



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

DECRETO Nº. 164, DE 28 DE SETEMBRO DE 2022.

“Dispõe sobre a regulamentação do processo administrativo de Regularização Fundiária Urbana - Reurb no âmbito do Município de Valença/RJ e dá outras providências”.

LUIZ FERNANDO FURTADO DA GRAÇA, Prefeito do Município de Valença, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais e,

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, e,

CONSIDERANDO, a necessidade de instituir no município de Valença 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 Valença 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;

DECRETA

Art. 1º. Ficam estabelecidas no âmbito do Município de Valença, normas complementares, critérios e procedimentos administrativos para a aplicação das normas gerais e dos procedimentos nacionais aplicáveis a regularização fundiária urbana (Reurb), prevista no Título II, 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, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

CAPÍTULO I **DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB** **Seção I** **Do Requerimento para a Regularização Fundiária**

Art. 2º. Os pedidos de instauração de regularização fundiária – Reurb de iniciativa particular deverão ser protocolados no Município de Valença através de requerimento formal à Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, que providenciará a abertura de processo administrativo próprio e, após análise da documentação apresentada, remeterá o pedido para apreciação da Comissão de Regularização Fundiária, que verificará tecnicamente a viabilidade para a regularização fundiária proposta.

§ 1º. O requerimento mencionado no caput deste artigo deverá estar acompanhado da seguinte documentação, apresentado em via física e formato digital:



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

I – cópia atualizada da matrícula imobiliária onde o núcleo urbano informal encontra-se inserido, expedida por Cartório de Registro de Imóveis competente;

II – planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas imobiliárias incidentes, suas medidas perimetrais e indicação dos confrontantes;

III – levantamento planialtimétrico e cadastral do núcleo informal, georreferenciado, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), demonstrando as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos, a indicação da infraestrutura existente “*in loco*” e os demais elementos caracterizadores do núcleo informal a ser regularizado;

IV – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

V – apresentação de “Estudo Socioeconômico” de todos os beneficiários da Reurb, juntamente com listagem de todos os beneficiários;

VI – comprovante de que a ocupação já estava consolidada na data de 22 de dezembro de 2016, sendo aceito, para este fim, documentos, fotografias ou qualquer outro meio hábil que comprove que a ocupação era consolidada na data referida.

§ 2º. A Secretaria Municipal de Obras e a Comissão de Regularização Fundiária ficam autorizadas a solicitar documentação complementar do requerente para melhor análise do pedido, caso necessário.

Art. 3º. Os beneficiários do imóvel objeto da regularização fundiária deverão apresentar os seguintes documentos perante a Comissão de Regularização Fundiária, quando notificados:

I – RG e CPF;

II – Comprovante do estado civil;

III – Comprovante de residência;

IV – Comprovante da aquisição da posse do imóvel;

Parágrafo Único. A comprovação de residência e de posse poderá ser feita por meio da apresentação de contratos de compra e venda, recibos, carnês de IPTU, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços públicos, declarações emitidas por instituição de ensino ou unidade de saúde, entre outros documentos.

Art. 4º. O pedido de regularização fundiária poderá ser realizado pelos legitimados elencados no artigo 14 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, observadas, também, as disposições deste ato, inclusive instruído com o requerimento e documentos previstos no art. 2º, caput e §1º deste Decreto.

Art. 5º. O Município terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do protocolo, para analisar o pedido de regularização fundiária, classificar e fixar uma das modalidades de Reurb e decidir pelo deferimento ou indeferimento da instauração da Reurb.

§ 1º. Nos casos de pedidos, eventualmente, protocolados em momento anterior à publicação desse Decreto, o prazo acima mencionado começa a contar a partir da publicação no órgão oficial desse ato normativo.

§ 2º. Na hipótese de indeferimento do pedido de instauração da Reurb, o mesmo será motivado, devendo a Comissão de Regularização Fundiária indicar as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação do requerimento ou para a realização de novo pedido.

§ 3º. Sendo deferido o pedido de instauração da Reurb, será exigido do requerente, a complementação da documentação para dar prosseguimento ao processo, conforme disposto neste Decreto.

§ 4º. O Município dará publicidade da decisão de que trata o caput do presente artigo.

Art. 6º. A regularização fundiária poderá ser instaurada também de ofício pelo Município, sendo publicizada sua decisão.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

Art. 7º. Fica autorizado a qualquer legitimado para requerer a Reurb, individual ou coletivamente, diretamente, ou por meio de cooperativas habitacionais, associação de moradores, fundações, organizações sociais ou da sociedade civil de interesse público, outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária ou, ainda, entidades prestadoras de serviço social sem fins lucrativos, a possibilidade de contratar empresas especializadas e/ou profissionais liberais devidamente habilitados em seus conselhos, que desenvolvam e realizem o processo de regularização fundiária das áreas para o qual foram contratados.

