congêneres com outros órgãos e entidades para implementação, implantação e manutenção do cadastro previsto neste artigo.

§ 15. O CAD-Urb será regulamentado por ato do Poder Executivo.

Seção III

Da Execução do Protocolo

Art. 36. Os instrumentos do protocolo de prevenção serão executados de forma articulada, conforme disposto em **plano de ação anual**, elaborado conjuntamente pelas secretarias interessadas e aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

CAPÍTULO IV

DO PROTOCOLO DE REPRESSÃO

Art. 37. O Município adotará protocolo de repressão ao surgimento de núcleos urbanos informais, sujeito a revisão periódica pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, integrado pelos seguintes instrumentos:

I - Poder de polícia administrativa em matéria urbanística;



II - Poder de polícia administrativa em matéria ambiental;

III - Poder de polícia administrativa em matéria de proteção e defesa civil; e

IV - Medidas judiciais.

Art. 38. A organização disposta nesta Lei Complementar não impede que o órgão responsável adote medidas de sua competência em momento anterior ou posterior ao rito estabelecido, nem limita ou restringe atribuições legais previstas em outras leis.

Seção I

Poder de Polícia Administrativa em Matéria Urbanística

Art. 39. O poder de polícia administrativa em matéria urbanística será exercido em prol da concretização da Política Urbana Municipal, visando ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e à garantia do bem-estar de seus habitantes.

Seção II

Poder de Polícia Administrativa em Matéria Ambiental

Art. 40. O poder de polícia administrativa em matéria ambiental, definido no art. 169 do Código Municipal de Meio Ambiente (Lei n.º 2.203, de 20 de março de 2017), será exercido em prol da compatibilização da atividade de parcelamento do solo com o equilíbrio ecológico do meio ambiente, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida.

Seção III

Poder de Polícia Administrativa em Matéria de Proteção e Defesa Civil

Art. 41. O poder de polícia administrativa em matéria de proteção e defesa civil, na forma da Lei Federal n.º 12.308, de 10 de abril de 2012, e da Lei n.º 1.878, de 14 de dezembro de 2009, será exercido com o objetivo precípuo de proteção da saúde e segurança da população, mediante intervenções voltadas à remoção de ocupações em áreas de risco.

Seção IV

Das Medidas Judiciais



Art. 42. A adoção de medidas judiciais pela Procuradoria-Geral do Município observará os seguintes preceitos:

I - primazia das instâncias administrativas e redução da litigiosidade;

II - priorização da prevenção de danos ao meio ambiente natural e artificial em detrimento de medidas repressivas; e

III - real eficiência, efetividade e eficácia da medida para a tutela do interesse público.

Art. 43. Conforme recomendar cada caso, a Procuradoria-Geral do Município, antes de promover a judicialização de questões alusivas a parcelamento do solo, poderá notificar empreendedor, loteador ou responsável para comparecer em reunião especialmente designada, ocasião em que se buscará o ajuste de medidas e a fixação de cronograma para regularização da atividade ou, se o caso, remoção de intervenções tidas por ilícitas, sem ônus para o Município.

§ 1º Entre outros instrumentos, poderá ser utilizado o compromisso de ajustamento de conduta de que trata o art. 26 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB (Decreto-Lei n.º 4.657, de 04 de setembro de 1942).

§ 2º O Procurador-Geral ou Procurador Municipal designado disporá de amplos poderes de requisição de informações, documentos e diligências aos órgãos da Administração Municipal para fins de subsidiar sua atuação com base neste artigo.

Seção V

Da Execução do Protocolo

Art. 44. Os instrumentos do protocolo de repressão serão executados com observância das seguintes etapas, sem prejuízo do disposto no art. 38:

I - apresentação de notícia de fato à Administração Municipal, por qualquer meio, ou constatação direta de infração pela autoridade fiscal;

II - instauração de processo administrativo para averiguações preliminares pelo Departamento de Fiscalização;



III - Comunicação formal e sigilosa à Fiscalização Ambiental e à Defesa Civil Municipal, seguida de relatório circunstanciado dos elementos de informação colhidos nas averiguações preliminares e, se necessário, indicação de dia e horário para diligência conjunta *in loco*;

IV - Diligências fiscalizatórias:

V - Medidas administrativas dirigidas ao empreendedor, loteador ou responsável e comunicação a outros órgãos e entidades, observando-se o seguinte:

a) Departamento de Fiscalização;

1 - notificação para apresentação de documentos, prestação de esclarecimentos e outras providências, no prazo de até 30 (trinta) dias, se não for caso de pronta autuação;

2 - autuação pela prática de infração administrativa prevista na legislação urbanística municipal;

3 - embargo do empreendimento, com demarcação do perímetro, e fixação de prazo de até 30 (trinta) dias para início do processo de regularização perante o órgão competente ou desfazimento das obras ou intervenções materiais;

4 - condução do contencioso administrativo, se houver, e monitoramento do cumprimento do embargo;

5 - expedição de comunicação formal, por intermédio do secretário da pasta, à Polícia Civil e ao Ministério Público se constatados indícios da prática de crime, especialmente no que se refere ao art. 50 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 2079; e

6 - expedição de comunicação formal à Procuradoria-Geral do Município nas hipóteses de descumprimento de embargo, inobservância de prazo fixado para regularização ou desfazimento de obras ou intervenções materiais, bem como nos casos de risco ou urgência.

b) Fiscalização Ambiental:

1 - notificação para apresentação de documentos, prestação de esclarecimentos e outras providências, no prazo de até 30 (trinta) dias, se não for caso de pronta autuação;

2 - autuação pela prática de infração administrativa prevista na legislação ambiental municipal;



3 - embargo do empreendimento, com demarcação do perímetro, e fixação de prazo de até 30 (trinta) dias para início do processo de regularização perante o órgão competente ou adoção de medida para contenção de degradação ambiental;

4 - em havendo impugnação, emissão de manifestação formal e encaminhamento do processo à Junta de Julgamento do Contencioso Administrativo Ambiental – JCAA da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, para as providências previstas nos arts. 191 a 202 do Código Municipal de Meio Ambiente;

5 - expedição de comunicação formal, por intermédio do secretário da pasta, à Polícia Civil e ao Ministério Público se constatados indícios da prática de crime, especialmente no que se refere às condutas tipificadas na Lei Federal n.º 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;

6 - expedição de comunicação formal ao órgão florestal estadual se constatados indícios de supressão de vegetação nativa ou sob tutela legal; e

7 - expedição de comunicação formal à Procuradoria-Geral do Município nas hipóteses de descumprimento de embargo, inobservância de prazo fixado para regularização ou adoção de medida para contenção de degradação ambiental, bem como nos casos de risco ou urgência.

c) Coordenadoria de Proteção e Defesa Civil:

1 - notificação para apresentação de documentos, prestação de esclarecimentos e outras providências, no prazo de até 30 (trinta) dias, se não for caso de pronta adoção de medidas;

2 - parecer conclusivo sobre a situação da área, se inserida ou não em mapa de risco e o respectivo grau, se o caso; e

3 - medidas de saneamento do risco ou, se impossível, plano de remoção.

VI - Medidas judiciais por parte da Procuradoria-Geral do Município, observando-se, conforme o caso, as seguintes etapas:

1 - requisição de informações, documentos e diligências;

2 - notificação do empreendedor, loteador ou responsável;

3 - reunião administrativa para fins de resolução consensual;



4 - promoção da medida judicial cabível, se necessário.

CAPÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 45. A fiscalização da atividade de parcelamento do solo abrangerá todo o território do Município e será executada precipuamente pela Seção de Fiscalização da Secretaria Municipal de Finanças ou outra divisão administrativa que vier a substituí-la, por meio de servidores integrantes da carreira de Agente Fiscal (Lei n.º 2.437, de 10 de agosto de 2022, art. 9º, Anexo II) ou de outra carreira com atribuições compatíveis.

