
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE APERIBÉ

GABINETE DO PREFEITO
DECRETO Nº. 966, DE 21 DE FEVEREIRO DE 2022

Dispõe sobre a aplicabilidade automática da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e decretos federais que a regulamentam, nos quais dispõem sobre as normas de regularização fundiária no âmbito do Município de APERIBÉ - REURB, e dá outras providências.

O PREFEITO DE APERIBÉ, no uso das atribuições constitucionais e legais; e em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018,

CONSIDERANDO, que a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passou a dispor em âmbito nacional sobre a regularização fundiária urbana;

CONSIDERANDO, a necessidade de instituir no município de APERIBÉ normas e procedimentos aplicáveis aos processos de regularização fundiária urbana -REURB, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018;

CONSIDERANDO, que no Município de APERIBÉ existem áreas aptas à regularização fundiária mediante os procedimentos estabelecidos pela Lei 13.465, de 11 de julho de 2017;

CONSIDERANDO, que constituem objetivos da REURB: identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar a qualidade de vida; ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados; promover a integração social e a geração de empregos e renda, e, concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

CONSIDERANDO, a necessidade de disciplinar a aplicação da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que em seu texto preceitua que deverá ser regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal.

D E C R E T A:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído no Município de APERIBÉ o Programa de Regularização Fundiária, objetivando a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) dos assentamentos informais, assim entendidas as ocupações de solo urbano e rural implantadas irregular e clandestinamente, sem prejuízo das demais, comprovadamente existentes até 22/12/2016, data trazida pela

Lei Federal Nº13.465/2017, de 11/07/2017, e suas alterações, abrangendo áreas privadas ou públicas, com ocupação consolidada, utilizadas predominantemente para fins de moradia.

§ 1º A Reurb deverá ser realizada observando-se as disposições deste Decreto, da Lei Federal nº 13.465/2017, dos Decretos Federal nºs 9.310/2018 e 9.597/2018, das demais normas federais, estaduais ou municipais aplicáveis;

§ 2º As ocupações situadas em área de risco, definidas em Lei, Decreto ou assim declaradas pela Defesa Civil, não serão objeto de Regularização Fundiária, ressalvadas as hipóteses previstas no § 4;

§ 3º As ocupações situadas em áreas de interesse ambiental, unidades de conservação, áreas de preservação permanente, áreas de proteção ambiental e macrozonas de proteção ambiental, definidas em Decreto, lei, ou assim declaradas pelo órgão ambiental competente, não serão objeto de Regularização Fundiária, ressalvadas as hipóteses previstas no § 5;

§ 4º Para que seja aprovada a Regularização Fundiária Urbana de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, e deverão ser submetidos à deliberação do setor competente - Defesa Civil Municipal, conforme artigo 12 da Lei Federal 13.465/2017 (REURB), e artigos 64 e 65 da Lei Federal 12.651/2012 (Código Florestal Brasileiro).

§ 5º Para que seja aprovada a Regularização Fundiária Urbana de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de interesse ambiental, unidades de conservação, áreas de preservação permanente, áreas de proteção ambiental e macrozonas de proteção ambiental, ou outras áreas ambientalmente sensíveis previstas em lei, estudos técnicos ambientais deverão ser realizados a fim de examinar a possibilidade de administração entre os interesses ambientais da área e a sua ocupação sustentável, de forma que se garanta a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior, os quais deverão ser submetidos à deliberação do órgão ambiental competente, conforme artigo 12 da Lei Federal 13.465/2017 (REURB), e artigos 64 e 65 da Lei Federal 12.651/2012 (Código Florestal Brasileiro).

