

LEI MUNICIPAL Nº. 873/19

INDIARA, 26 DE FEVEREIRO DE 2019.

**Certifico que este documento foi  
Publicado no placar de avisos da  
Prefeitura, conforme legislação  
Municipal.**

Indiara-GO, 28/02/19

**Frederico de Moraes Borges  
Secretário Mun. de Administração  
Decreto. nº 087/18**

*“Institui políticas públicas de desenvolvimento urbano do município de Indiará, e estabelece normas e diretrizes para a implantação da regularização fundiária urbana – REURB, no âmbito municipal, para os fins que especifica e dá outras providências”*

Faço saber que a Câmara Municipal de Indiará, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, APROVA e eu, Prefeito Municipal, SANCIONO a seguinte Lei:

## **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Seção I Da Regularização Fundiária Urbana**

**Art. 1º** - Fica instituída a política pública de desenvolvimento urbano do município de Indiará, estabelecendo normativas, diretrizes gerais e procedimentos, aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana de Indiará (REURB), abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização e a incorporação de assentamentos irregulares e clandestinos e de loteamentos localizados na zona urbana e de expansão urbana, ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, como forma de garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, a qualidade de vida da população beneficiada e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§1º - A execução da política de que trata este artigo, deverá ser implementada de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§2º - A Regularização Fundiária Urbana de Indiará (REURB), promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, há pelo menos 10 (dez) anos, na data de publicação desta Lei.

### **Seção II Dos objetivos da REURB**

**Art. 2º** O objetivo principal da REURBS é assegurar as condições necessárias para acesso da população à terra urbanizada e os direitos sociais à moradia e à cidade sustentável, em especial, aquelas oriundas de ocupações informais de interesse social, viabilizando a correção das distorções e das irregularidades detectadas por conta da ocupação desordenada do solo, priorizando a busca de soluções efetivas para os efeitos negativos do ordenamento territorial, mobilidade urbana e salubridade ambiental e social das áreas urbanas ou das áreas rurais com características de área urbana.

[www.indiara.go.gov.br](http://www.indiara.go.gov.br)

Fone/Fax: 64 3547.1157

Rua Mizaél Machado s/nº - Centro - CEP: 75.955-000 - Indiará/GO



**Art. 3º** Além da legalização no aspecto jurídico das ocupações desordenadas do solo urbano municipal, fundado nos princípios de salubridade urbanística e ambiental, tem-se também os seguintes objetivos específicos, a serem observado pelo município de Indiará:

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

**II** - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

**III** - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

**IV** - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o município e sociedade;

**V** - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

**VI** - garantir a efetivação da função social da propriedade;

**VII** - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais do município de Indiará e garantir o bem-estar de seus habitantes;

**VIII** - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo e de seus recursos naturais, levando em consideração a situação de fato;

**IX** - contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em núcleos urbanos informais no Município;

**X** - atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana;

**XI** - constituir base para a instituição de política pública municipal de regularização fundiária sustentável;

**XII** - propiciar a segurança jurídica e o reconhecimento formal das ocupações que apresentem alguma espécie de irregularidade;

**XIII** - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher.

**Art. 4º** - Para os efeitos desta Lei, se considera:

**I** - regularização Fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de núcleos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**II** - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

**III** - núcleo urbano informal: ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia, onde não foi possível realizar a

[www.indiara.go.gov.br](http://www.indiara.go.gov.br)

Fone/Fax: 64 3547.1157

Rua Mizaél Machado s/nº - Centro - CEP: 75.955-000 - Indiará/GO



titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais, bem como outras circunstâncias a serem avaliadas pela Divisão de Regularização Fundiária Municipal;

**IV** - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou,
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

**V** - áreas destinadas ao uso público: aquelas referentes à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes, vias e logradouros públicos;

**VI** - equipamentos comunitários: todos os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

**VII** - infra estrutura básica: aquela necessária para garantir a saúde da população e a prevenção dos riscos ambientais, incluindo-se necessariamente o abastecimento público ou coletivo de água potável, a solução para captação e disposição dos esgotos, o sistema para manejo das águas pluviais e a recuperação, quando couber, da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente;

**VIII** - ZEIS - Zona Especial de Interesse Social: parcela de área urbana instituída pela Divisão de Regularização Fundiária, ou definida por outra Lei Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, em conformidade com a presente Lei;