Seção II Das Modalidades de Regularização Fundiária

Art. 8º. Nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Reurb é compreendida em duas modalidades, a regularização fundiária de interesse social e a regularização fundiária de interesse específico, sendo adotadas as seguintes definições:

I – Reurb de Interesse Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cujo limite de renda bruta familiar não exceda a 3 (três) salários mínimos nacional.

II – Reurb de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de “baixa renda”, ou seja, cujo limite de renda bruta familiar ultrapasse o limite previsto no inciso I do presente artigo.

§ 1º. A classificação da modalidade de regularização fundiária será feita pela Comissão de Regularização Fundiária do Município, quando da análise e processamento do requerimento de Reurb.

§ 2º. Considera-se entidade familiar, para os fins deste Decreto, toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição dos membros residentes no imóvel.

§ 3º. Entende-se por renda bruta familiar, a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar, maiores de dezesseis anos, excluindo-se os rendimentos concedidos por programas oficiais de transferência de renda e benefícios assistenciais.

Art. 9º. No mesmo núcleo urbano informal poderão existir as duas modalidades de Reurb, conforme prevê o art. 5º, § 4º do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

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

Art. 10. Na Reurb-E, a regularização fundiária será realizada e custeada integralmente por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Seção III Da aprovação da REURB

Art. 11. O procedimento administrativo da Reurb no Município de Valença será regido obedecendo às fases estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, assim definidas:

I – requerimento dos legitimados ou decisão de ofício pela administração pública para a instauração da Reurb;

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;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

IV – saneamento do processo administrativo;

V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI – expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e,

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

Parágrafo Único – O registro imobiliário, objeto da regularização fundiária, não importa no reconhecimento da regularidade do projeto estrutural residencial e, respectiva, construção.

Art. 12. Deferido o requerimento inicial e instaurada a Reurb, para o processamento, aprovação e expedição da Certidão de Regularização Fundiária, deverão ser apresentados pelo requerente os demais projetos, plantas, estudos, memoriais e documentos exigidos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, em especial os elencados nos artigos 35 e 36, e outros que poderão ser indicados pela Comissão de Regularização Fundiária, os quais passarão a integrar o processo de regularização fundiária em andamento.

Art. 13. Recebida toda a documentação mencionada no artigo anterior, os projetos urbanístico e ambiental serão remetidos para análise e aprovação prévia pelos órgãos municipais competentes.

Parágrafo único – Caso os projetos apresentados não sejam aprovados, o requerente será cientificado para proceder com as adequações necessárias, no que couber.

Art. 14. Aprovados os projetos urbanístico e ambiental pelos órgãos competentes do Município, caberá à Comissão de Regularização Fundiária a análise da regularidade do projeto, das notificações e a concordância final com projeto de regularização fundiária proposto.

§ 1º. A concordância mencionada no caput do artigo será feita através de parecer fundamentado e conclusivo, assinado por todos os membros que compõem a Comissão de Regularização Fundiária, recomendando à autoridade competente a aprovação ou não do projeto de regularização fundiária proposto e a respectiva expedição da Certidão de Regularização Fundiária.

§ 2º. A decisão da autoridade competente será feita mediante ato formal, do qual se dará publicidade e onde constarão as responsabilidades das partes envolvidas, caso o projeto seja aprovado.

Art. 15. Na regularização fundiária de que trata este Decreto, ficam dispensadas as exigências legais previstas em regulamentos municipais vigentes, concernentes às dimensões mínimas de lotes, testadas, gabaritos das ruas, percentual e dimensões das áreas destinadas ao uso público, assim como outros parâmetros urbanísticos e edifícios definidos em regulamento próprio, nos termos do § 1º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único - O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada, para definir parâmetros urbanísticos, edifícios e ambientais específicos.

Art. 16. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da 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.

Art. 17. Os núcleos urbanos informais que porventura estiverem localizados total ou parcialmente em áreas de preservação permanente, área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais ou, ainda, com alguma restrição ambiental, poderão ser regularizados desde que estudo técnico demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação atual, devendo ser observado o previsto no § 2º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

Parágrafo único - O estudo mencionado no caput deste artigo será analisado e aprovado pelo órgão municipal competente, que comunicará ao requerente a necessidade de adequação do estudo apresentado, caso necessário.