§ 6º Na hipótese dos parágrafos anteriores, é condição indispensável à aprovação da Regularização Fundiária Urbana a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 7º Na Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município poderá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado;

§ 8º Além dos estudos ambientais, o projeto de regularização deverá conter, no mínimo, o disposto nos artigos 35, 36, 37, 38 e 39 da Lei nº 13.465/2017;

§ 9º As autoridades licenciadoras poderão exigir contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais, bem como definir as responsabilidades para a implantação da infraestrutura e dos equipamentos públicos, mediante termo de compromisso;

§ 10º Para os casos de ocupações em Áreas de Preservação Permanente, não haverá, em qualquer hipótese, direito à regularização de futuras intervenções ou supressões de vegetação nativa, além das previstas nesta Lei, conforme o que postula o § 4º, do art. 8º, da Lei Federal 12.651/2012, e além do marco temporal de 22/12/2016, previsto na Lei Federal 13.465/2017.

Art. 2º Para o devido enquadramento em relação à comprovação da existência da ocupação até 22/12/2016, data trazida pela Lei Federal Nº13.465/2017, de 11/07/2017, o requerente deverá apresentar:

I – certidão de lançamento predial;

II – imagem de satélite, incluindo as dos aplicativos Google Maps e Google Earth, acompanhada de laudo do responsável técnico;

III – fotos, faturas de fornecimento de água, energia elétrica, ou outros documentos que vinculem a ocupação à data relatada;

IV –ART/RRT do responsável técnico.

Parágrafo único. Os documentos acima serão analisados pela Comissão de Regularização Fundiária, responsável pelo parecer conclusivo fundamentado sobre a data da ocupação.

Art. 3º Além das diretrizes gerais de política urbana previstas pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor de APERIBÉ, a Regularização Fundiária deve se pautar, também, pelas seguintes diretrizes:

I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental, ordenamento, uso e ocupação do solo e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

III - controle, fiscalização, prevenção e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização ou em qualquer outra área;

IV - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

V - participação da população beneficiária em todas as etapas do processo de regularização;

VI - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 4º Não se admite a Regularização Fundiária em locais:

I - aterrados com material nocivo à saúde pública;

II - cujas condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações;

III - onde a poluição impeça condições de salubridade;

IV - que possuam áreas de risco ou de interesse ambiental, nos termos das leis federais 6766/1979, que dispõe sobre o parcelamento urbano, e 12.651/2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa (Código Florestal Brasileiro).

Art. 5º Poderão requerer a Regularização Fundiária:

I - o Município, diretamente ou por meio de entidades da Administração Pública Indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou Regularização Fundiária Urbana (Reurb), desde que para a regularização do núcleo urbano cuja gleba deu origem ao parcelamento irregular, nos termos da Lei Federal 13.465/2017 (REURB);

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores.

Parágrafo único. Os legitimados poderão promover todos os atos

necessários à Regularização Fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

Art. 6º Os assentamentos informais para fins urbanos existentes no Município poderão ser objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) ou Específico (Reurb-E), desde que obedecidos os critérios fixados neste Decreto e nas legislações municipais, estaduais e federais, no que for pertinente.

Art. 7º Caberá à Comissão de Regularização Fundiária:

I - Classificar, caso a caso, as modalidades da Regularização Fundiária Urbana (Reurb);

II - processar, analisar e aprovar os projetos de Regularização Fundiária;

III - Notificar os proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 dias, contados da data de recebimento da notificação (a ausência de manifestação será interpretada como concordância);

IV - emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 1º O município poderá contratar empresa especializada para instituir, classificar, processar, e analisar o processo de regularização fundiária supracitado, cabendo à comissão apenas a aprovação final e a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

§ 2º A Comissão de Regularização Fundiária será instituída por Decreto, com um membro e um suplente da Procuradoria Geral do Município, da Secretaria do Ambiente, da Secretaria de Ordem Pública e Defesa Civil, Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos, Trabalho e Habitação e da Secretaria de Finanças e Planejamento;

§ 3º Todos os dados coletados e produzidos pela empresa contratada, tais quais levantamentos, mapeamentos, estudos planilhas, documentos pessoais e de posse dos beneficiários, e demais informações referentes aos núcleos a serem objetos de REURB, devem ser repassados em integridade à Comissão de Regularização Fundiária;

§ 4º A Comissão de Regularização Fundiária poderá solicitar à empresa contratada, a qualquer momento, vistas aos processos de REURB em andamento, bem como o acesso à

documentação destes processos.

