



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 20.651 DE 4 DE SETEMBRO DE 2020.

Cria o Projeto Ananindeua Casa Legal, estabelece os requisitos para o enquadramento na REURB-S e REURB-E, viabiliza a cooperação do Município com o Cartório de Registro de Imóveis para fins de consecução de regularização fundiária e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ANANINDEUA no uso da atribuição que lhe confere o art. 70, VIII, da Lei Orgânica do Município e

CONSIDERANDO a instituição, pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, das normas gerais para a regularização fundiária de interesse social e de interesse específico, no âmbito urbano, estabelecendo as diretrizes para a REURB no território brasileiro;

CONSIDERANDO a necessidade de se promover o reordenamento ambiental do espaço urbano, de modo racional e sustentável;

CONSIDERANDO a necessidade de fomentar o crescimento do município e a regularização imobiliária das comunidades que constituem núcleos urbanos informais;

CONSIDERANDO o interesse público no registro predial, gerando o bem-estar da população e o crescimento do próprio município, decorrente do fato de ter todos os imóveis do território devidamente inscritos no Cartório de Registro de Imóveis de Ananindeua – Pará;

CONSIDERANDO a existência de inúmeros núcleos urbanos e rurais informais ocupados no Município de Ananindeua – Pará e a necessidade de regularização fundiária destes;

CONSIDERANDO a possibilidade de georreferenciar todos os imóveis dentro do município, a fim de facilitar a ordenação na cidade e a organização de políticas públicas para o crescimento e desenvolvimento do município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

CONSIDERANDO a possibilidade expressa de regulamentação direta dos procedimentos e requisitos da REURB por meio de Decreto Municipal, nos termos do art. 13, inc. I e art. 28, parágrafo único, da Lei Federal nº 13.465/2017,

DECRETA:

Art. 1.º Fica criado o Projeto de Regularização Fundiária denominado “ANANINDEUA CASA LEGAL”.

TÍTULO I
Das Disposições Gerais

Art. 2.º A Regularização Fundiária do Município de Ananindeua será coordenada pela Comissão Permanente criada pelo Decreto Municipal nº 20.662/2020.

Art. 3.º A Comissão Permanente será responsável pela regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e regularização fundiária de interesse específico (REURB-E), obedecendo às normas gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (LREURB), e pelo Decreto Federal nº 9.310, de 15/03/2018, em áreas situadas dentro do município a serem demarcadas e estabelecidas por Portaria formulada pela referida Comissão Permanente e ratificada por Decreto Municipal.

Parágrafo único. As demais Portarias, que não tratem especificamente da aprovação do projeto de regularização fundiária, prescindem da expedição de Decreto.

Art. 4.º Competirá à Comissão Permanente:

I – coordenar, normatizar, acompanhar, fiscalizar e manter o serviço de REURB no município;

II – coordenar, normatizar, acompanhar e fiscalizar as atividades dos profissionais contratados e dos agentes públicos para a realização da REURB;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

III – deliberar sobre a forma de atuação dos profissionais e agentes públicos descritos no inciso II;

IV – atuar nos casos de desmembramento, remembramento, retificação, cancelamento e sobreposição relacionados à REURB;

V – decidir sobre a forma de organização para a verificação do enquadramento dos beneficiários da REURB-S e REURB-E;

VI – opinar nas decisões sobre impugnações propostas pelos beneficiários ou demais interessados;

VII – executar, diretamente ou por meio de colaboradores, os procedimentos de REURB da LREURB e demais situações necessárias para concretização;

VIII – decidir sobre a necessidade ou não da demarcação urbanística para a promoção da REURB;

IX – decidir sobre os casos omissos neste Decreto.