Art. 18. Existindo no núcleo urbano informal objeto de Reurb, unidades desocupadas, não comercializadas e terrenos livres que não possuam beneficiário definido, tais áreas deverão preferencialmente ser destinadas no projeto de regularização fundiária como áreas públicas, para uso comunitário, áreas verdes e outros usos de interesse do Município e da comunidade beneficiada, sem prejuízo da aplicação do art. 52, caput e parágrafos do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 19. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias de usos não residências, poderá ser feita por meio da Reurb-E.

Parágrafo único – Consideram-se unidades imobiliárias não residenciais, para os fins deste Decreto, os imóveis utilizados para o desenvolvimento de atividades comerciais, industriais, mistas, religiosas, prestação de serviços, dentre outras que atendam aos objetivos da Reurb.

Seção IV

Da Certidão de Regularização Fundiária – CRF

Art. 20. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterá, no mínimo, as seguintes informações:

- I – o nome do núcleo urbano regularizado;
- II – a localização do núcleo urbano regularizado;
- III – a modalidade da Reurb;
- IV – os responsáveis pela execução das obras e serviços constantes no termo de compromisso;
- V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível;
- VI – no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, a listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, com a devida qualificação destes e dos direitos reais que lhe foram conferidos.

Art. 21. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF será assinada pela autoridade municipal competente, sendo o requerente comunicado para fazer a retirada da mesma a fim de dar encaminhamento aos atos de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º. O requerente da Reurb deverá seguir o rito do art. 42 e seguintes da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para efetuar o registro do parcelamento proveniente da regularização fundiária.

§ 2º. Procedido com o registro, o Município deverá ser informado através da matrícula atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 22. Fica dispensado da apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado, nos casos de Reurb em que a Certidão de Regularização Fundiária – CRF for expedida apenas para promover a titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já regularizados e registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 23. Em caso de falecimento de um dos cônjuges ou de pessoa convivente em união estável, beneficiários da Reurb, a Certidão de Regularização Fundiária será expedida apenas em nome do cônjuge ou companheiro viúvo, com anuência dos eventuais filhos, desde que atendidas às condições de legitimado.

Art. 24. Fica autorizada a expedição da CRF no nome de apenas um dos beneficiários da Reurb, caso o mesmo tenha separado, divorciado ou dissolvido união estável durante o



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

processo de regularização fundiária e desde que o imóvel possuído não tenha sido arrolado na partilha, ou, ainda, não tenha sido realizada a mesma, sendo aceito, neste caso, declaração de desistência por parte do outro cônjuge ou companheiro.

Art. 25. Na aquisição da posse advinda dos pais e exercida no momento da expedição da Certidão de Regularização Fundiária por um ou mais filhos, será necessária a anuência dos demais herdeiros para que a CRF seja expedida em favor daqueles que atualmente estão na posse do imóvel objeto da regularização fundiária.

Parágrafo Único – Será concedido prazo de 30 dias para a juntada da declaração de anuência. Caso não ocorra, será expedida em favor do espólio.

Art. 26. As unidades não edificadas, mas que já tenham sido comercializadas a qualquer título, terão as Certidões de Regularização Fundiária emitidas em nome dos adquirentes.

Seção V Da Comissão de Regularização Fundiária

Art. 27. Objetivando contribuir com o procedimento administrativo e andamento dos processos de regularização fundiária - Reurb no âmbito municipal, fica criada a Comissão de Regularização Fundiária, que será constituída, preferencialmente, pelos seguintes membros:

- I – 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano;
- II – 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Serviço Público;
- III – 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- IV – 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Fazenda;
- V – 01 (um) representante da Procuradoria Geral do Município;
- VI – 01 (um) profissional com formação superior em Serviço Social.

§ 1º. A Comissão de Regularização Fundiária será instituída e nomeada através de Portaria Municipal.

§ 2º. A Comissão de Regularização Fundiária terá um Presidente que coordenará os trabalhos, a ser eleito pelos demais membros.

Art. 28. São atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:

- I – analisar a viabilidade técnica dos requerimentos de regularização fundiária protocolados, classificar a sua modalidade e manifestar-se pela instauração ou não da Reurb, através de parecer fundamentado;
- II – auxiliar nos procedimentos de regularização fundiária executados pelo Município, fornecendo orientação, suporte e apoio técnico, sempre que solicitado;
- III – produzir os atos administrativos correspondentes e necessários ao andamento dos processos de Reurb;
- IV – verificar e atestar a existência de núcleo urbano informal consolidado até 22 de dezembro de 2016;
- V – mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb;
- VI – elaborar relatório final de cada processo de Reurb e emitir parecer único e conclusivo a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF pela autoridade competente;
- VII – atestar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso, após o relatório da Secretaria competente;
- VIII – manter informado o Prefeito Municipal no que tratar de Regularização Fundiária – Reurb no âmbito municipal;
- IX – propor a abertura dos processos de regularização fundiária de iniciativa do Município.