§ 1º Nos aspectos relacionados à legislação ambiental, a fiscalização e demais atos decorrentes do poder de polícia administrativa serão exercidos na forma do art. 170 e seguintes do Código Municipal de Meio Ambiente (Lei n.º 2.203, de 20 de março de 2017).

§ 2º À Coordenadoria Municipal de Defesa Civil – COMDEC caberá adotar as medidas necessárias à execução da Política de Proteção e Defesa Civil, na forma da Lei Federal n.º 12.608, de 10 de abril de 2012, e da Lei n.º 1.878, de 14 de dezembro de 2009.

Art. 46. Qualquer empreendimento de parcelamento do solo para fins urbanos, se executado sem licença, não observar os projetos aprovados ou tiver unidades vendidas antes de devidamente registrado, estará sujeito a multa, embargo e interdição.

Parágrafo único. As sanções serão aplicadas ao empreendedor previsto no art. 2º-A da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como a qualquer pessoa que, de qualquer modo, concorra para a prática das infrações previstas nesta Lei Complementar.

Art. 47. Verificado o descumprimento de qualquer dispositivo desta Lei e não sendo caso de imediata lavratura de auto de infração, expedir-se-á **notificação preliminar** ao empreendedor, loteador ou responsável, para que, no prazo de até 30 (trinta) dias, improrrogáveis, proceda à apresentação de documentos, preste esclarecimentos ou adote outras providências cabíveis.

§ 1º A autoridade fiscal poderá exigir que o notificado publique nota de retratação de anúncio ou oferta de venda referente a parcelamento clandestino ou irregular.

§ 2º Lavrar-se-á auto de infração, com aplicação de multa, se a notificação não for atendida integralmente no prazo estabelecido.



§ 3º Não se admitirá a apresentação de impugnação, recurso ou pedido de reconsideração em face de notificação preliminar; a matéria de defesa deverá ser alegada em sede de impugnação de auto de infração.

Art. 48. Não caberá notificação preliminar, devendo o infrator ser imediatamente autuado quando:

I - iniciar obras ou intervenções materiais de qualquer natureza sem licença da Administração Municipal;

II - não cumprir notificação anterior no prazo estabelecido;

III - houver imposição da medida de embargo; e

IV - vender, trocar, permutar ou negociar sob qualquer forma unidade imobiliária situada em núcleo urbano informal ou parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, qualquer que seja a designação, tais como lote, chácara, cota, fração ideal, entre outras.

Parágrafo único. O auto de infração conterá, no que couber, os elementos previstos no art. 20 do Código de Postura (Lei n.º 1.480, de 25 de maio de 1998).

Art. 49. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se como obra ou intervenção material quaisquer modificações tendentes a individualizar unidades imobiliárias ou a caracterizar atos iniciais da atividade de parcelamento do solo, tais como abertura de vias, fixação de marcos divisórios, terraplanagem, movimentação de terra, escavação, remoção de vegetação, entre outros atos definidos em regulamento.

Art. 50. O empreendimento de parcelamento do solo será embargado, sem prejuízo de multas e outras penalidades, nos seguintes casos:

I - execução de obras ou intervenções materiais de qualquer natureza sem licença da Administração Municipal;

II - descumprimento do projeto aprovado; e

III - recusa do empreendedor, loteador ou responsável em atender notificação da fiscalização municipal.



Parágrafo único. Lavrado o auto de embargo, ficará proibida a continuidade de qualquer intervenção no local, sob as penas da lei, devendo a fiscalização municipal proceder na forma do protocolo de repressão instituído nesta Lei Complementar.

Art. 51. O empreendimento de parcelamento do solo também poderá ser interditado nos casos em que as características da área ofereçam risco ao trânsito de pessoas e seus bens, seja por causas naturais seja em razão de intervenções realizadas pelo empreendedor, loteador ou responsável.

Art. 52. O disposto nesta Lei Complementar não prejudica as infrações referentes a irregularidades de edificações situadas em parcelamento clandestino ou irregular, as quais serão sancionadas na forma do Código de Obras e Edificações (Lei n.º 1.488, de 25 de maio de 1998).

Art. 53. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei Complementar, com aplicação das sanções correspondentes:

I - vender, prometer vender, oferecer à venda, anunciar, trocar, permutar ou negociar sob qualquer forma unidade imobiliária situada em núcleo urbano informal ou parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, nos termos do art. 37 da Lei Federal nº 6.766, 19 de dezembro de 1979.

Penalidade: multa de 125 (cento e vinte e cinco) a 250 (duzentas e cinquenta) unidades de VRAC por unidade imobiliária ou 1 (uma) a 3 (três) unidades de VRAC por m² (metro quadrado) de área da parcela do loteamento ou desmembramento, quando não identificadas unidades imobiliárias.

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar ou de outras normas federais, estaduais e municipais.

Penalidade: multa de 300 (trezentas) a 600 (seiscentas) unidades de VRAC por unidade imobiliária ou 2 (duas) a 6 (seis) unidades de VRAC por m² (metro quadrado) de área da parcela do loteamento ou desmembramento, quando não identificadas unidades imobiliárias.

III - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença.



Penalidade: multa de 60 (sessenta) a 120 (cento e vinte) unidades de VRAC por determinação ou condicionante descumprida.

IV - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Penalidade: multa de 30 (trinta) a 50 (cinquenta) unidades de VRAC por ato de fazer ou veicular informação falsa ou, ainda, por ato de ocultar fato.

V - não executar as obras de infraestrutura de empreendimento de parcelamento do solo, previstas em termo de compromisso firmado com o Município.

Penalidade: multa de 60 (sessenta) a 120 (cento e vinte) unidades de VRAC por obra descumprida.

VI - praticar qualquer violação a dispositivo desta Lei Complementar não enquadrada nos incisos anteriores, conforme condutas e critérios de sancionamento definidos em regulamento.

Penalidade: multa de 10 (dez) a 100 (cem) unidades de VRAC.

Art. 54. Na reincidência, as multas poderão ser aplicadas com acréscimo de 1/6 (um sexto) a 2/3 (dois terços).

Art. 55. Se a infração for permanente, a autoridade fiscal aplicará a multa respectiva e estabelecerá multa diária no percentual de 10% (dez por cento) a 30% (trinta por cento) da sanção prevista em lei para a infração.

Art. 56. Na aplicação de sanções, serão consideradas a natureza e a gravidade da infração cometida, os danos que dela provierem para a administração pública, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os antecedentes do agente.

Art. 57. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei Complementar, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

Art. 58. O processo administrativo observará as regras procedimentais previstas nos arts. 84-A a 84-G da Lei n.º 1.488, de 25 de maio de 1998.



CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 59. É dever dos delegatários, concessionários ou permissionários de serviços públicos, sob pena de multa:

I - exigir a apresentação de alvará de construção ou de “habite-se”, emitidos pelo órgão competente do Município, como condição para ligação de energia elétrica em qualquer espécie de edificação;

II - exigir a apresentação de autorização emitida pelo órgão competente quando a unidade consumidora localizar-se em área de preservação permanente ou em outras áreas de interesse ambiental previstas no art. 27, inciso II, alínea “d”, da Resolução Aneel n.º 414/2010;

III - abster-se de proceder à instalação de rede de energia elétrica e demais serviços de infraestrutura urbana em parcelamentos do solo ou qualquer tipo de empreendimento que não possua a devida autorização do Município; e

IV - exigir a apresentação de alvará de construção quando se tratar de ligação provisória e, nos casos de mudança para ligação definitiva ou pedido direto de ligação definitiva, exigir a apresentação de “habite-se”.

§ 1º As exigências previstas neste artigo poderão ser dispensadas à vista de anuência formal e expressa do Município, exclusivamente na hipótese de edificações situadas em área de interesse social, constantes de estudos e levantamentos aprovados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 2º As disposições deste artigo também se aplicam à Administração Pública quando esta figurar como prestadora direta de serviço público.