Capítulo II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)

Art. 8º Fica estabelecido que a classificação e a instauração na modalidade Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) será aplicada no Núcleo Urbano Informal Consolidado em que predominar 50% (cinquenta por cento) da população de baixa renda, com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos vigentes no país.

§1º Considera-se renda familiar a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar, maiores de 16 (dezesesseis) anos, excluindo os rendimentos concedidos por programas oficiais de transferência de renda e de benefícios socioassistenciais.

§2º Os beneficiários do REURB-S não poderão ter outros imóveis registrados em seus nomes.

Art. 9º Na Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), a elaboração e o custeio do Projeto de Regularização Fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - quando realizada em área pública, caberá ao referido ente público ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o Projeto de Regularização Fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, considerando a possibilidade prevista no parágrafo § 4º do presente artigo; e

II - quando realizada em área privada, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o Projeto de Regularização Fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, nos termos do parágrafos § 2º e § 4º do presente artigo;

§ 1º Na Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção;

§ 2º Sem prejuízo das obrigações previstas no caput deste artigo, o Poder Executivo Municipal deverá exigir contrapartida do empreendedor do parcelamento irregular, seguindo o estabelecido na Lei Federal Nº6.766, de 19/12/1979, especialmente nos casos descritos nos artigos 40, 41, 42 e 43 da referida lei federal de parcelamento do solo;

§ 3º A realização de obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção conforme termo de compromisso, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), com exceção de obras para áreas de riscos e interesse ambiental previstas no artigo 1º, cuja aprovação da regularização fundiária depende da efetiva implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados;

§ 4º O município poderá contratar empresa especializada que

costrará diretamente dos beneficiários o custeio pela elaboração do projeto de REURB-S, os quais serão isentados apenas dos impostos e taxas municipais referentes ao ITBI e à aprovação do projeto de REURB, bem como das custas e emolumentos do Registro de Imóveis;

§ 5º O município poderá contratar empresa especializada que costrará diretamente dos beneficiários o custeio pelo processamento e análise do projeto de REURB-E, os quais não serão isentos dos impostos, taxas e emolumentos supracitados, e conforme previsto na Lei Federal 13.465/2017 (REURB).

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E)

Art. 10 Os assentamentos informais enquadrados para Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) caracterizam-se por serem ocupados por população não qualificada nos termos do artigo 8º desta Lei.

Art. 11 Os assentamentos informais, objeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais fixados em legislações municipais, estaduais e federais.

Art. 12 Na Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), a elaboração e o custeio do Projeto de Regularização Fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - quando realizada em área pública, 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; e

II - quando realizada em área privada, a Regularização Fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Art. 13 Na Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), o Município deverá definir via termo de compromisso, 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 Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores.

§ 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 Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E).

Capítulo III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 14 O Projeto de Regularização Fundiária deverá contemplar os seguintes requisitos urbanísticos e ambientais, de acordo com a demanda de cada assentamento:

I - estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes, promovendo a segurança da população e, se houver necessidade, a identificação das edificações que deverão ser relocadas;

II - acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

III - trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana essencial e emergencial;

IV - integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo;

V - implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

VI - implantação de sistema de abastecimento de água potável, em conformidade com as diretrizes vigentes;

VII - implantação de sistema de esgotamento sanitário, individual ou coletivo, disposição e tratamento dos resíduos, em conformidade com as diretrizes vigentes;

VIII - drenagem das águas pluviais;

IX - largura mínima das vielas sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção;

X - recuo mínimo dos cursos d'água, canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;

XI - utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores;

XII - medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei.

