



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA

**PROJETO DE LEI Nº 14, DE 29 DE ABRIL DE 2025.**

Estabelece normas sobre a Regularização Fundiária Urbana - REURB no âmbito do Município de Farroupilha, de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017, e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA**, RS, no uso das atribuições que lhe confere a Lei, apresenta o seguinte Projeto de Lei:

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I**

**Da Regularização Fundiária Urbana**

Art. 1º Ficam estabelecidas, no âmbito do Município de Farroupilha, normas complementares às normas gerais e procedimentos nacionais, aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB, prevista no Título II, da Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15-03-2018, 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.

§ 1º A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017, até 22-12-2016;

§ 2º A REURB deverá ser realizada observando-se as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017, do Decreto Federal nº 9.310, de 15-03-2018, e das demais normas aplicáveis.

Art. 2º Constituem objetivos da REURB:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devem 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 - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - 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;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

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

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º Além dos objetivos previstos no art. 2º, a regularização fundiária no âmbito municipal observará as seguintes diretrizes:

I - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

II - controle e fiscalização, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

III - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda.

Art. 4º Para os fins da REURB, de acordo com o art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017, consideram-se:

I - 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 12-12-1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação dos seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - 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 de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - 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 destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à 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;

VI - 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;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Art. 5º A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB de Interesse Social (REURB-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e

II - REURB de Interesse Específico (REURB-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 6º Para fins de REURB-S, considera-se:

I - população de baixa renda: a família cuja renda familiar mensal bruta não exceda a um e meio salário mínimo nacional;

II - família: a unidade composta por um ou mais indivíduos que contribuam para o rendimento ou tenham suas despesas atendidas pela unidade familiar e que sejam moradores em um mesmo domicílio;

III - renda familiar mensal bruta: a soma de todos os rendimentos brutos, ou seja, sem os descontos aplicáveis, auferidos por todos os integrantes da família. Nesse cálculo, não são incluídos os valores referentes aos seguintes programas:

a) benefícios e auxílios assistenciais de natureza eventual e temporária; e

b) valores oriundos de programas assistenciais de transferência de renda, com exceção do Benefício de Prestação Continuada de que trata o art. 20 da Lei Federal nº 8.742, de 07-12-1993.

Art. 7º Exclusivamente para os casos de REURB-S que tratem de regularização meramente titulatória, considera-se população de baixa renda a família cuja renda familiar mensal bruta não exceda a três salários mínimos nacionais.

Art. 8º Para fins da REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edífícios.



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

Parágrafo único. Existindo possibilidade de melhoria dos sistema viário, será solicitada ampliação do sistema viário, tanto no seu alargamento como na criação de novas vias.

Art. 9º 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 Municípios, a REURB observará o disposto nos arts. 64 e 65 Lei Federal nº 12.651, de 25-05-2012, 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, conforme o § 2º, § 3, § 4º do art. 11, da Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017.

Art. 10. Na REURB cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

§ 1º Para REURB-E será exigida contrapartida na forma de destinação de área pública institucional, correspondente ao mínimo de 20% (vinte por cento) da área útil parcelável, a qual deverá ser doada ao Município, desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições eventualmente existentes.

§ 2º Caberá à Comissão de Análise de Processos de Regularização Fundiária Urbana a aceitação de área institucional contida no § 1º.

§ 3º Executa-se, para efeito de cálculo da área útil parcelável as faixas de domínio público, as redes de transmissão de energia elétrica e as áreas viárias.

§ 4º Não sendo possível a destinação na forma do § 1º, a contrapartida será pecuniária, em valor correspondente ao da área institucional devida, com destinação dos recursos ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

§ 5º O Poder Executivo, por meio de seu corpo técnico, realizará avaliação da equivalência de valores entre a área parcelada e a indenizada em pecúnia.

Art. 11. A aprovação da REURB corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e a aprovação ambiental.

§ 1º Os estudos referidos no art. 9º 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 Federal nº 12.651, de 25-05-2012.

§ 2º Os estudos técnicos referidos no art. 9º 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.

§ 3º Em caso de REURB-E, onde exista edificação, após 180 (cento e oitenta) dias da expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), deverá ser apresentada a regularização das edificações, sob pena das sanções cabíveis.



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

Art. 12. Na REURB, poderá ser admitido o uso misto de atividades (residencial, comercial e de serviços) como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

Art. 13. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para a prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Parágrafo único. Em caso de REURB-E, será exigida a instalação dos equipamentos públicos de abastecimento a que aludem o *caput* como contrapartida para a liberação.

## **Seção II**

### **Dos Legitimados para Requerer a REURB**

Art. 14. Poderão requerer a REURB:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

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

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, 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.