Art. 60. O órgão Assistência Social do Município será integrado nas ações de planejamento e execução dos protocolos de que trata este Título.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES, FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I



DAS ALTERAÇÕES NA LEI N.º 1.731, DE 07 DE NOVEMBRO DE 2006

Art. 61. O inciso III, do *caput* do art. 87 da Lei n.º 1.731, de 07 de novembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 87. (...)

(...)

III - Instrumentos de regularização fundiária:

a) legitimação fundiária, nos termos da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017;

b) legitimação de posse, nos termos da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017;

c) 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 nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#), e do [art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#);

d) 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 \(Código Civil\)](#);

e) arrecadação de bem vago, nos termos do [art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#);

f) consórcio imobiliário, nos termos do [art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#);

g) desapropriação por interesse social, nos termos do [inciso IV do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962](#);

h) direito de preempção, nos termos do [inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#);



i) 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](#);

j) 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 \(Código Civil\)](#);

k) 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](#);

l) alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos das alíneas “f” e “g” do inciso I do art. 76 da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021;

m) concessão de uso especial para fins de moradia;

n) a concessão de direito real de uso;

p) a doação;

q) a compra e venda;

r) a permissão de uso de bem público;

s) assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades, grupos sociais e indivíduos tidos como hipossuficientes, na forma de regulamento, especialmente na propositura de ações de usucapião e outras medidas judiciais;

(...)

CAPÍTULO II

DAS ALTERAÇÕES NA LEI N.º 2.142, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2015

Art. 62. A ementa da Lei n.º 2.142, de 11 de novembro de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:



DISPÕE SOBRE O PROGRAMA "CIDADE LEGAL", REGULAMENTA INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 63. Os arts. 1º, *caput*, 2º, 4º, 12, 13, 37, inciso V, e 43, da Lei n.º 2.142, de 11 de novembro de 2015, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o **Programa "Cidade Legal"**, concebido à luz das normas gerais de regularização fundiária urbana previstas na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano vertida na Lei n.º 1.731, de 7 de novembro de 2006, voltado à consecução de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais em prol da incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e da titulação de seus ocupantes.

Art. 2º Compõe o **Programa "Cidade Legal"** o conjunto integrado de ações voltado à implementação de políticas públicas relacionadas à urbanização, à regularização registral e à melhoria das condições de moradia de assentamentos irregulares, realizadas sob a coordenação da Secretaria Municipal de Infraestrutura.

Art. 4º Os projetos de regularização fundiária serão realizados com observância do princípio da gestão democrática da cidade.

Art. 12. A definição do instrumento jurídico adequado para cada processo de regularização fundiária competirá à Secretaria Municipal de Infraestrutura, considerados os princípios da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e a configuração do caso concreto, devendo ser previamente ouvida a Procuradoria-Geral do Município e assegurada a manifestação da comunidade interessada e dos beneficiários individuais afetados.

Art. 13. Poderão ser empregados, no âmbito do Programa "Cidade Legal", sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:



I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, observado o disposto na legislação municipal;

II - a usucapião, nos termos dos [arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#), dos [arts. 9º a 14 da Lei nº Federal 10.257, de 10 de julho de 2001](#), 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](#);

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](#);

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](#);

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 das alíneas “f” e “g” do inciso I do art. 76 da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021;

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

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação;

XV - a compra e venda; e

XVI - a permissão de uso.

Art. 37. (...)

(...)

V - o ocupante se qualificar como pessoa de baixa renda, conforme critério legal aplicável.

(...)

Art. 43. O valor do imóvel será definido no projeto de regularização fundiária, tendo como fundamento, necessariamente, laudo de avaliação imobiliária confeccionado por profissional legalmente habilitado, de conformidade com o disposto em norma técnica.

§ 1º Regulamento disporá sobre os critérios e procedimentos da avaliação imobiliária prevista no *caput* deste artigo.

§ 2º O valor arrecadado com a venda será recolhido ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

Art. 64. A Lei n.º 2.142, de 11 de novembro de 2015, passa a vigorar acrescida dos arts. 30-A, 31-A, 33-A, 47-A e 51-A, nos termos seguintes:

Art. 30-A. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser



regularizado, observado o disposto nos arts. 19 a 22 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e o disposto na Lei n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022.

Art. 31-A. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 33-A. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do [art. 183 da Constituição Federal](#), independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral, na forma do art. 26 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. Nos casos não contemplados pelo [art. 183 da Constituição Federal](#), o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

Art. 47-A. O Município prestará assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades, grupos sociais e indivíduos tidos como hipossuficientes, na forma de regulamento, especialmente na propositura de ações de usucapião e outras medidas judiciais.



§ 1º A assistência técnica será prestada de conformidade com o disposto na Lei n.º 2.381, de 04 de outubro de 2021.

§ 2º A assistência jurídica constituirá encargo do Serviço Municipal de Assistência Jurídica – Semaj, supervisionado pela Procuradoria-Geral do Município, na forma da lei.

Art. 51-A. Para fins de regularização fundiária, a qualificação baixa renda seguirá o disposto no art. 8º-C, §2º, da Lei n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022.

Art. 65. A Lei n.º 2.142, de 11 de novembro de 2015, passa a vigorar acrescida da Seção V-A em seu Capítulo II (art. 34-A), nos termos seguintes:

SEÇÃO V-A

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 34-A. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

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

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

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

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.



§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município e suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 4º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 5º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 66. A Lei n.º 2.142, de 11 de novembro de 2015, passa a vigorar acrescida da da Seção IX em seu Capítulo I (arts. 43-A e 43-B), nos termos seguintes:

SEÇÃO IX

DA VENDA DIRETA DE ÁREAS DE DOMÍNIO DO MUNICÍPIO OBJETO DE REURB-E

Art. 43-A. As áreas de domínio do Município em processo de REURB-E que forem objeto de regularização fundiária reconhecida pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, a juízo do Chefe do Poder Executivo, vendidas diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme art. 98 da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.



§ 1º A venda na forma desta Lei, aplica-se, unicamente, aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal e esteja em dia com suas obrigações para com a Fazenda Pública Municipal.

§ 2º A possibilidade da venda direta de que trata este artigo é extensiva aos ocupantes cuja inscrição de ocupação tenha sido feita em nome de condomínios ou associações.

§ 3º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Finanças.

§ 4º Nas ocupações de áreas da União do Município não cadastradas junto à Secretaria Municipal de Finanças, será possível a venda direta ao ocupante, desde que comprovada a sua ocupação em 22 de dezembro de 2016.

§ 5º Para fins da comprovação que trata o § 4º, é admitida a contagem de tempo de ocupações anteriores, desde que demonstrada a continuidade da cadeia de ocupação até o atual ocupante.

§ 6º Na venda direta de que trata este artigo, o Município permanecerá com a propriedade fiduciária dos bens até a quitação integral, na forma dos §7º e § 9º.

§ 7º Para os ocupantes com renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos, o valor pela aquisição poderá ser pago à vista ou em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas, devido sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§ 8º O valor da parcela mensal a que se refere o § 7º não poderá ser inferior a 6 (seis) unidades de VRAC – Valor de Referência de Afonso Cláudio, quando requerido pelo interessado.



§ 9º Para os ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, devido sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, hipótese em que o valor da parcela mensal não poderá ser inferior a 12 (doze) unidades de VRAC – Valor de Referência de Afonso Cláudio, quando requerido pelo interessado.

§ 10. Ato do Poder Executivo regulamentará o disposto neste artigo.

Art. 43-B. O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, segundo critérios de avaliação previstos em regulamento, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 1º O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput será de, no máximo, doze meses.