Art. 5.º Incumbe ao Presidente da Comissão Permanente:

I – iniciar procedimento de demarcação urbanística nas áreas específicas, por Portaria;

II – instruir e decidir os processos de demarcação urbanística;

III – lavrar o Auto de Demarcação Urbanística, se necessário;

IV – encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

V – responder as impugnações ao Auto de Demarcação Urbanística notificadas pelo(a) Oficial(a) de Registro do Cartório de Registro de Imóveis ou por terceiro interessado;

VI – instruir e decidir as propostas de alteração do Auto de Demarcação Urbanística, lavrando o respectivo apostilamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

VII – após a averbação do Auto de Demarcação Urbanística, para fins de cadastro de áreas, providenciar:

a) anotações em seus cadastros;

b) comunicação à Secretaria de Planejamento Orçamento e Finanças (SEPOF), à Secretaria Municipal de Gestão Fazendária (SEGEF), à Secretaria de Saneamento e Infraestrutura (SESAN), à Secretaria de Meio Ambiente (SEMA), à Secretaria de Habitação (SEHAB) e à Procuradoria Geral do Município (PROGE).

VIII — requerer pareceres ou aprovações de quaisquer órgãos ambientais ou urbanísticos, de qualquer ente federativo;

IX — promover quaisquer atos necessários, que não sejam atribuição exclusiva de outrem por força de lei, para o processamento e conclusão da REURB, em todas as situações previstas na LREURB.

Art. 6.º Para os fins de cumprimento deste Decreto, consideram-se:

I — título de legitimação fundiária: o documento público, parte integrante da CRF, expedido pelo Município de Ananindeua, que comprova a legitimação fundiária em favor das pessoas enquadradas como beneficiárias da REURB e compõe título hábil ao registro predial, cujo modelo será estabelecido por Portaria da Comissão Permanente;

II — beneficiário: aquele que será favorecido pela regularização fundiária, recebendo título de legitimação fundiária ou outro título de domínio, desde que comprove a sua qualidade de ocupante, nos termos do art. 11, inc. VIII, da LREURB;

§ 1º No título de legitimação fundiária deverá conter apenas beneficiários constantes da lista existente em Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 2º A fim de facilitar o trabalho do Cartório de Registro de Imóveis competente, o título de legitimação fundiária deverá conter a qualificação pessoal do(s) beneficiário(s) e a descrição completa do imóvel regularizado



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

com todos os elementos exigidos pela Lei Federal nº 6.015/73, devendo, preferencialmente, utilizar os mesmos padrões e estilo de redação empregados pela serventia extrajudicial para a confecção das matrículas dos imóveis.

§ 3º Para a promoção do registro dos títulos de legitimação fundiária será entregue por meio eletrônico ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com os documentos da REURB, documento digital (doc, docx, xls), em que constarão todos os elementos do título.

Art. 7.º A Comissão Permanente poderá firmar convênio com o(a) Oficial(a) de Registro do Cartório de Registro de Imóveis competente para facilitar os serviços de REURB, para mútua cooperação, troca de dados de inscrição imobiliária e cadastro de IPTU, celeridade na expedição de certidões, utilização de espaço junto a órgão público ou à unidade de serviço cartorária, cessão de funcionários à Serventia Extrajudicial e/ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante acordo entre a Comissão Permanente e o(a) delegatário (a) dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

TÍTULO II

Das Áreas Afetadas pela REURB

Art. 8.º O Município promoverá a REURB, de modo coletivo, em todas as áreas, glebas, bairros ou comunidades, conforme for definido pela Comissão Permanente.

Parágrafo único. Se houver núcleos urbanos informais em locais cujos lotes não sejam circunvizinhos, tal circunstância constará expressamente da CRF.

TÍTULO III

Dos Beneficiários da REURB

Art. 9.º Serão considerados beneficiários da REURB-S aqueles que forem integrantes de família de baixa renda, cuja renda familiar seja de até 03 (três) salários mínimos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º Para fins de comprovação do requisito previsto no caput, o beneficiário poderá apresentar comprovante de enquadramento no Cadastro Único para Programas Sociais - CadÚnico (art. 40, inc. II, do Decreto Executivo Federal nº 6.135, de 26 de junho de 2007).

§ 2º O beneficiário que não concordar com a renda pessoal estimada, nos termos do caput, poderá promover impugnação perante à Comissão Permanente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da publicação da portaria no Diário Oficial em que constará relação dos beneficiários que se enquadram na REURB-S.