§ 3º 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**



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

**Seção I**

**Disposições Gerais**

Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

a) a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017;

b) a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10-01-2002, dos arts. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10-07-2001, e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 31-12-1973;

c) a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228, da Lei Federal nº 10.406, de 10-01-2002;

d) a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10-01-2002;

e) o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10-07-2001;

f) a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10-09-1962;

g) o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10-07-2001;

h) a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10-07-2001;

i) a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10-01-2002;

j) a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10-01-2002;

k) a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21-06-1993 enquanto vigente e alínea f do inciso I do artigo 76 da Lei Federal nº 14.133, de 01-04-2021;

l) a concessão de uso especial para fins de moradia, conforme art. 1.225 da Lei Federal nº 10.406, de 10-01-2002 e MP nº 2.220, de 04-09-2001;

m) a concessão de direito real de uso;

n) a doação; e



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

o) a compra e venda.

Art. 16. Na REURB-E, promovida sobre bem público de domínio do Município, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor venal do imóvel, atribuído pelo Município, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 1º Na REURB-E, promovida sobre bem público de outro ente federado, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 2º 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 da Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017.

Art. 17. 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 do ente público promovente.

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 e apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário, conforme previsto na Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017.

Art. 18. O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Zona Especial Habitacional (ZEH) e Zona Especial de Regularização Fundiária (ZERF) no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS/ZEH os zoneamentos instituídos pelo plano diretor, destinados preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, podendo ser estabelecidos tanto em área urbana quanto rural no município.

§ 2º A REURB não está condicionada à existência de ZEIS/ZEH, mas passará, em qualquer hipótese, a ser considerada ZERF.

§ 3º A emissão da CRF está condicionada ao seu enquadramento em ZERF.

Art. 19. Fica instituída a Comissão de Análise de Processos de Regularização Fundiária Urbana -



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

REURB, órgão de apoio e assessoramento da Secretaria responsável pelo planejamento e de desenvolvimento das atividades específicas previstas nesta Lei.

Art. 20. A Comissão de Análise de Processos de Regularização Fundiária Urbana – REURB será composta por, no mínimo, 06 (cinco) membros titulares e 05 (cinco) membros suplentes, com formação técnica, vinculados ao Poder Executivo Municipal, e designados pelo Prefeito Municipal.

Parágrafo único. Sempre que necessário, a Comissão de Análise de Processos de Regularização Fundiária Urbana – REURB poderá requisitar assessoria ou apoio técnico de outros órgãos integrantes da administração pública municipal.

Art. 21. O funcionamento da Comissão de Análise de Processos de Regularização Fundiária Urbana - REURB será disciplinado por decreto do Poder Executivo.

## **Seção II**

### **Da Demarcação Urbanística**

Art. 22. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os documentos constantes na Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017, bem como aqueles previstos no Decreto municipal que regulamenta a aprovação de projetos e licenciamentos, e, ainda:

a) 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;

b) 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:

a) domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

b) domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

c) domínio público.

Art. 23. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem ao recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (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 Em caso de REURB-S, a critério do poder público deste Município, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º Se tratando de REURB-E, as medidas de que trata este artigo serão realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado, ficando as custas e emolumentos sob responsabilidade dos potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 7º 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, por meio do procedimento previsto nesta lei.

Art. 24. 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 vista à identificação de casos de prescrição aquisitiva da



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei Federal nº 13.140, de 26-06-2015, 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. 25. 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.

Parágrafo único. A averbação informará:

- a) a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;
- b) as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e
- c) a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

### **Seção III**

#### **Da Legitimação Fundiária**

Art. 26. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22-12-2016.

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

- a) o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;
- b) 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.

§ 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.

§ 3º Na REURB-S de imóveis públicos o Município, quando titulares do domínio, ficam autorizados a



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

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

§ 5º Poderá o poder público municipal 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. 27. 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 da Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017.

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

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

§ 3º 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 e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 28. O título de legitimação de posse será cancelado pelo poder público municipal quando constatado que as condições estipuladas na Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017 e nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

#### **Seção I**



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

**Disposições Gerais**

Art. 29. A REURB obedecerá às seguintes fases:

- a) requerimento dos legitimados;
- b) processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- c) elaboração do projeto de regularização fundiária;
- d) saneamento do processo administrativo;
- e) decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- f) expedição da CRF pelo Município; e
- g) registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis do Município.

§ 1º O requerimento dos legitimados será acompanhado de estudo social quando se tratar de REURB-E ou requerimento deste quando se tratar de REURB-S, planta de situação demarcando a matrícula e o núcleo, matrícula ou transcrição do núcleo, declaração, assinada pelo responsável técnico, justificando por qual motivo a área não pode ser regularizada por meio da lei de parcelamento de solo municipal e declaração, assinada pelo responsável técnico, justificando o enquadramento em núcleo urbano informal ou informar consolidado.

§ 2º A Comissão de Análise de Processos de Regularização Fundiária Urbana – REURB é a autoridade competente da alínea e.