§ 2º No condomínio edilício, as áreas comuns, excluídas as suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

Art. 67. A Lei n.º 2.142, de 11 de novembro de 2015, passa a vigorar acrescida da do Capítulo II-A (arts. 44-A a 44-Z), nos termos seguintes:

CAPÍTULO II-A

DA INTERVENÇÃO DO PODER PÚBLICO EM PARCELAMENTO CLANDESTINO OU IRREGULAR

SEÇÃO I

DA DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 44-A. A intervenção do Município em loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, fundada em razões de tutela da ordem urbanística, proteção do meio ambiente natural e



salvaguarda de consumidores adquirentes de lotes, observará o regramento previsto nesta Lei.

SEÇÃO II

DO PROCESSO DE INTERVENÇÃO

Art. 44-B. O processo de intervenção em loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença observará as seguintes etapas:

- I - elaboração de Auto de Constatação Preliminar;
- II - admissibilidade da intervenção;
- III - notificação dos titulares de domínio ou responsáveis pelo loteamento ou desmembramento;
- IV - elaboração de proposta de plano de intervenção;
- V - deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor;
- VI - homologação do plano de intervenção;
- VII - execução do plano de intervenção;
- VIII - auditoria de ressarcimento;
- IX - inscrição em dívida ativa;
- X - recuperação dos recursos públicos.

Subseção I

Do Auto de Constatação Preliminar

Art. 44-C. O Auto de Constatação Preliminar de loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença será elaborado pelo



Departamento de Fiscalização da Secretaria Municipal de Finanças, sempre que sobrevier notícia parcelamento do solo clandestino ou irregular, devendo contemplar, no mínimo:

I - identificação dos titulares de domínio ou responsáveis pelo loteamento ou desmembramento;

II - caracterização preliminar da área parcelada, com explicitação da configuração dos lotes, quadras, vias públicas, áreas de risco, áreas verdes e demais áreas de interesse ambiental; bem como relatório dos itens de infraestrutura e serviços públicos existentes e delimitação perimetral;

III - histórico de requerimentos administrativos, tais como pedidos de licença ou autorização ambiental, anuência para uso e ocupação do solo, aprovação de parcelamento do solo, alvará de construção e outros;
e

IV - indicação de medidas com potencial de gerar melhoria das condições ambientais e de bem-estar no local do loteamento ou desmembramento e na área de influência.

Parágrafo único. O Departamento de Fiscalização poderá solicitar suporte dos demais órgãos da Administração Municipal, inclusive diligências, estudos e pareceres.

Subseção II

Da Admissibilidade da Intervenção

Art. 44-D. Cientificada do teor de Auto de Constatação Preliminar, caberá à Secretaria Municipal de Infraestrutura apreciar os critérios de conveniência administrativa e decidir pela admissibilidade de intervenção com base no disposto nesta Lei, condicionada esta, porém, ao não atendimento de notificação pelos titulares de domínio ou responsáveis pelo loteamento ou desmembramento.

Subseção III



Da Notificação dos Titulares de Domínio ou Responsáveis pelo Loteamento ou Desmembramento

Art. 44-E. À vista da decisão de admissibilidade da intervenção, a Administração Municipal, na forma do art. 49 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, procederá à notificação dos titulares de domínio ou responsáveis pelo loteamento ou desmembramento para que, no prazo improrrogável de 90 (noventa) dias, protocolem pedido de regularização (inclusive, Reurb-E, se aplicável), acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.

Parágrafo único. Da notificação constará a advertência de que o seu não atendimento ensejará intervenção segundo as regras da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e desta Lei.

Art. 44-F. A notificação prevista nesta Subseção também será dirigida às pessoas referidas no art. 47 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 44-G. Atendida a notificação prevista nesta Subseção, ficará sem efeito a intervenção, prosseguindo-se com a regularização ou, se o caso, desfazimento do loteamento ou desmembramento, nos termos da legislação aplicável.

Art. 44-H. Não atendida a notificação prevista nesta Subseção, considerar-se-á instaurada a intervenção prevista no art. 40 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, prosseguindo-se com a elaboração, discussão e aprovação do Plano de Intervenção.

Subseção IV

Da Proposta de Plano de Intervenção

Art. 44-I. A Secretaria Municipal de Infraestrutura, com a colaboração dos demais órgãos e entidades integrantes do Sistema Municipal de Regularização Fundiária, formulará Proposta de Plano de Intervenção



no loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, tendo como diretriz a preservação dos padrões de desenvolvimento urbano da Cidade, observados os princípios, diretrizes e objetivos previstos no Plano Diretor Municipal (Lei n.º 1.731, de 07 de novembro de 2006).

Art. 44-J. A Proposta de Plano de Intervenção, sempre que possível, contemplará a regularização integral do loteamento ou desmembramento sob intervenção, consideradas as medidas de natureza jurídica, urbanística, ambiental e social.

§ 1º A Proposta de Plano de Intervenção, mediante justificativa idônea, poderá ser decomposta em Ações de Execução Imediata - AEI e Ações de Execução Futura - AEF, notadamente nas hipóteses de impossibilidade ou insuficiência orçamentária para:

I - realização ou custeio dos estudos ambientais exigidos para a regularização de núcleos urbanos informais situados em áreas de preservação permanente, unidades de conservação de uso sustentável ou áreas de proteção de mananciais;

II - realização de estudos técnicos exigidos para a regularização de núcleos urbanos informais situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei;

III - elaboração ou custeio da integralidade dos projetos de regularização;

IV - execução de serviços e obras de infraestrutura essencial, definidos em lei.

§ 2º Consideram-se Ações de Execução Imediata - AEI aquelas com cronograma de execução não superior a 12 (doze) meses; e Ações de Execução Futura - AEF aquelas cujo cronograma de execução dependa do planejamento orçamentário dos exercícios financeiros seguintes.



§ 3º Sempre que houver previsão de Ações de Execução Imediata – AEI, será indicada a correspondente estimativa de custo e a metodologia de sua apuração.

Subseção V

Da Deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor

Art. 44-K. Cabe ao Conselho Municipal do Plano Diretor aprovar Proposta de Plano de Intervenção em loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, podendo, conforme o caso, decidir pela supressão, modificação ou inclusão de elementos, hipótese em que o processo deverá retornar à etapa anterior para adequação.

Subseção VI

Da Homologação do Plano de Intervenção

Art. 44-L. Compete ao Chefe do Poder Executivo Municipal decidir pela homologação de Plano de Intervenção em loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença.

Art. 44-M. O ato que concluir pela homologação de Plano de Intervenção também determinará, na forma do art. 21 da Lei Municipal n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022, a suspensão de novas construções, reformas, ampliações e obras em geral em toda a extensão da área do loteamento ou desmembramento sob intervenção.

Art. 44-N. São efeitos da homologação do Plano de Intervenção:

I - certificação pública da irregularidade do loteamento ou desmembramento sob intervenção;

II - autorização para notificação de adquirentes de lotes para que suspendam o pagamento das prestações restantes ao responsável pelo loteamento ou desmembramento e passem a depositá-las junto ao



Registro de Imóveis competente, na forma do art. 38, §1º, da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1978;

III - autorização aos órgãos e agentes públicos municipais para agirem proativamente em benefício da efetivação do plano, inclusive no que se refere a levantamento de informações e a solicitação de diligências, estudos e pareceres no âmbito da Administração Municipal;

IV - regime especial de fiscalização urbanística, edilícia e ambiental em relação ao loteamento ou desmembramento sob intervenção;

V - autorização para instituição grupos de trabalho especiais pelas secretarias envolvidas; e

VI - certificação do investimento público estimado para regularização do loteamento ou desmembramento sob intervenção, viabilizando-se a promoção de medidas cautelares pela Procuradoria-Geral do Município para assegurar futuro ressarcimento.

Subseção VII

Da Execução do Plano de Intervenção

Art. 44-O. A execução do Plano de Intervenção será coordenada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, inclusive com a colaboração dos demais órgãos e entidades integrantes do Sistema Municipal de Regularização Fundiária, cabendo-lhe adotar todas as providências necessárias ao cumprimento do cronograma estabelecido no plano.