Art. 10. Aqueles beneficiários que não se enquadrarem na REURB-S consideram-se automaticamente enquadrados na REURB-E, devendo, para serem contemplados com a CRF e receberem o seu título de legitimação fundiária, realizar o pagamento ao Município, na modalidade de venda direta, dispensando o procedimento previsto na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nos termos do art. 71 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (LREURB), observados os seguintes percentuais:

I — 1,0% (um por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada em até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

II — 2,0% (dois por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$ 50.000,01 (cinquenta mil reais e um centavo) e R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

III — 3,0% (três por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo) e R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

IV — 4,0% (quatro por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$ 150.000,01 (cento e cinquenta mil reais e um centavo) e R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

V — 5,0% (cinco por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$ 200.000,01 (duzentos mil reais e um centavo) e R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

VI — 6,0% (seis por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada acima de R\$ 250.000,01 (duzentos e cinquenta mil reais e um centavo);

TÍTULO IV **Da Legitimação Fundiária**

Art. 11. A legitimação fundiária deverá obedecer especialmente aos critérios dos artigos 23 e 24 da LREURB.

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

I — o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário 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 Não ocorrendo nenhuma das hipóteses do § 1º, aplicar-se-á o disposto no art. 9º deste Decreto.

§ 3º A execução da REURB-S independe da comprovação do pagamento de tributos ou penalidade tributárias (art. 13, § 2º, LREURB).

Art. 12. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-E deverão recolher previamente todos os tributos municipais relativos ao imóvel objeto da REURB, promovendo a quitação integral de tais débitos.

Parágrafo único. Não impedem a REURB-E a existência de débitos com o Fisco Municipal estranhos ao imóvel objeto da REURB.

Art. 13. Os Interessados na legitimação fundiária deverão apresentar os seguintes documentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

I — prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário, nos termos do art. 11, inc. VIII, da LREURB,

II — certidão, positiva ou negativa da propriedade, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, mediante busca realizada preferencialmente pelo indicador real, podendo ser utilizada a busca realizada por meio do indicador pessoal nos casos em que haja deficiência no acervo da Serventia Extrajudicial ou fragilidade dos dados do indicador real;

III — cópia autenticada da carteira de identidade e CPF/MF do beneficiário e, se for casado, do respectivo cônjuge;

IV — certidão de nascimento atualizada do beneficiário, se solteiro; ou certidão de casamento atualizada do beneficiário, se casado, separado ou divorciado; ou certidão de casamento atualizada acompanhada da certidão de óbito, se viúvo;

V — declaração de residência com a necessidade de reconhecimento de firma, salvo se a declaração for firmada perante a Comissão Permanente da Reurb ou perante Oficial(a) de Imóveis ou seu substituto legal;

VI — certidão negativa de débito municipal referente especificadamente ao imóvel objeto da REURB, apenas para os beneficiários da REURB-E.

§ 1º Para cumprimento do inciso I deste artigo, constitui meio de prova a apresentação de contrato, recibo, declaração de confrontantes com reconhecimento de firma ou qualquer documento realizado entre o posseiro ou posseiros anteriores e o atual posseiro, pretense beneficiário, observando-se que:

I — os beneficiários da REURB-E deverão obrigatoriamente registrar no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Ananindeua toda a cadeia sucessória de contratos, recibos ou outros documentos firmados entre o possuidor e anterior proprietário ou possuidor, devendo, para comprovação deste requisito, apresentar a certidão de ato praticado referente ao aludido registro; e

II — os beneficiários da REURB-S ficam dispensados de tal registro, devendo apenas apresentar original ou cópia autenticada dos documentos deque tratam este dispositivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º A fim de preencher os requisitos necessários à aquisição plena e definitiva da propriedade do imóvel objeto de REURB, os herdeiros do proprietário registral ou do anterior possuidor, ou os adquirentes do imóvel por ato inter vivos, deverão apresentar todos os documentos que comprovem o seu tempo de posse no mínimo de cinco anos, bem como se necessário os documentos que comprovem o seu tempo de posse de seus antecessores, considerando tais posses de modo conjunto para fins de legitimação fundiária (*accessio possessionis* e *sucessio possessionis*), nos termos dos artigos 1.207, 1.242 e 1.243 do Código Civil/2002).