Art. 30. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 31. Compete ao Município:

- a) classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;
- b) processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- c) emitir a CRF.

§ 1º Na REURB requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista na alínea a deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

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

§ 3º A classificação da modalidade da REURB de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, ou quando for o caso, dos Estados e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 4º A inércia do Município, por prazo superior ao do § 2º deste artigo, 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.

§ 5º Para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta e as entidades da administração indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar a REURB-S ou a REURB-E e a utilizar os demais instrumentos previstos nesta Lei.

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 Nos casos de REURB-E, os legitimados deverão proceder com buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município 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 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º 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.

§ 4º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 5º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita pessoalmente, 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.

§ 6º 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:



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

- a) quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
- b) quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 7º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

§ 8º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia do Município, este 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.

§ 9º O requerimento de instauração da REURB por parte de qualquer dos legitimados garante 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.

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

Art. 33. A REURB será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata a Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017 e esta Lei, ou de ofício, por decisão própria da municipalidade.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vista 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.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

- a) na REURB-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;
- b) na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;
- c) 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 dos valores gastos aos seus beneficiários.



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA

§ 2º Na REURB-S, fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 34 desta Lei.

**Seção II**

**Do Projeto de Regularização Fundiária**

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

- a) 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;
- b) planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- c) estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- d) projeto urbanístico;
- e) memoriais descritivos;
- f) proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- g) estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- h) estudo técnico ambiental, para os fins previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017 e nesta Lei, quando for o caso;
- i) 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
- j) 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.



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

Art. 36. Considera-se levantamento topográfico georreferenciado, de acordo com o art. 28 do Decreto Federal nº 9.310, de 15-03-2028, o conjunto de:

a) levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do art. 35 da Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017;

b) outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária;

c) planta do perímetro;

d) memorial descritivo;

e) descrições técnicas das unidades imobiliárias; e

f) outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

Art. 37. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterà, no mínimo, o estabelecido no Decreto Federal nº 9.310, de 15-03-2018, em especial o seu art. 32 ou de regulamentação que o substitua.

Art. 38. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

a) das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

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

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

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

e) de eventuais áreas já usucapidas;

f) das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

g) das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

h) das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias.

Art. 39. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300  
Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

- a) sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- b) sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- c) rede de energia elétrica domiciliar;
- d) rede de drenagem;
- e) pavimentação das vias e afins;

f) vias de tráfego e acesso definidas, que deverão ser matriculadas em nome do Município, respeitando, sempre que possível, o alargamento viário previsto.

§ 1º A REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 2º 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.

§ 3º Na REURB-E, o prazo máximo para a execução das obras de infraestrutura será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da expedição da CRF e na REURB-S, o prazo será estabelecido de acordo com o caso específico.

§ 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, por decreto.

§ 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, do ente que está realizando o trabalho.

§ 6º Na hipótese de utilização, pelo poder público, de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares em geral, será necessária, para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), a anuência dos autores ou de quem detenha os direitos autorais.

§ 7º As unidades desocupadas e não comercializadas do titular originário do domínio da área alcançadas pela REURB, na forma do inciso I do caput deste artigo, poderão ser caucionadas ou averbadas em alienação fiduciária e colocadas em garantia para as obras de infraestrutura essenciais, consignando-se o poder público como beneficiário da garantia estabelecida.



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

§ 8º As edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público municipal, em momento posterior, de forma coletiva ou individual, quando se tratar de REURB-S.

§ 9º A regularização das edificações individuais não poderá obstar a regularização das demais unidades individuais constantes na área, ocasião em que, havendo necessidade de regularização de edificações individuais, estas serão tratadas em procedimento específico, como se aprovação/regularização de projeto fosse.

Art. 40. 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 previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, podendo utilizar-se de recursos financeiros públicos e privados.

§ 1º Os projetos e as obras de infraestrutura essencial na REURB-S ou REURB-E, incluindo vias de acesso, iluminação pública, solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, ligações domiciliares de abastecimento de água e de energia elétrica e valores despendidos com indenizações aos antigos proprietários, poderão ser financiados com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), bem como por outras fontes de financiamento públicas, privadas ou internacionais.

§ 2º Garantida a previsão de restituição integral dos valores disponibilizados, ficam autorizados a realizar as operações financeiras para as obras de infraestrutura referidas no § 1º os órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista, que operem na execução de política habitacional e de infraestruturas conexas.

§ 3º As garantias para as operações financeiras para as obras de infraestrutura e melhorias essenciais para a REURB são as previstas no art. 17 da Lei Federal nº 9.514, de 20-11-1997, e deverão ser incluídas na Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 4º O cálculo dos valores devidos pelos beneficiários da REURB poderá ser realizado adotando-se como critério as áreas dos imóveis regularizados, individualmente considerados.