Art. 44-P. Finalizada a execução do Plano de Intervenção, a Secretaria Municipal de Infraestrutura elaborará relatório circunstanciado, no qual evidenciará, de forma pormenorizada, cada item ou elemento executado e seu respectivo custo financeiro.

Parágrafo único. O relatório previsto no *caput* também será elaborado quando da conclusão individualizada de Ação de Execução Imediata – AEI.



Subseção VIII

Da Auditoria de Ressarcimento

Art. 44-Q. Concluído o Plano de Intervenção ou, conforme o caso, Ação de Execução Imediata - AEI, a Secretaria Municipal de Infraestrutura, por intermédio da Comissão de Auditoria de Ressarcimento, procederá a levantamento minucioso das importâncias despendidas com equipamentos urbanos, serviços, obras de infraestrutura e quaisquer aportes de recursos destinados à regularização do loteamento ou desmembramento sob intervenção, abatidas eventuais quantias levantadas na forma do art. 40, §1º, da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou ressarcidas diretamente pelo interessado.

Art. 44-R. O Relatório de Auditoria de Ressarcimento, além dos elementos técnicos essenciais, apontará obrigatoriamente o montante a ser a ressarcido em valor líquido e certo.

Art. 44-S. O responsável pelo loteamento ou desmembramento sob intervenção será notificado do relatório na forma do art. 49 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sendo-lhe facultada a apresentação de impugnação, devidamente fundamentada, no prazo de 30 (trinta) dias, dirigida à Comissão de Auditoria de Ressarcimento.

Art. 44-T. A Comissão de Auditoria de Ressarcimento instruirá a impugnação, inclusive mediante solicitação de esclarecimentos, estudos e pareceres de outros órgãos da Administração Municipal, e apresentará relatório conclusivo ao Secretário de Infraestrutura, que decidirá no prazo legal.

Art. 44-U. Da decisão da impugnação caberá um único recurso, em face de razões de legalidade e de mérito, no prazo de 30 (trinta) dias, dirigido ao Secretário de Infraestrutura.

Parágrafo único. Não havendo reconsideração pelo Secretário de Infraestrutura no prazo de 05 (cinco) dias, o recurso será encaminhado



ao Conselho Municipal do Plano Diretor, que proferirá decisão no prazo legal.

Art. 44-V. Não havendo impugnação ao relatório ou sobrevindo o exaurimento da instância administrativa, o responsável pelo loteamento ou desmembramento sob intervenção será notificado para ressarcimento do montante apurado no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de inscrição em dívida ativa.

Art. 44-W. O responsável pelo loteamento ou desmembramento sob intervenção poderá apresentar proposta de ressarcimento parcelado, a qual, se aceita, será formalizada mediante instrumento de acordo aprovado pela Procuradoria-Geral do Município, devendo ser firmado pelo proponente, pelo Chefe do Poder Executivo e por 02 (duas) testemunhas.

Subseção IX

Da Inscrição em Dívida Ativa

Art. 44-X. Não regularizado o ressarcimento no prazo regulamentar, o crédito apurado será encaminhado à Procuradoria-Geral do Município para controle de legalidade e inscrição em dívida ativa, conforme disposto no art. 40, §2º, da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979; art. 39, §2º, da Lei Federal n.º 4.320, de 17 de março de 1964; art. 2º, §1º, da Lei Federal n.º 6.830, de 22 de setembro de 1980; e art. 320, parágrafo único, da Lei Municipal n.º 1.932, de 22 de dezembro de 2010.

Subseção X

Da Recuperação dos Recursos Públicos

Art. 44-Y. Persistindo a pendência de regularização do ressarcimento, a Procuradoria-Geral do Município adotará medidas conducentes à recuperação dos recursos públicos despendidos, promovendo, na forma da lei, ações e estratégias de cobrança administrativa e judicial.

SEÇÃO III



DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 44-Z. Fica instituída no âmbito da Secretaria Municipal de Infraestrutura a Comissão de Auditoria de Ressarcimento, responsável pela apuração, caso a caso, do montante de recursos públicos despendidos com intervenção em loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença passível de ressarcimento na forma da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. A Comissão, designada mediante portaria do Secretário de Infraestrutura, será composta pelo dirigente do Departamento de Regularização Urbanística, que a presidirá, e por 2 (dois) membros, designados entre servidores públicos municipais, com vínculo de qualquer natureza, necessariamente com conhecimentos técnicos nas áreas implicadas.

Art. 68. Revogam-se os seguintes dispositivos da Lei n.º 2.142, de 11 de novembro de 2015:

I - o art. 1º, parágrafo único;

II - o art. 3º;

III - o art. 5º;

IV - o art. 7º;

V - o art. 8º;

VI - o art. 9º;

VII - o art. 11;

VIII - os art. 28,

IX - o art. 29;

X - o art. 30;



XI - o art. 31;

XII - o art. 33;

XIII - o art. 37, § 5º;

XIV - o art. 45;

XV - o art. 46; e

XVI - o art. 47.

CAPÍTULO III

DAS ALTERAÇÕES NA LEI N.º 2.422, DE 31 DE AGOSTO DE 2022

Art. 69. A ementa da Lei n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

DISPÕE SOBRE NORMAS E PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

Art. 70. Os arts. 1º, *caput*, e 4º, da Lei n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º Esta Lei objetiva instituir no Município normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, observando-se o disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e também as disposições do decreto que a regulamentou, Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 4º Para efeito de REURB, considera-se autoridade licenciadora a Secretaria Municipal de Infraestrutura, órgão de coordenação, controle e execução do Sistema Municipal de Regularização Fundiária.



Art. 71. A Lei n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022, passa a vigorar acrescida dos arts. 1º-A, 1º-B, 22-A, 22-B, 22-C, 22-D, 22-E e 27-A, nos termos seguintes dispositivos:

Art. 1º-A. Na condução dos processos de Regularização Fundiária Urbana – REURB no âmbito do Município, observar-se-á todo o regramento disposto na Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, exceto se presente disposição em contrário nesta Lei.

Art. 1º-B. Para todos efeitos, a REURB consiste em política pública de Estado e será planejada e executada na esfera municipal por meio do Programa “Cidade Legal”, previsto na Lei n.º 2.142, de 11 de novembro de 2015.

Art. 22-A. A regularização de núcleos urbanos informais não implica a transferência ao Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo loteador ou empreendedor junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

§ 1º O Poder Executivo Municipal poderá, a seu critério, e na hipótese do autor ou requerente do projeto de regularização, ou quem de direito, não atender as exigências técnicas formuladas ou não registrar o Projeto de Regularização Fundiária perante o Registro de Imóveis, providenciar as correções técnicas necessárias e, inclusive, requerer o registro.

§ 2º Na hipótese prevista no *caput*, o Poder Executivo Municipal poderá implementar o Projeto de Regularização Fundiária e cobrar de seu autor ou requerente e/ou de seus beneficiários os encargos decorrentes, inclusive aqueles relativos aos emolumentos registrares, bem como executar as garantias eventualmente existentes.

Art. 22-B. O Poder Executivo, na forma de cronograma a ser definido por ato próprio, cadastrará os núcleos urbanos informais consolidados ocupados predominantemente por população de baixa renda e promoverá a REURB-S de conformidade com as disponibilidades orçamentárias do Município, devendo fixar as prioridades de



regularização com base nos seguintes critérios, em escala de preferência:

I - presença da infraestrutura básica exigida pela Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - população beneficiária com menor média de renda;

III - existência de associação comunitária organizada, em funcionamento e disposta a auxiliar o Poder Público na condução da regularização;

IV - maior tempo de existência do núcleo urbano.

Art. 22-C. Os atos dos processos de regularização fundiária podem ser total ou parcialmente digitais, de forma a permitir que sejam produzidos, comunicados, armazenados e validados por meio eletrônico, na forma da Lei.