§ 3º Constituem meios de prova acessórios e complementares daqueles constantes no § 1º, dentre outros, os comprovantes do pagamento do IPTU, certidões da prefeitura municipal, comprovantes de pagamento de água, luz e telefone, que, de modo expresso, remetam ao endereço do imóvel a ser objeto da legitimação fundiária.

§ 4º Para efeitos do inciso II deste artigo:

I — a certidão positiva da propriedade:

a) se emitida em nome de terceira pessoa, especificando que o proprietário registral é diferente do pretense beneficiário, aquele deverá ser notificado para, se quiser, impugnar, no prazo comum de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 20 da LREURB.

b) se emitida em nome do próprio beneficiário, ao invés da emissão do título de legitimação fundiária, emitir-se-á apenas o cadastro imobiliário ou memorial descritivo, para que este promova a retificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, observadas as demais exigências legais, caso em que o beneficiário deverá pagar a taxa pelos serviços técnicos, na forma da legislação municipal.

II – a certidão negativa de propriedade servirá como prova negativa da propriedade registral de terceiro.

§ 5º Para efeitos do inciso V deste artigo, a declaração de residência apresentada por apenas um dos beneficiários, quando casados, faz presumir



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

que o seu cônjuge reside com o declarante, devendo tal fato constar do título de legitimação fundiária.

§ 6º Para efeitos do inciso VI deste artigo, a existência de débitos tributários ou de outra natureza em nome do beneficiário, que não diga respeito diretamente com o imóvel objeto de REURB, não impede a concessão da legitimação fundiária.

§ 7º Para aqueles que se enquadrarem na REURB-S não se exigirá certidão de débitos municipais.

Art. 14. Os requisitos exigidos por este Decreto poderão ter sua comprovação corroborada por outros meios de prova admitidos em Direito, sendo que, em se tratando de prova exclusivamente testemunhal, esta deverá ser apresentada por declaração com firma reconhecida, assinada por no mínimo 3 (três) testemunhas.

Art. 15. Em se verificando fraude ou falsificação de documentos, informar-se-á imediatamente o Ministério Público.

TÍTULO V Do Procedimento Administrativo

Art. 16. A REURB obedecerá às seguintes fases (art. 28 da LREURB):

I — requerimento dos legitimados (Fase 1);

II — processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre imóveis dos confrontantes (Fase 2);

III — elaboração do projeto de regularização fundiária (Fase 3);

IV — saneamento do processo administrativo (Fase 4);

V — decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade (Fase 5);

VI — expedição da CRF e dos títulos de legitimação fundiária pelo Município (Fase 6); e



VII — registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Oficial(a) de Registro do Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada (Fase 7).

CAPÍTULO I

Do Requerimento dos Legitimados (Fase 1)

Art. 17. A REURB prescindirá de requerimento (Fase 1) sempre que seu procedimento for instaurado de ofício pela Comissão Permanente.

Parágrafo único. Caso haja solicitação de abertura de procedimento de REURB por algum legitimado, esta se procederá mediante verificação, pela Comissão Permanente, do enquadramento, necessidade e viabilidade da área objeto do requerimento ser regularizada.

CAPÍTULO II

Do Processamento do Requerimento (Fase 2)

Art. 18. A Fase 2 será executada da seguinte forma, podendo a Comissão Permanente estabelecer outras atividades intermediárias:

I — Cadastro das inscrições imobiliárias do IPTU dos imóveis objetos da REURB, por meio de visita in loco dos agentes tributários municipais;

II — Audiência Pública junto à comunidade cujos imóveis serão objeto de regularização fundiária, com o intuito de explicar seus direitos e o procedimento da REURB, entregar a lista de documentos a ser providenciado pelos beneficiários, oportunizar o debate sobre a melhor forma de se proceder à REURB, dentre outros objetivos.

III — Requerimento de expedição de certidões do registro de imóveis, a fim de verificar a existência ou não de matrícula nas áreas a serem regularizadas;

IV — Notificação dos titulares de domínio dos imóveis relacionados como objeto de REURB, se houver na forma do art. 31 da LREURB;

V — Processamento de eventuais impugnações, por meio de procedimento extrajudicial de composição de conflitos, que, a critério da Comissão



Permanente, poderá ser mediado ou conciliado pelo(a) Oficial(a) ou de Registro de Imóveis competente para o registro dos atos da REURB, ou seu preposto.