**IX** - área de risco: áreas inadequadas para a moradia, tais como margens de cursos d'água, sob redes de alta tensão, áreas alagáveis, áreas contíguas às rodovias, áreas com resíduos perigosos depositados no solo e aquelas designadas como tais por riscos geológicos;

**X** - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida nos termos desta Lei;

**XI** - certidão de regularização fundiária (CRF): documento expedido pelo Município de Indiará, ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

**XII** - legitimação Fundiária: nova forma jurídica de aquisição originária de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiver área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano formal, ou informal consolidado, pendente de regularização e que atenda as condições pré-estabelecidas na presente Lei;



**XIII** – legitimação de Posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

**XIV** - ocupante: aquele que mantém a qualquer título, poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais o formal;

**XV** – regularização fundiária de interesse social – aquela onde haja a predominância de ocupação pela população de baixa renda, sujeitas à regras específicas, cujos parâmetros urbanísticos se sobrepõem àqueles definidos pelo zoneamento da área;

**XVI** – regularização fundiária de interesse específico – aquela onde haja irregularidades urbanísticas e ambientais, que não se classifiquem pelo Poder Público como de interesse social;

**XVII** – regularização fundiária mista – aquela onde haja num mesmo espaço, situações que ensejam a caracterização de ocupação parcial por população de interesse social e específico, ainda que não especificada como ZEIS;

**XVIII** – baixa renda – População com renda de zero a cinco salários mínimos, para efeitos desta Lei.

**§1º** Para fins da Reurb de que trata esta Lei, poderá o Poder Executivo Municipal, mediante expedição de ato administrativo específico para cada caso, 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.

**§2º** Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Município, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

**§3º** No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

**§4º** Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

**§5º** A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

**Art. 5º** A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 3º corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à



aprovação ambiental, por órgão ambiental próprio ou por órgão ambiental, que o município esteja consorciado ou conveniado nos termos de Lei específica.

§1º Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal, consorciado ou conveniado, que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 4º, independentemente da existência de convênio com o Estado de Goiás.

§2º Os estudos referidos no art. 4º deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§3º Os estudos técnicos referidos no art. 4º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

### **Seção III** **Das modalidades da REURB**

**Art. 6º** A Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) é a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver:

**I** - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há, pelo menos, 10 (dez) anos, até a data da publicação desta Lei, possuir renda de até 05 (cinco) salários mínimo nacional ou a renda per capita de até meio salário mínimo nacional;

**II** - o imóvel esteja localizado em áreas designadas ZEIS, definida por lei específica;

**III** - áreas pertencentes ao Patrimônio Público do Município de Indiará, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§1º A regularização fundiária de interesse social dependerá da análise de critérios estabelecidos pela Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria de Assistência Social, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§2º Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I, do art. 6º desta Lei, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

§3º Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura básica caberá ao Poder Público Municipal.

§4º Será isenta de custas e de emolumentos a primeira averbação de construção residencial até 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), desde que o beneficiário apresente projeto desenvolvido por profissional habilitado com laudo de habitabilidade, aprovado por órgão devidamente habilitado a ser regulamentado por Decreto.

[www.indiara.go.gov.br](http://www.indiara.go.gov.br)

Fone/Fax: 64 3547.1157

Rua Mizaél Machado s/nº - Centro - CEP: 75.955-000 - Indiará/GO



**Art. 7º** A Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados nos arts. 6º e 9º desta Lei.

**Art. 8º** A regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e da aprovação pela Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria de Assistência Social, que dará prosseguimento ao procedimento após emitidas as licenças urbanísticas e ambientais, quando necessárias, sendo processadas nos termos da presente lei e alterações posteriores.

**Art. 9º** A Regularização Fundiária Mista (Reurb-M) ocorre quando forem identificadas nas áreas a serem regularizadas, situações onde haja concomitância de interesse social e específico.

**Art. 10º** A regularização Fundiária de Interesse Misto dependerá da análise e da aprovação do projeto pela Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria de Assistência Social, em conformidade com a presente lei.