§ 1º O Poder Executivo dará progressiva preferência à prática eletrônica dos atos dos processos de regularização fundiária, visando alcançar maior segurança jurídica, eficiência, celeridade, economia processual e racionalidade da atuação administrativa.

§ 2º Para viabilizar a implantação de sistema de processo eletrônico, o Poder Executivo disporá em ato próprio acerca das condições e requisitos formais de aceitabilidade dos documentos, peças técnicas e projetos referidos nesta Lei.

Art. 22-D. Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar convênios e instrumentos congêneres visando à captação de recursos e à operacionalização da REURB no âmbito do Município, observando, em especial, o disposto no art. 29 da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e no art. 22 do Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 22-E. Os valores decorrentes da arrecadação do preço público de que trata o art. 9-E, §2º, desta Lei, e da venda direta de áreas do



Município objeto de REURB-E, prevista nos arts. 43-A e 43-B, da Lei n.º 2.142, de 11 de novembro de 2015, serão destinados:

I - 25% (vinte e cinco por cento) ao Fundo Municipal do Plano Diretor; e

II - 75% (setenta e cinco por cento) Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

Art. 27-A. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei, com exceção daquelas de responsabilidade dos respectivos interessados, loteadores e empreendedores, correrão por conta de dotações consignadas no orçamento do Município ou em seus créditos adicionais.

Art. 72. A Lei n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022, passa a vigorar acrescida do Capítulo I-A (arts. 8º-A a 8º-E), nos termos seguintes:

CAPÍTULO I-A

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE PROCEDIMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PROMOVIDOS NO MUNICÍPIO

Art. 8º-A. A aprovação municipal da REURB corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e à aprovação ambiental, nos termos da lei.

Parágrafo único. A aprovação ambiental a que se refere o *caput* corresponde, somente, à aprovação do estudo técnico ambiental a que se refere o art. 35, inciso VIII, da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, podendo o Município, conforme o caso, destacar os imóveis situados em Área de Preservação Permanente – APP, deixando de titular seus ocupantes, para regularização futura, nos termos do art. 12, §3º, da lei federal retrocitada.

Art. 8º-B. Para fins da REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios, observando-se as seguintes regras:



I - REURB-S e REURB-E de núcleos urbanos decorrentes de assentamentos irregulares, sem projeto aprovado pelo Município:

a) quando existir construção no lote utilizando toda a área, a regularização observará o tamanho consolidado;

b) quando existir lote vago, com lotes confrontantes em ambos os lados e nos fundos, com construções consolidadas, o lote vago será regularizado conforme o tamanho já existente;

c) quando existirem lotes vagos nas confrontações, os lotes deverão, preferencialmente, ser regularizados com o tamanho mínimo de 60,00 m² (sessenta metros quadrados), admitindo-se solução alternativa ou, subsidiariamente, metragem inferior a juízo da Secretaria Municipal de Infraestrutura, com amparo em parecer técnico;

d) no tocante aos demais padrões urbanísticos e proporcionalidade de áreas públicas, a regularização observará o que já se encontrar consolidado, cabendo à Secretaria Municipal de Infraestrutura, sempre que possível, buscar soluções alternativas junto aos promotores da REURB e demais interessados.

II - REURB-E de núcleos urbanos decorrentes de descumprimento de projetos de parcelamentos aprovados pelo Município:

a) quando pendentes obras de infraestrutura, estas serão executadas sem nenhuma flexibilização, observando o projeto original aprovado e as adaptações que se mostrarem necessárias em razão do decurso do tempo, devidamente consignadas no projeto de regularização fundiária;

b) quando presentes interferências no sistema de mobilidade urbana, em desconformidade com os projetos anteriormente aprovados, a regularização ficará condicionada à demolição de muros, construções e edificações;

c) quando desrespeitada a proporcionalidade de áreas públicas, a regularização ficará condicionada à observância do percentual de áreas



públicas descrito no projeto de parcelamento, admitindo-se, em caráter subsidiário, a juízo do Chefe do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Plano Diretor, a destinação de área substitutiva pelo agente promotor da REURB-E ou pelos interessados, situada dentro do perímetro urbano, com área, valor e função social equivalentes, sem ônus para o Município.

III - em qualquer das modalidades de REURB, as construções e edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério da Secretaria Municipal de Infraestrutura, em momento posterior, de forma individual ou coletiva.

Art. 8º-C. A REURB compreende as seguintes 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 aplicável às glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 (vigência da Lei n.º 6.766/79), que não possuem registro, as quais poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante registro do parcelamento, desde este que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 69 da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º O critério da predominância de população de baixa renda será aferido considerando-se o número de habitantes com renda familiar dentro dos parâmetros definidos nesta Lei, ficando a REURB-S limitada aos núcleos urbanos com mais de 50% (cinquenta por cento) de moradores nessa condição.



§ 2º Para fins de classificação da REURB, serão adotados os critérios de baixa renda definidos pelo **Decreto Federal n.º 11.016, de 29 de março de 2022, ou outro ato normativo que vier a substituí-lo.**

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

§ 4º As isenções referentes às custas, emolumentos e demais atos registrais relacionados à REURB-S estão previstas no §1º do art. 13 da Lei n.º 13.465/2017 e no Decreto n.º 9.310/2018.

§ 5º No mesmo núcleo urbano informal poderá ser aplicada as duas modalidades de REURB, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de REURB-S e o restante do núcleo por meio de REURB-E.

§ 6º 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.

§ 7º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de REURB-E.

§ 8º A classificação da modalidade da REURB de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, ou quando for o caso, dos Estados e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 9º Verificando-se o suporte fático da norma aduzida pelo art. 13, §6º, da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária adotará as providências necessárias para levar



os fatos ao conhecimento da autoridade competente para aplicação das penalidades previstas no referido dispositivo legal.

Art. 8º-D. O requerimento de instauração da REURB poderá ser formulado por qualquer dos legitimados listados no art. 14 da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º Os legitimados externos poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro, ressalvadas as competências de ordem pública cometidas ao Município.

§ 2º Nos casos de iniciativa da REURB pelo Município, caberá ao Secretário Municipal de Infraestrutura, de ofício ou a requerimento de outro órgão ou entidade municipal, a instauração do procedimento administrativo, no qual constarão as razões de fato e de direito que justificam a regularização e a adequação da medida com o plano municipal de regularização fundiária.

Art. 8º-E. No âmbito da REURB, observado o disposto na Lei n.º 2.142, de 11 de novembro de 2015, serão adotados qualquer dos instrumentos descritos no art. 15 da Lei n.º 13.645, de 11 de julho de 2017, sem prejuízo de outros que se afigurem adequados ao caso concreto, observando-se, em especial o seguinte:

I – Demarcação Urbanística:

a) poderá ser utilizado o procedimento de demarcação urbanística, em tudo se observando o disposto nos arts. 19 a 22 da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e eventuais alterações, e também o Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018.

b) a demarcação urbanística poderá ser delegada ao cartório de registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

II – Legitimação Fundiária:



a) a legitimação fundiária observará o disposto no art. 23 da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e eventuais alterações, e também o Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018;

b) na REURB-S de imóveis públicos, o Município e suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

III - Legitimação de Posse:

a) legitimação de posse observará o disposto nos arts. 25 a 27 da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e eventuais alterações, e também o Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018;

b) em nenhuma hipótese, o instituto da legitimação de posse poderá ser aplicado a imóveis situados em área de titularidade do poder público.

Art. 73. A Lei n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022, passa a vigorar acrescida do Capítulo I-B (arts. 9º-A a 9º-L), nos termos seguintes:

CAPÍTULO I-B

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 9º-A. A REURB obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento do legitimado legal;

II - instrução técnica preliminar;

III - decisão da Secretaria Municipal de Infraestrutura quanto à admissibilidade da regularização e instauração do processo;



IV - referendo da decisão de instauração pelo Conselho Municipal do Plano Diretor;

V - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

VI - elaboração do projeto de regularização fundiária;

VII - saneamento do processo administrativo;

VIII - decisão do procedimento pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, por meio de ato formal, ao qual se dará publicidade;

IX - referendo da decisão do procedimento pelo Conselho Municipal do Plano Diretor;

X - homologação final pelo Prefeito Municipal;

XI - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF; e

XII - registro da Certidão de Regularização Fundiária - 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.