CAPÍTULO III

Da Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (Fase 3)

Art. 19. A Fase 3 consistirá nos trabalhos técnicos elaborados pelos profissionais competentes e da expedição das autorizações por órgão ambiental do município ou de outras áreas.

SEÇÃO 1

Dos Trabalhos Técnicos

Art. 20. Todos os trabalhos técnicos de medição das glebas e lotes deverão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional técnico habilitado, na forma da lei, e com a devida expedição da competente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 1º Será expedido um memorial descritivo individualizado para cada lote objeto de REURB.

§ 2º Do memorial descritivo deverá constar além das coordenadas geográficas e demais elementos técnicos, o número do lote e da quadra, o nome do loteamento ou do projeto de REURB, a inscrição imobiliária/número de cadastro do IPTU, o nome da rua e do bairro ou comunidade, o número predial, o fato de ser zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, as ruas que compõem cada quarteirão, bem como o mapa constando tais dados de modo descritivo.

§ 3º O referido memorial descritivo deverá ser assinado pelo profissional técnico, pelos beneficiários e pelos confrontantes, ressalvado o disposto no § 5º.

§ 4º Caso os ocupantes dos imóveis confrontantes sejam também beneficiários da REURB, presumir-se-á a concordância dos mesmos em



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

relação aos imóveis lindeiras, não havendo a necessidade de assinatura deles no memorial descritivo, bastando que conste a assinatura do profissional técnico e dos beneficiários.

§ 5º As assinaturas no memorial descritivo deverão ter as firmas do profissional e demais signatários reconhecidos junto ao Tabelionato de Notas.

§ 6º Os memoriais descritivos obedecerão ao disposto no § 2º deste artigo.

Art. 21. O profissional credenciado será responsável por todas as informações contidas no memorial e trabalhos técnicos que confeccionar, inclusive pelas inconsistências que por acaso vierem a ser detectadas na parcela georreferenciada.

Parágrafo único. Não havendo norma específica para a realização do georreferenciamento em Imóveis urbanos, o profissional credenciado deverá executar os serviços de georreferenciamento, naquilo que lhe for compatível, em conformidade com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, o Manual Técnico de Posicionamento e o Manual Técnico de Limites e Confrontações à disposição no sítio eletrônico do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 22. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

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

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

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

IV — projeto urbanístico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

V — memoriais descritivos;

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

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

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

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

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

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

Art. 23. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

V — de eventuais áreas já usucapidas;

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

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

VIII — das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX — de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º Para fins deste Decreto, nos termos da LREURB, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I — sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II — sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III — rede de energia elétrica domiciliar;

IV — soluções de drenagem, quando necessário; e

V — outros equipamentos a serem definidos por Portaria da Comissão Permanente, em função das necessidades locais e características regionais.

Art. 24. Na REURB-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

Parágrafo único. No procedimento de REURB-E não abrangerá a regularização de construções e edificações, devendo os beneficiários promover tal regularização perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, juntando os documentos exigidos na legislação e pagando as devidas custas e emolumentos. No momento da expedição da CRF, se o Município tiver os documentos necessários para que o



beneficiário promova a regularização da sua edificação, poderão ser expedidos o Alvará de Construção e a Carta de Habite-se, mediante o pagamento das taxas devidas e emolumentos cartorários incidentes.

SEÇÃO II

Dos Estudos de Viabilidade e Licenças Ambientais e Urbanísticas

Art. 25. A Secretaria de Meio Ambiente (SEMA), após fiscalização e estudo técnico sobre a área objeto de REURB, deverá expedir Alvará de Licenciamento Ambiental, autorizando a REURB dos imóveis objeto do projeto de regularização e declarando que estão cumpridos todos os requisitos previstos na legislação ambiental.

§ 1º O alvará descrito no caput poderá dizer respeito à área conjunta de uma gleba, de um bairro ou mesmo de lotes específicos, a critério e conveniência do órgão ambiental.