**Art. 11º** A classificação da modalidade prevista nesta Seção poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

**Art. 12º** Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrais relacionados à Reurb-S.

#### **Seção IV**

#### **Dos Legitimados para requerer a Reurb**

**Art. 13º** Respeitadas legislações federal e estadual pertinentes, a regularização fundiária sustentável de que trata a presente Lei poderá ser promovida pelo Município diretamente ou por meio de contratações de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório, ou mesmo por parcerias sem fins lucrativos objetivando a pesquisa e desenvolvimento, mediante a indicação da necessidade apontada pela Divisão de Regularização Fundiária, como também por:

**I** – seus beneficiários, individual ou coletivamente;

**II** – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

**III** – proprietários, loteadores ou incorporadores;

**IV** – Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

**V** – Ministério Público.

**§1º** Os legitimados previstos no *caput* deste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

[www.indiara.go.gov.br](http://www.indiara.go.gov.br)

Fone/Fax: 64 3547.1157

Rua Mizaél Machado s/nº - Centro - CEP: 75.955-000 - Indiará/GO



§2º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§3º Nos casos de parcelamento do solo ou de conjunto habitacional, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§4º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

## **CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

### **Seção I Disposições Gerais**

**Art. 14º** Para fins de regularização fundiária sustentável, o Poder Público Municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos permitidos pelas legislações correlatas, bem como outros que atendam aos interesses da Administração Pública no uso e ocupação do solo urbano, assim especificados:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a usucapião;

III - a desapropriação em favor dos possuidores;

IV - a arrecadação de bem vago;

V - a desapropriação por interesse social;

VI - a transferência do direito de construir;

VII - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular;

VIII - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor;

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

X - a concessão de direito real de uso;

XI - a doação; e

XII - a compra e venda.

**Art. 15º** Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular, poderá a critério da administração, ficar 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 Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.



**Art. 16º** Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério da administração pública.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos no **caput** deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

**Art. 17º** O Município de Indiarapoderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território urbano.

§1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana definida por lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§2º A Reurbde que trata esta Lei, não está condicionada à existência de ZEIS.

## **Seção II**

### **Da Demarcação Urbanística**

**Art. 18º** O município de Indiarapoderá 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.

§1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

**I** - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

**II** - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

§2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

**I** - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

**II** - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

**III** - domínio público.

§3º Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

**Art. 19º** O Município de Indiarapoderá notificar os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de

**[www.indiara.go.gov.br](http://www.indiara.go.gov.br)**

Fone/Fax: 64 3547.1157

Rua Mizaél Machado s/nº - Centro - CEP: 75.955-000 - Indiará/GO



recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§5º A critério do poder público municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

**Art. 20º** Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput deste artigo.

§2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§3º A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140 de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§4º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

**Art. 21º** Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§1º A averbação informará:

I - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e



**III** - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§2º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§3º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§4º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§5º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

### **Seção III Da Legitimação Fundiária**

**Art. 22º** 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 ou não, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente até a publicação desta Lei, ou de núcleo urbano formal de propriedade pública.

§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 municipal 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 Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§4º Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município de Indiará, deverá reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§5º 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

**[www.indiara.go.gov.br](http://www.indiara.go.gov.br)**

**Fone/Fax: 64 3547.1157**

**Rua Mizaél Machado s/nº - Centro - CEP: 75.955-000 - Indiará/GO**



beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§6º 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.

#### **Seção IV** **Da Legitimação de Posse**

**Art. 23º** 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 se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público municipal, para aquele que detiver área pública, com sua, unidade imobiliária, até a publicação desta Lei.

**Art. 24º** 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 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.

§1º 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.

§2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre edesembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

**Art. 25º** O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

### **CAPÍTULO III** **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DOS BENS IMÓVEIS DO** **MUNICÍPIO**

**Art. 26º** Os imóveis públicos que já estejam na posse de particular (pessoa física), de forma irregular, informal, ou invadidos à revelia ou não da

**[www.indiara.go.gov.br](http://www.indiara.go.gov.br)**

Fone/Fax: 64 3547.1157

Rua Mizael Machado s/nº - Centro - CEP: 75.955-000 - Indiará/GO



administração até a publicação da presente Lei, onde o possuidor detiver, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, deverão ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando o controle das ocupações neles existentes, a fim de que a administração proceda de forma gratuita, em medida de requerimento do interessado, a expedição do ato de legitimação de posse, preferencialmente a mulher, para que seja convertido em título definitivo de propriedade que deverá ser levado a registro perante do CRI de Indiara, objetivando a regularização fundiária sustentável da respectiva unidade imobiliária.

**Parágrafo único.** A presente Lei se aplicará em todas as situações irreversivelmente consolidadas até a data da publicação da presente, e preferencialmente relacionadas à ocupação do solo para fins de moradia.