§ 1º Tratando-se de REURB promovida diretamente pelo Município, o início do procedimento observará o disposto no art. 8º-D, §2º, desta Lei.

§ 2º A instrução técnica preliminar consistirá na coleta de elementos informativos sobre o núcleo urbano informal consolidado objeto do pedido e será executada segundo o disposto em regulamento, mediante atuação individualizada ou conjunta dos órgãos integrantes do Sistema Municipal de Regularização Fundiária.

§ 3º As decisões da Secretaria Municipal de Infraestrutura em processo administrativo de regularização fundiária estão sujeitas a impugnação e



recurso na forma da lei que regulamenta o Sistema Municipal de Regularização Fundiária.

§ 4º Sobrevindo controvérsia ou litígio em processo de regularização fundiária, poderá ser instaurado procedimento extrajudicial de resolução de conflitos, na forma da lei.

Art. 9º-B. Compete ao Município quanto aos núcleos urbanos informais a serem regularizados, observada as normas do Sistema Municipal de Regularização Fundiária:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;
e

III - emitir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

§ 1º Na REURB requerida pela União ou pelo Estado, a classificação prevista no inciso I do *caput* deste artigo será de responsabilidade do Município.

§ 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º 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.

Art. 9º-C. 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 No processamento desta fase da Reurb, deverão ser observadas as prescrições constantes dos §§1º a 9º do art. 31 da Lei n.º 13.465, de 11



de julho de 2017, e dos §§ 1º a 16 do art. 24 do Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018.

§ 2º Nas hipóteses em que seja necessária utilização do procedimento extrajudicial de composição de conflitos, deverão ser observadas diretrizes fixadas em ato da Procuradoria-Geral do Município.

Art. 9º-D. A REURB será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados.

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. 9º-E. 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, 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 Nos casos de REURB-E, será exigido o recolhimento de preço público para custeio de despesas operacionais, com fundamento no art.



4º da Lei n.º 1.932, de 22 de dezembro de 2010, observadas as seguintes disposições:

I - regulamento disporá, de forma detalhada, sobre os custos de cada fase do processo de REURB-E, ficando o agente promotor da regularização ou os respectivos interessados, mediante assinatura de termo de compromisso, obrigados a arcar com tais despesas, exigidas após a aprovação final dos projetos, como condição para a expedição da CRF;

II - entre outras despesas operacionais, o preço público abrangerá os seguintes atos:

a) diligência de notificação por servidor público ou envio de notificação postal ou via Serviço de Títulos e Documentos:

b) publicação em diário oficial;

c) vistoria técnica em núcleo urbano informal consolidado objeto de regularização;

d) elaboração de levantamento topográfico e confecção de estudos e demais peças técnicas necessários à regularização fundiária, nos casos de mesclagem de Reurb-S e Reurb-E num mesmo núcleo urbano informal consolidado;

e) pesquisas cartorárias; e

f) análise e aprovação do projeto de regularização fundiária.

II - o preço público deverá ser recolhido no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da notificação da aprovação dos projetos de REURB-E;

III - em caso de inadimplemento, o valor referente ao preço público de que trata este artigo estará sujeito ao mesmo índice de correção monetária, taxa de juros, multa de mora aplicáveis aos créditos tributários, conforme disposto na Lei n.º 1.932, de 22 de dezembro de 2010;



IV – decorrido o prazo de que trata o inciso II, o processo em que constituído o crédito será remetido à Procuradoria-Geral do Município para controle de legalidade e inscrição na Dívida Ativa Não Tributária do Município.

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 9º-F. O projeto de regularização fundiária obedecerá ao disposto na Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018.

§ 1º No tocante ao projeto urbanístico, ato do Poder Executivo, na forma do art. 36, inciso IX e § 1º, inciso V, da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, poderá estabelecer requisitos complementares a serem contemplados no projeto, bem como poderá dispor sobre as condições mínimas dos equipamentos de infraestrutura essencial.

§ 2º Ato do Poder Executivo definirá 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.

§ 3º 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 11 de julho de 2017, e

II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

§ 4º Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.



§ 5º O projeto urbanístico de regularização fundiária e o memorial descritivo do núcleo urbano informal observarão os preceitos da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e o disposto no Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março 2018.

Art. 9º-G. 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.

Parágrafo único. Fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 36 da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 9º-H. Na REURB-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I - implantação dos sistemas viários;
- II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

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

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



§ 3º O termo de compromisso será assinado, também, por 02 (duas) testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Art. 9º-I. 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, deverá ser estritamente observado o disposto no art. 39 da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

Seção III

Da Conclusão da REURB

Art. 9º-J. O pronunciamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura que decidir o processo administrativo da REURB deverá:

I - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da REURB;

II - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

§ 1º As intervenções previstas no inciso II do *caput* consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações, dentre outras.

§ 2º Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do *caput*.

Art. 9º-K. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o ato administrativo de aprovação da regularização, o qual deverá acompanhar o projeto aprovado e 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, filiação e outros dados previstos em regulamento.

Parágrafo único. A CRF, na hipótese de REURB somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 9º-L. O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

Art. 74. A Lei n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022, passa a vigorar acrescida do Capítulo I-C (art. 9º-M), nos termos seguintes:

CAPÍTULO I-C

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 9º-M. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado obedecerá ao disposto no Capítulo IV do Título II da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e demais normas regulamentares.



Art. 75. A Lei n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022, passa a vigorar acrescida do Capítulo I-D (art. 19-A), nos termos seguintes:

CAPÍTULO I-D

DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO E DA ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO PARA PROMOÇÃO E FOMENTO DE REURB-E

Art. 19-A. O Poder Público Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Infraestrutura, notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação desta Lei, para que, no prazo de 90 (noventa) dias, protocolem pedido de REURB-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e aprovação.

§ 1º A critério da Secretaria Municipal de Infraestrutura, o prazo previsto no *caput* para protocolo do pedido de REURB-E poderá ser prorrogado uma única vez por igual período.

§ 2º Não atendida a notificação prevista neste artigo, a Secretaria Municipal de Infraestrutura poderá tomar as providências para promoção da REURB-E, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e desta Lei, sem prejuízo das ações judiciais e das penalidades previstas na legislação vigente.

Art. 76. A Lei n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022, passa a vigorar acrescida do Capítulo I-E (arts. 19-B a 19-D), nos termos seguintes:

CAPÍTULO I-E

DA REURB-E EM ÁREAS DE DOMÍNIO DO MUNICÍPIO

Art. 19-B. Para fins da REURB, ficam dispensadas a desinfetação e as exigências previstas no inciso I do *caput* do art. 76 da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021.



Art. 19-C. 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 na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, 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 do Poder Público registradas no cartório de registro de imóveis que sejam objeto de ação judicial que verse sobre a sua titularidade poderão ser objeto de Reurb-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma estabelecida na [Lei nº 13.465, de 2017](#), e de seu Decreto regulamentar, homologado pelo juiz.

Art. 19-D. As áreas de domínio do Município em processo de REURB-E que forem objeto de regularização fundiária reconhecida pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, a juízo do Chefe do Poder Executivo, vendidas diretamente aos seus ocupantes, observado o disposto nos art. 43-A e 43-B da Lei n.º 2.142, de 11 de novembro de 2015.