§ 2º Uma cópia do referido alvará, autenticada por servidor competente, com carimbo e firma no documento, deverá acompanhar a CRF ou o bloco de CRFs apresentadas ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º Os estudos técnico-ambientais e os respectivos alvarás obedecerão ao disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/12, bem como promoverão a regularidade de áreas ambientalmente sensíveis, nos termos dos art. 11, § 2º e art. 12, § 2º e § 3º, da LREURB.

Art. 26.º Outras licenças ou autorização poderão ser exigidas para a consecução da REURB.

CAPÍTULO IV

Do Saneamento do Procedimento do Processo Administrativo (Fase 4)

Art. 27. A Fase 4 consistirá na verificação da regularidade do procedimento e aos critérios e requisitos estabelecidos pela LREURB, por este decreto, pelas portarias da Comissão Permanente e demais normas legais em vigor.

§ 1º Em se verificando qualquer irregularidade, esta deverá ser previamente sanada, antes de se passar à próxima fase do procedimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º Estando regular o procedimento, o saneamento se dará por meio de Portaria expedida pela Comissão Permanente, a qual declarará tal fato e autorizará que o procedimento passe à próxima fase.

Art. 28. Havendo condições ou encargos a serem satisfeitos pelo pretenso beneficiário da REURB, o Município formulará compromisso de ajustamento de conduta (CAC), descrevendo todas as cláusulas a serem observadas pelo interessado (art. 5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347/85).

§ 1º Não cumpridas as exigências até o fim do procedimento, a CRF será emitida em nome do Município, devendo seu registro ocorrer também em nome deste, com a expressa designação de que será lavrada, às expensas do interessado, no prazo de 30 (trinta) dias, a competente escritura pública de concessão de direito real de uso.

§ 2º Para promover a assinatura da escritura acima especificada, fica delegado ao Secretário Municipal de Gestão Fazendária conjuntamente com o Secretário Municipal de Habitação a atribuição de assinar tais instrumentos públicos de transmissão de direito real.

§ 3º Em caso de não cumprimento das condições ou encargos, o interessado perderá o direito real de uso, devendo a execução do CAC ocorrer por força do poder de polícia do Poder Público, quando não ultrapassar as atribuições administrativas da municipalidade.

§ 4º Subsidiariamente, o CAC deverá ser enviado ao Ministério Público, para que tome as devidas providências, e/ou executado judicialmente (art.5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347/85 c/c art.784, inc. XII, do Novo Código de Processo Civil).

§ 5º Comprovadamente cumpridas as condições ou encargos constantes do *caput*, o Município outorgará nova escritura pública, às expensas do interessado, fazendo a doação da propriedade, na forma da lei, em favor do beneficiário.

CAPÍTULO V

Da Decisão Administrativa sobre o Procedimento (Fase 5)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 29. A decisão administrativa final, que viabiliza a emissão das CRFs, dar-se-á por Decreto Executivo, após manifestação consultiva favorável da Comissão Permanente, mediante Portaria.

Parágrafo único. A decisão administrativa que negar a procedência de pedido de legitimação fundiária deverá ser fundamentada de forma a justificá-la.

CAPÍTULO VI

Da Emissão da CRF e dos Títulos de Legitimação Fundiária (Fase 6)

Art. 30. Na Fase 6, a Comissão Permanente expedirá a CRF e títulos de legitimação fundiária.

Art. 31. Para fins exclusivos de REURB, poderão ser expedidas CRFs e respectivos títulos de legitimação fundiária versando sobre imóveis com áreas inferiores à área de parcelamento mínimo, ficando dispensadas 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 estabelecidos na Lei Federal nº 6.766/79.

§ 1º Na CRF constará de forma discriminada o nome, CPF, RG e demais elementos de qualificação pessoal dos titulares de direitos reais que foram notificados durante o procedimento, a forma pela qual a notificação se deu (pessoal, correios, edital, etc.), fazendo-se menção expressa de que não houve impugnação ou de que houve a concordância dos mesmos com os procedimentos.

§ 2º Portaria da Comissão Permanente estabelecerá modelo da CRF.