Art. 41. Fica autorizada a transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista no art. 35 da Lei nº 10.257, de 10-07-2001 (Estatuto da Cidade), para fins de viabilizar a elaboração de projetos, a indenização e a realização das obras de infraestrutura em projetos de REURB-S.

Parágrafo único. As prefeituras poderão receber imóveis para o atendimento das finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado ou desapropriado amigavelmente.



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

Art. 42. Na REURB-E, o Município definirá, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

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

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

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

§ 3º O não cumprimento das medidas mitigatórias e de compensação urbanística previstas no § 2º, implicará na adoção de medidas administrativas sancionadoras, adotando-se, para tanto, os parâmetros previstos na legislação ambiental e urbanística.

Art. 43. 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 para a aprovação da REURB e para a expedição da CRF 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.

§ 3º Ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado, que será averbada na matrícula, juntamente com a CRF.

### Seção III

#### Da Conclusão da REURB

Art. 44. O pronunciamento da autoridade competente, nos termos do art. 29, Parágrafo único, desta



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

Lei, que decidir o processamento administrativo da REURB deverá:

- a) indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- b) aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
- c) identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 45. 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:

- a) o nome do núcleo urbano regularizado;
- b) a localização;
- c) a modalidade da regularização;
- d) as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- e) a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; e
- f) 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.

Art. 46. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

## **CAPÍTULO IV**

### **Do Condomínio de Lotes**

Art. 47. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

**Seção I**

**Dos Conjuntos Habitacionais**

Art. 48. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 49. Para a aprovação dos conjuntos habitacionais que compõem a REURB ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de REURB-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

**CAPÍTULO V**

**DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES**

Art. 50. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de REURB, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si, de acordo com as normas da Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017, em especial os arts. 61 a 63.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples é regido pela Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei Federal nº 10.406, de 10-01-2002 (Código Civil).

Art. 51. No caso da REURB-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

**CAPÍTULO VI**

**DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 52. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19-12-1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017, atendendo o disposto em seu art. 69.

Art. 53. As disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19-12-1979, não se aplicam à REURB, exceto quanto ao disposto nos arts. 43, 44, 45, no caput e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 40 e nos arts. 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 54. Para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 01-03-2021.

Art. 55. Serão regularizadas, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017 e desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 56. Fica facultado ao Município utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da REURB-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 14.133, 01-04-2021, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22-12-2016, devendo o processo ser regulamentado em lei específica, nos moldes do disposto no art. 84 da Lei Federal nº 13.465, de 11-07-2017.

Art. 57. Os processos administrativos protocolizados anteriormente à data de entrada em vigor desta Lei serão examinados de acordo com a legislação vigente à época de seu protocolo, facultado ao requerente a opção pela análise com base nesta Lei.

Art. 58. O Poder Executivo Municipal regulamentará, no que couber, a presente Lei.

Art. 59. Fica revogada a Lei Municipal nº 4.809, de 30-03-2023.

Art. 60. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, RS, 29 de Abril de 2025.



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300  
Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

JONAS TOMAZINI  
Prefeito Municipal



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA

**JUSTIFICATIVA**

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores:

Cumprimentamos os Nobres Integrantes do Poder Legislativo Municipal e encaminhamos, para apreciação e deliberação, a proposta de revogação da Lei Municipal nº 4.809, de 30-03-2023, que estabelece normas sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no âmbito do Município de Farroupilha, bem como a apresentação de um novo Projeto de Lei sobre a matéria.

A necessidade de revogação da referida lei, decorre da dificuldade de efetiva implementação da Regularização Fundiária Urbana no Município. Dentre os principais problemas constatados, destacam-se a excessiva burocracia e onerosidade para os interessados na regularização, tornando o processo ineficiente e inacessível à parte significativa da população afetada.

Diante dessas dificuldades e com o objetivo de garantir maior segurança jurídica, transparência e efetividade ao processo de regularização fundiária, propomos a aprovação de um novo Projeto de Lei, assegurando um modelo mais eficiente, acessível e adequado à realidade do Município de Farroupilha.

Pelo exposto, e considerando a relevância social, econômica e urbanística da matéria, solicitamos a aprovação da revogação da Lei Municipal nº 4.809, de 30-03-2023, e a subsequente aprovação de uma nova legislação que melhor atenda às necessidades da população e do desenvolvimento urbano de Farroupilha.

Certo da compreensão e do comprometimento dos Nobres Vereadores com o avanço da Regularização Fundiária Urbana no Município, apresentamos nossos cumprimentos e contamos com a aprovação desta importante medida.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, RS, 29 de Abril de 2025.

JONAS TOMAZINI  
Prefeito Municipal



NOSSA  
HISTÓRIA  
É FEITA DE  
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:



GXKOP07QTRHPQN1