Art. 77. Revogam-se os seguintes dispositivos da Lei n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022:

I - o art. 1º, parágrafo único;

II - o art. 5º;

III - o art. 7º;

IV - o art. 8º;

V - o art. 9º;

VI - o art. 10;

VII - o art. 11;



- VIII - o art. 12;
- IX - o art. 13;
- X - o art. 14;
- XI - o art. 15;
- XII - o art. 16;
- XIII - o art. 17;
- XIV - o art. 18;
- XV - o art. 19;
- XVI - o art. 21, §1º;
- XVII - o art. 22;
- XVIII - o art. 23;
- XIX - o art. 24;
- XX - o art. 25; e
- XXI - o art. 27.

CAPÍTULO IV

DAS ALTERAÇÕES NA LEI N.º 2.441, DE 10 DE AGOSTO DE 2022

Art. 78. Cria-se *Departamento de Regularização Urbanística*, vinculado à Secretaria Municipal de Infraestrutura, a ser incluído na Lei n.º 2.441, de 10 de agosto de 2022.

Art. 79. A Lei n.º 2.441, de 10 de agosto de 2022, passa a vigorar acrescida do art. 5º-A:

Art. 5º-A. O Departamento de Regularização Urbanística, vinculado à Secretaria Municipal de Infraestrutura, tem por atribuições:



I - promover atividades de planejamento, articulação, coordenação, integração e execução da Política de Desenvolvimento Urbano do Município com ênfase na regularização urbanística em seus mais variados aspectos;

II - processar a regularização fundiária urbana, na forma da Lei n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022, e legislação correlata;

III - conduzir processos de regularização de edificações, na forma da Lei n.º 2.529, de 29 de setembro de 2023;

IV - prestar assistência técnica pública e gratuita para projeto e construção de habitação de interesse social, na forma da Lei n.º 2.381, de 4 de outubro de 2021;

V - manter serviço de orientação pública e educação urbanística voltado à prevenção e à regularização de desconformidades no espaço urbano;

VI - manter registro sistematizado dos processos de regularização urbanística, inclusive dos títulos expedidos em procedimentos de regularização fundiária urbana;

VII - gerir o Cadastro Urbanístico – CAD-Urb;

VIII - exercer outras atribuições correlatas.

Art. 80. Cria-se o cargo de *Chefe do Departamento de Regularização Urbanística*, Referência CC-2, vinculado à Secretaria Municipal de Infraestrutura, a ser incluído na Lei n.º 2.441, de 10 de agosto de 2022.

Art. 81. A Lei n.º 2.441, de 10 de agosto de 2022, passa a vigorar acrescida do art. 23-A:

Art. 23-A. Além das atribuições previstas no art. 23 desta Lei, cabe ao Chefe do Departamento e Regularização Urbanística:

I - atuar em atividades de planejamento, articulação, coordenação, integração e execução da Política de Desenvolvimento Urbano do



Município com ênfase na regularização urbanística em seus mais variados aspectos;

II - supervisionar o processamento da regularização fundiária urbana, na forma da Lei n.º 2.422, de 31 de agosto de 2022, e legislação correlata;

III - atuar na condução de processos de regularização de edificações, na forma da Lei n.º 2.529, de 29 de setembro de 2023;

IV - superintender a prestação de assistência técnica pública e gratuita para projeto e construção de habitação de interesse social, na forma da Lei n.º 2.381, de 4 de outubro de 2021;

V - supervisionar o serviço de orientação pública e educação urbanística voltado à prevenção e à regularização de desconformidades no espaço urbano;

VI - supervisionar o registro sistematizado dos processos de regularização urbanística, inclusive dos títulos expedidos em procedimentos de regularização fundiária urbana;

VII - funcionar como gestor do Cadastro Urbanístico – CAD-Urb;

VIII - exercer outras atribuições correlatas.

CAPÍTULO V

DAS ALTERAÇÕES NA LEI N.º 1.488, DE 25 DE MAIO DE 1998, E LEGISLAÇÃO CORRELATA

Art. 82. O Código de Obras e Edificações (Lei n.º 1.488, de 25 de maio de 1998) passa a vigorar com acréscimo do **Capítulo XI – A**:

CAPÍTULO XI - A

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO



Art. 84-A. O autuado terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar impugnação administrativa, mediante requerimento escrito e fundamentado dirigido ao Departamento de Fiscalização da Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 84-B. Na impugnação, o autuado alegará toda a matéria de defesa, indicará e requererá as provas que pretende produzir, juntará desde logo as que constarem de documentos e, sendo o caso, arrolará testemunhas até o máximo de 3 (três).

Art. 84-C. O julgamento de impugnação administrativa relativa a auto de infração ou ação fiscal, em primeira instância, compete à Junta de Julgamento do Contencioso Administrativo Urbanístico – JCAU, e, em segunda e última instância, ao Conselho Municipal do Plano Diretor – CMPD.

§ 1º O servidor municipal responsável pela autuação é obrigado a emitir manifestação formal no processo, justificando a ação fiscal punitiva.

§ 2º Julgada procedente a impugnação, tornar-se-á insubsistente a ação fiscal.

§ 3º Consumada a anulação da ação fiscal, será a decisão final comunicada impugnante, levantando-se eventuais medidas de embargo ou interdição.

§ 4º Sendo julgado improcedente a impugnação, será aplicada a multa correspondente, notificando-se o infrator para que proceda ao recolhimento no prazo de 30 (trinta) dias, entre outras medidas previstas em lei.

§ 5º Da decisão que julgar improcedente a impugnação em primeira instância caberá um único recurso, com efeito suspensivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação.

Art. 84-D. A Junta de Julgamento do Contencioso Administrativo Urbanístico – JCAU será constituída pelo dirigente do Departamento de



Fiscalização, membro nato, e por 02 (dois) servidores municipais efetivos, de notório saber técnico em matéria de obras, edificações, posturas, meio ambiente e política urbana em geral, nomeados pelo Prefeito.

Art. 84-E. Enquanto o auto de infração não se tornar definitivo, a exigência do pagamento da multa ficará suspensa.

Art. 84-F. Ato do Poder Executivo regulamentará a forma de funcionamento e os procedimentos administrativos da Junta de Julgamento do Contencioso Administrativo Urbanístico – JCAU.

Art. 84-G. Aos julgamentos de segunda instância serão aplicadas as normas regimentais do Conselho Municipal do Plano Diretor – CMPD.

Art. 83. As instâncias do processo administrativo previsto nos arts. 16 a 36 da Lei n.º 1.480, de 25 de maio de 1998, passam a observar o disposto nos arts. 84-A a 84-G da Lei n.º 1.488, de 25 de maio de 1998, competindo à Junta de Julgamento do Contencioso Administrativo Urbanístico – JCAU a decisão de primeira instância e ao Conselho Municipal do Plano Diretor – CMPD a decisão de segunda e última instância.

Art. 84. O disposto nos arts. 84-A a 84-G da Lei n.º 1.488, de 25 de maio de 1998, aplica-se ao contencioso administrativo de leis municipais omissas quanto à estruturação das instâncias em matéria de política urbanística.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 85. Os projetos de regularização fundiária em trâmite ao tempo da entrada em vigor desta Lei Complementar somente poderão ser aprovados se compatíveis com os preceitos do Marco Legal da Regularização Fundiária Municipal.

Art. 86. O Poder Executivo procederá aos estudos técnicos cabíveis e promoverá os ajustes necessários no Plano Plurianual vigente de modo a contemplar o Programa “Cidade Legal”, decorrente da transformação e reestruturação do Programa “Afonso Cláudio Terra Legal” originalmente instituído pela Lei n.º 2.142, de 11 de novembro de 2015.



Art. 87. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Cidade de Afonso Cláudio - ES, em 31 de março de 2026.

LUCIANO RONCETTI PIMENTA

Prefeito



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://afonsoclaudio.camarasempapel.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 3200320030003900310035003A005000

Assinado eletronicamente por **PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO** em 31/03/2026 12:51

Checksum: **F55B83312D89E8AC3B835F2702D216FCDA715ED95A5C90D19AB28EE9D02567A9**