**Art. 27.** Excepcionalmente, o Poder Executivo poderá autorizar o uso de imóvel público situado em área urbana ou com características de urbana, para fins comerciais, institucionais e de serviços, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto.

**Art. 28.** A cessão de uso de imóvel do Patrimônio Público Municipal para fins comerciais, institucionais ou serviços poderá acarretar ao seu ocupante a obrigação de pagamento anual de preço público pela sua ocupação.

**Parágrafo Único** -Fica dispensado em qualquer hipótese do pagamento do preço público, pela ocupação de área pública os ocupantes dos bens imóveis para fins específico de moradia e cuja regularização fundiária sustentável seja designada como de interesse social pela Administração Pública.

**CAPÍTULO IV**  
**DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**  
**Seção I**  
**Disposições Gerais**

**Art. 29.** A Reurb obedecerá às seguintes fases:

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

**Art. 30.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município de Indiara, poderão celebrar convênios ou outros instrumentos



congêneres com órgãos do Governo Federal e Estadual, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

**Art. 31.** Compete ao Município de Indiará:

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

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

III - emitir a CRF.

Parágrafo Único - 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. 32.** 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 Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município de Indiará notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

§4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§6º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§8º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

[www.indiara.go.gov.br](http://www.indiara.go.gov.br)

Fone/Fax: 64 3547.1157

Rua Mizaél Machado s/nº - Centro - CEP: 75.955-000 - Indiará/GO





§9º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

**Art. 33.** A Reurb será instaurada por decisão do Município de Indiará, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

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

**Art. 34.** Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade pública municipal, caberá a própria administração a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

## **Seção II**

### **Do Projeto de Regularização Fundiária**

**Art. 35.** O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

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

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

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

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;



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

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

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

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

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

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

**Art. 36.** 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;

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 desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

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

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

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

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

[www.indiara.go.gov.br](http://www.indiara.go.gov.br)

Fone/Fax: 64 3547.1157

Rua Mizael Machado s/nº - Centro - CEP: 75.955-000 - Indiará/GO



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

§4º O Município 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, se for o caso.

§5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

**Art. 37.** Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

**Art. 38.** 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.

**Art. 39.** Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§1º Na hipótese do **caput** deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§2º Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

### Seção III

#### Da Conclusão da Reurb

**Art. 40.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:



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

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

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

**Art. 41.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 42.** As importâncias eventualmente despendidas pelo Município de Indiará, para a execução dos procedimentos de regularização fundiária sustentável de cunho misto, bem como as despesas realizadas em áreas particulares, onde se preveja concomitância de interesse social, se as obras necessárias forem executadas pela administração pública, os ônus poderão ser compartilhados à título de contribuição de melhoria.

§1º Os valores previstos no *caput* deste artigo serão apurados pelos órgãos ou empresa responsáveis pela execução dos serviços e encaminhados à Secretaria Municipal de Administração, que encaminhará as informações à Secretaria Municipal de Finanças, para notificação do devedor para o pagamento e, se necessário, inscrição em dívida ativa e posterior cobrança judicial, nos termos da legislação vigente.

§2º Todos os valores arrecadados em decorrência da aplicação desta Lei serão revertidos para o projeto de REUBS-S e demais melhorias urbanísticas e ambientais, na forma da presente lei.

**Art. 43.** Nos procedimentos de regularização fundiária sustentável de áreas que incidam sobre Área de Preservação Permanente - APP deverá ser garantida a melhoria das condições sócio ambientais.

**Art. 44.** Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da Lei.



**Art. 45.** As disposições da Lei nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), não se aplicam à Reurbs, exceto quanto às responsabilidades dos Loteadores, inclusive quanto aos crimes previstos nos arts. 50, 51 e 52 da referida Lei.

**Art. 46.** Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constringências judiciais, bloqueios e indisponibilidades, até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela administração pública, ou no caso de prévio acordo amigável de conflitos.

**Art. 47.** Se aplica a presente Lei, as disposições contidas na Lei Federal nº 13.465/17.

**Art. 48.** Caberá ao Poder Executivo, a qualquer tempo, expedir atos administrativos, necessários a regulamentação da presente Lei.

**Art. 49.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Indiará, Goiás, aos 26 de fevereiro de 2019.



**DIVINO MARQUES DE SOUSA**  
Prefeito Municipal