Art. 32. Havendo servidões administrativas, limitações administrativas, restrições ambientais ou qualquer outro encargo ou ônus real a ser observado pelo beneficiário, em razão da REURB, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001, estes deverão ser averbados no Registro de Imóveis competente, posteriormente à criação da matrícula respectiva e registro da propriedade em nome do beneficiário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 33. Os títulos de legitimação fundiária da REURB-S serão expedidos individualmente, sendo, no entanto, enviadas em bloco, juntamente com a CRF, pela Administração Pública municipal, para o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 34. Os títulos de legitimação fundiária da REURB-E também serão expedidos individualmente, sendo entregues diretamente ao beneficiário, com a advertência de que deverão ser levados a registro, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de multa e revogação da CRF, na forma da legislação municipal.

Art. 35. Para os imóveis em que haja construção com unidades autônomas independentes e que diferentes famílias estejam ocupando, preferentemente se outorgará direito de laje para os proprietários de cada unidade, na forma do art. 1.510-A e seguinte do Código Civil/2002.

Parágrafo único. Para o registro do direito de laje, constará destacadamente na CRF e no respectivo título de legitimação fundiária que primeiramente deverão os beneficiários promover a averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO VII

Do Envio da CRF e dos Títulos para o Cartório de Registro de Imóveis (Fase 7)

Art. 36. Para a conclusão do processo administrativo, a Fase 7 será realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, observado o prazo legal de 60 (sessenta) dias referente aos efeitos da prenotação e para conclusão do registro, considerando-se, desde logo, justificada sua prorrogação pelo mesmo prazo legal, independentemente de manifestação formal do delegatário (a), diante de grande número de imóveis a serem regularizados (art. 44, § 5º, da LREURB).

Art. 37. Sempre que possível, a solicitação de registro será primeiramente da área integral regularizada, com abertura de matrícula da área total correspondente à gleba ou bairro e posterior abertura de matrículas filhas, fazendo-se a averbação correspondente na matrícula-mãe.

TÍTULO VI

Das Obras de Infraestrutura



Art. 38. As obras de infraestrutura poderão ser desenvolvidas antes, durante ou depois do projeto de regularização (art. 36, § 3º, da LREURB).

Parágrafo único. As obras de infraestrutura da REURB-E serão custeadas pelos seus beneficiários, por meio de contribuição de melhoria ou outra forma a ser estabelecida pela legislação municipal.

TÍTULO VII **Das Disposições Finais**

Art. 39. Se algum imóvel, cuja área do bairro ou gleba em que se encontre for objeto de REURB, tiver matrícula própria, a parte poderá realizar a regularização de seu imóvel mediante a retificação dos dados da sua matrícula e posterior abertura da nova matrícula, pelo sistema geodésico, servindo o memorial descritivo como instrumento hábil para tanto e observando-se as demais normas legais.

Art. 40. Tratando-se de imóvel público, de titularidade do Município, a REURB poderá ser realizada mediante legitimação fundiária, pela expedição de CRF e respectivo título; ou, a critério e conveniência do Município, mediante doação, concessão de direito real de uso, ou, ainda, compra e venda, comprometendo-se o Município a outorgar tais direitos reais por meio de escritura pública, na forma da lei e a expensas do interessado.

Art. 41. O procedimento licitatório e a contratação dos profissionais da área de engenharia, topografia, urbanística e demais assemelhados, será realizado exclusivamente através da Administração Pública municipal, não podendo a Comissão Permanente estabelecer quaisquer regras referente a tal demanda.

Art. 42. O Município poderá valer-se do procedimento simplificado, denominado REURB-I (inominada), na forma e sob os critérios do art. 69 da LREURB.

Art. 43. A Comissão Permanente, ou os profissionais que atuarem para a concessão da REURB, deverão realizar estudos para verificar a existência de eventuais áreas particulares, as quais seus titulares não estiverem empregando finalidade particular ou não estejam atendendo à função



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

social, para que se viabilize eventual desapropriação por interesse social ou sob outra modalidade.

§ 1º Os terrenos urbanos que se encontrem abandonados, especialmente aqueles cuja área não esteja murada ou cercada, serão contabilizados e listados para fins de realização de eventual desapropriação, conforme descrito no caput.