Art. 29. A Comissão de Regularização Fundiária poderá solicitar a qualquer órgão ou entidade municipal, material, informações, estudos, apoio e orientações necessárias à realização



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

de suas tarefas.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS Seção I Da Reurb em Áreas Públicas

Art. 30. O Município de Valença promoverá prioritariamente a regularização fundiária nas áreas públicas de sua propriedade, cabendo ao Poder Público Municipal, nos casos de Reurb-S, o desenvolvimento e custeio de todo o processo de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial.

§ 1º. O Município poderá atuar na regularização fundiária de áreas privadas, nos casos em que existir acordo ou determinação judicial para tanto e em núcleos urbanos informais privados classificados como de interesse social – Reurb-S, conforme interesse, disponibilidade e critérios previstos neste Decreto.

§ 2º. O critério para atuação do Município nos requerimentos de Reurb protocolados por particulares e classificados como Reurb-S, que necessitem do suporte técnico do Município para elaboração, execução e aprovação da Reurb, obedecerão à ordem de recebimento do pedido, considerando-se a data do protocolo.

§ 3º. Fica facultado aos requerentes beneficiários de Reurb-S residentes em áreas públicas ou privadas, promoverem as suas próprias expensas, os projetos e demais documentos e estudos necessários à aprovação da Reurb, na hipótese de não aguardarem a demanda de trabalho e atendimento por parte do Município, através de empresas especializadas e/ou profissionais liberais devidamente habilitados em seus conselhos, que desenvolvam e realizem o processo de regularização fundiária das áreas para o qual foram contratados.

Art. 31. Na regularização fundiária de interesse específico – Reurb-E em área pública, além do valor devido pelo respectivo lote, serão cobrados também dos beneficiários eventuais custos de projetos e de infraestrutura essencial instalada sobre a área pública.

Parágrafo único - Fica facultado aos requerentes beneficiários de Reurb-E residentes em áreas públicas, promoverem as suas próprias expensas, os projetos e demais documentos e estudos necessários à aprovação da Reurb, na hipótese de não aguardarem a demanda de trabalho e atendimento por parte do Município, através de empresas especializadas e/ou profissionais liberais devidamente habilitados em seus conselhos, que desenvolvam e realizem o processo de regularização fundiária das áreas para o qual foram contratados.

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32. Para fins de prioridade de tramitação, no âmbito do Município de Valença, fica, desde já, estabelecida a seguinte ordem de processamento:

- I – Loteamento do Bairro Vadinho Fonseca;
- II – Loteamento do Bairro Campo Alegre;
- III – Loteamento do Bairro Duque de Caxias.

§1º. Eventuais requerimentos inaugurados por iniciativa de particulares, serão analisados pela Comissão no prazo de 180 dias. Se procedentes, terão tramitação suspensa e entrarão na ordem acima descrita.

§2º. Será considerado, para esse fim, a data do protocolo perante a Administração pública local.

Art. 33. Fica autorizado, em âmbito administrativo, o cadastramento provisório de negócios jurídicos realizados entre particulares em imóveis situados nos bairros acima listados,



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

ainda que exista impeditivos provenientes de outros Decretos municipais.

Parágrafo Único – Referido cadastro terá validade até o fim dos processos de regularização respectivos.

Art. 34. Os comércios, serviços, indústrias, templos religiosos e demais usos não residenciais existentes em áreas com projeto de Reurb em andamento, para regularização de sua atividade, deverão observar a legislação tributária, urbanística, sanitária, segurança e estabilidade das edificações, além de outras normas que regem a atividade ou o uso pretendido, ficando sujeitas também a licenciamento ou autorização dos órgãos competentes em quaisquer esferas da federação, após a conclusão do processo de Reurb.

Art. 35. Os casos omissos no presente Decreto serão resolvidos pela Comissão de Regularização Fundiária, observadas as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 36. As despesas decorrentes deste decreto, correrão por conta de dotações orçamentárias próprias suplementadas se necessário.

Art. 37. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 38. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 28 de setembro de 2022.

REGISTRE-SE; PUBLIQUE-SE INCLUSIVE POR AFIXAÇÃO; CUMPRA-SE.

Luiz Fernando Furtado da Graça
Prefeito

Boletim Oficial 1548