§ 1º Os terrenos ou áreas livres, não comercializados, localizados nos parcelamentos a serem regularizados, poderão ser destinados para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público, assim como para a implantação de equipamentos urbanos.

§ 2º Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§ 3º Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local para posterior compensação, através de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

a) o imóvel a ser doado deve estar situado preferencialmente no bairro e/ou na macrozona referente à área de regularização, devendo obrigatoriamente estar dentro dos limites do Município;

b) a dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser semelhantes.

§ 4º A doação referida no parágrafo anterior deve ser submetida à análise da Comissão de Regularização Fundiária, em conjunto com demais setores competentes.

§ 5º A Regularização Fundiária pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o Projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 15 Poderá ser objeto de Regularização Fundiária, nos termos desta Lei, parte de núcleo urbano contido em área ou imóvel maior, desde que não se atenha a um lote individual.

Parágrafo único. Para aprovação de empreendimento ou de parcelamento do solo futuro nas áreas regularizadas fundiariamente, aplicar-se-ão os requisitos urbanísticos e ambientais fixados na Lei Federal de Parcelamento do Solo 6766/79, no Plano Diretor, nas legislações que dispõem sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo e demais legislações pertinentes.

Art. 16 O Poder Executivo Municipal poderá exigir do titular da iniciativa de regularização as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

Capítulo IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17 A Comissão de Regularização Fundiária disponibilizará no *site* do Município a listagem atualizada dos loteamentos/núcleos urbanos que estão sendo objeto de regularização para consulta dos setores envolvidos e demais interessados.

Art. 18 Para a realização do Projeto de Regularização Fundiária serão utilizados recursos públicos do orçamento do Município, bem como recursos provenientes de Fundos e Programas Municipais, Estaduais e Federais, destinados a tal finalidade.

Art. 19 Uma vez comprovada a consolidação da localidade, serão aceitos contratos, declarações, recibos ou demais provas a respeito da aquisição da posse, assim como documentos oriundos das companhias de água, luz ou de outros prestadores de serviços, para comprovar a posse exercida sobre cada lote, os quais serão analisados pela Comissão de Regularização Fundiária.

Art. 20 As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Regularização Fundiária Urbana (Reurb) terão as Certidões de Regularização Fundiária (CRFs), emitidas em nome do titular originário do domínio da área, ou em nome do município, quando não pleiteadas pelo proprietário do registro original, para fins de implantação de áreas verdes e/ou institucionais.

Art. 21 As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão as Certidões de

Regularização Fundiária (CRFs), emitidas em nome do adquirente.

Art. 22 A regularização fundiária (REURB) que trata a presente Lei se refere a núcleos urbanos, isto é, a assentamentos irregulares em porções do território municipal, tratando-se da regularização da gleba a qual deu origem ao parcelamento irregular, até o marco temporal de 22/12/2016, conforme previsto na Lei Federal 13.465/2017.

Art. 23 O Município poderá promover, quando necessário, a regulamentação via decreto para instrumentalizar a implementação do Programa de Regularização Fundiária, caso necessário, respeitando o que postula esta lei e demais legislações pertinentes, tais quais a Lei 6766/79, Lei 12651/12 e Lei 13465/2017.

Art. 24O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal, como dispõe o art. 14, § 3º, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 25 O presente Decreto poderá ser implementado em consonância com o Programa Nacional de Regularização, nos termos da Lei Federal Nº13.465, de 11/07/2017 e outras normais previstas e as que as sucederem, e, no que couber, as Legislações Municipal, Estadual e Federal pertinentes.

Art. 26 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Aperibé, 21 de fevereiro de 2022.

RONALD CÁSSIO DAIBES MOREIRA

Prefeito Municipal

Publicado por:

Mayko Kennedy Matta da Cunha
Código Identificador:B3DDEB10

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio de Janeiro no dia 29/06/2022. Edição 3165

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/aemerj/>