§ 2º Os terrenos urbanos que, mesmo que não estejam sendo utilizados para moradia ou comércio, permaneçam sendo conservados pelos seus proprietários, ainda que para fins meramente especulativos, em respeito ao direito de propriedade privada, não serão objeto da lista citada no § 1º.

Art. 44. Para efeitos deste Decreto, inclusive referente a situações não abrangidas pelo escopo de REURB, considera-se

I — loteamento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2º, § 1º, da Lei Federal nº 6.766/79;

II — desmembramento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2º, § 2º, da Lei Federal nº 6.766/79;

III — desdobro, o parcelamento do solo cuja gleba tenha sido subdividida em até, no máximo, 10 (dez) lotes, mediante prévia e expressa autorização do Município.

Art. 45. O desdobro de imóveis será realizado por meio de Alvará de Desdobro, expedido pela Secretaria Saneamento e Infraestrutura (SESAN), no qual deverá constar a inscrição imobiliária anterior, referente ao imóvel primitivo a ser desdobrado, bem como as inscrições imobiliárias de todos os lotes que dele forem originados.

§ 1º O referido alvará será lavrado nos termos de modelo estabelecido por Portaria da Comissão Permanente.

§ 2º O Alvará de Desdobro possui prazo máximo de validade de 60 (sessenta) dias para apresentação em Cartório, nos termos do § 3º.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º Após a expedição do alvará, o interessado deverá comparecer ao Cartório de Registro de Imóveis competente, promover o registro das averbações necessárias para a regularização do desdobro, apresentando, ato contínuo, na Secretaria Saneamento e Infraestrutura (SESAN), as certidões dos imóveis desdobrados, e da área remanescente, se houver, a fim de tornar definitivo o lançamento das inscrições imobiliárias e o cadastro do IPTU.

§ 4º As certidões de 1º lançamento de IPTU terão validade de 90 (noventa) dias, a contar da expedição do alvará, devendo ser revogadas caso o contribuinte não tenha promovido a regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis neste prazo, passando a valer novamente o cadastro de inscrição imobiliária do imóvel que gerou o desdobro.

Art. 46. Os desdobros, desmembramentos, loteamentos, unificações e remembramentos, bem como quaisquer outras formas de parcelamento do solo urbano deste Município, a partir da entrada em vigor do presente Decreto, deverão ser realizadas por meio de sistema de georreferenciamento, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, observadas as demais normas legais e documentos da circunscrição deste Município.

Art. 47. Conjuntamente com os trabalhos técnicos da REURB, será feito o levantamento das ruas, avenidas, praças e demais logradouros e equipamentos públicos cuja natureza jurídica seja bem imóvel, sejam de uso comum do povo, de uso especial ou dominical, devendo-se expedir mapa e memorial descritivo para o registro destes bens imóveis públicos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, valendo-se do procedimento constante dos arts. 195-A e 195-B da Lei Federal nº 6.015/73.

Parágrafo único. O procedimento previsto no caput será utilizado para a regularização e registro de outros bens imóveis públicos que estejam fora do âmbito dos trabalhos técnicos da REURB, até a realização da inscrição predial de todos os logradouros e equipamentos públicos do Município junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 48. Os imóveis residenciais no âmbito da REURB deverão ser identificados com número predial, de acordo com o número de inscrição imobiliária constante do cadastro do IPTU.

§ 1º O Município poderá realizar a marcação dos números prediais em cada unidade imobiliária, residência ou comércio submetido à REURB.

§ 2º As regras estabelecidas no caput e no § 1º estendem-se também às unidades imobiliárias não abrangidas pela REURB, podendo a legislação municipal estabelecer multa para os proprietários ou possuidores de imóveis que não regularizem a sua situação, colocando o número predial em suas residências ou comércios.

Art. 49. As portarias expedidas pela Comissão Permanente serão publicadas no Diário Oficial do Município.

Art. 50. Os casos omissos serão decididos pela Comissão Permanente.

Art. 51. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições contrárias ou incompatíveis.

Gabinete do Prefeito, em 4 de setembro de 2020.

MANOEL CARLOS ANTUNES
Prefeito