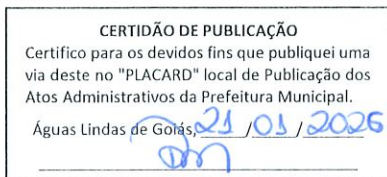


LEI MUNICIPAL Nº 1.842/2026

DE 21 DE JANEIRO DE 2026.



***INSTITUI NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)
NO MUNICÍPIO DE ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS.***

A CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS APROVA, E EU, PREFEITA MUNICIPAL EM EXERCÍCIO, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Seção I

Dos Objetivos Gerais e da Aplicabilidade da Reurb

Art. 1º. Ficam instituídas no âmbito do Município de Águas Lindas de Goiás as presentes normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º. A presente Lei aplica-se aos núcleos urbanos informais consolidados formados por áreas públicas irregularmente ocupadas e, eventualmente e minoritariamente, por áreas de domínio privado, dos Setores IV e VII do Loteamento Parque da Barragem.

§ 2º. Esta Lei objetiva complementar, disciplinar e promover adequações legais aos procedimentos a serem aplicáveis a regularização fundiária urbana de interesse social e específico, nas localidades mencionadas no parágrafo anterior, conforme disposições gerais contidas na Lei Federal nº 13.465/2017 e na Lei Municipal nº 1.218/2015, considerando suas atualizações e regulamentações.

§ 3º. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2º. Constituem objetivos da Reurb no âmbito local:

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 - A Regularização Fundiária Urbana-REURB tem, como elemento central, o direito social à moradia. A lei foi criada para proteger pessoas e famílias que, por necessidade, ocuparam um terreno para ter um lar. Se não há moradia, comércio, equipamento comunitário ou uso efetivo que atenda a uma necessidade social, desaparece a justificativa principal para a regularização;





III - Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

IV - 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;

V - Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

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

VII - Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VIII - Garantir a efetivação da função social da propriedade;

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

X - Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo, privilegiando-se o uso social efetivo;

XI - Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XII - Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XIII - Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º. Para fins desta Lei, 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 de dezembro de 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 de 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 dos imóveis ocupados, culminando com averbação 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 procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do



g

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;

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.

Parágrafo único. Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar ou promover adequações específicas às exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios ou, ainda, determinar medidas compensatórias relativas à recuperação de áreas degradadas na área urbana.

Art. 4º. Constatada a existência de núcleo urbano informal consolidado situado, total ou parcialmente, em área de interesse ambiental, em área de preservação permanente ou de proteção de mananciais, flora e fauna, definidas em legislação federal, estadual ou municipal, a REURB providenciará a elaboração de estudos técnicos que deverão propor alternativas e soluções que garantam as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 1º. Havendo ações administrativas e/ou judiciais movidas em desfavor do município por força de descumprimento de legislação ambiental, no âmbito do território dos núcleos urbanos objeto da Reurb de que trata esta lei, os procedimentos somente prosseguirão quando solucionadas as questões relativas às ações propostas.

§ 2º. Os estudos técnicos referidos neste artigo 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, 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. Na hipótese de os Estudos Técnicos Ambientais indicarem impossibilidade de assentamento humano em algumas parcelas, caberá a Municipalidade optar pela utilização de áreas vazias ou subutilizadas identificadas nos núcleos urbanos objeto da Reurb, e promover a



transferência dessas famílias, garantindo o exercício do direito à moradia preferencialmente nesta mesma localidade.

Art. 5º. A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária.

Art. 6º. Consideram-se Legitimados para requerer a Reurb aqueles designados no Art. 14. da Seção II, do Capítulo I, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Seção II

Das Modalidades de Reurb

Art. 7º. A Reurb compreende as seguintes modalidades:

I - Reurb-S: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

II - Reurb-E: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

§ 1º. As unidades imobiliárias com uso misto, em que coexistem o uso habitacional e o desenvolvimento de atividades econômicas para fins de subsistência, poderão ser regularizadas por meio de Reurb-S, desde que observados os critérios para enquadramento nesta modalidade.

§ 2º. Considera-se modalidade de ocupação predominante aquela configurada por mais de 50% (cinquenta por cento) dos ocupantes do respectivo núcleo urbano informal.

§ 3º. No mesmo núcleo urbano poderá haver unidades imobiliárias classificadas como Reurb-S ou Reurb-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

§ 4º. O cálculo da renda familiar mensal deverá incluir todas as atividades econômicas desenvolvidas pelo núcleo familiar, incluindo os valores de aluguéis porventura recebidos, bem como a atividade de subsistência desenvolvida na unidade imobiliária com uso misto.

Seção III

Dos Instrumentos da Reurb

Art. 8º. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb de que trata esta lei, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

II - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

III - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos desta Lei;





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

V - a concessão de direito real de uso;

VI - a doação; e

VII - a compra e venda.

Art. 9º. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, 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 nesta lei, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente dessa implantação.

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, homologado em juízo.

Art. 10. 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 suas 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.

Seção IV Da Reurb-S

Art. 11. A Reurb-S destina-se a contemplar as populações de baixa renda que ocupam núcleos urbanos informais consolidados, cujos beneficiários possuam renda familiar mensal calculada em até cinco salários mínimos.

§ 1º. Na área territorial definida no § 1º do Art. 1º, a Reurb-S poderá abranger no máximo 01 (um) imóvel de uso residencial e 01 (um) imóvel de uso não residencial, por beneficiário.

§ 2º. No caso da família requerente não dispuser de meios para comprovar a renda, a comprovação será feita por declaração em formulário próprio acompanhada de manifestação de profissional da área social.

§ 3º. A comprovação de renda poderá ser obtida, de forma complementar, em pesquisa aos bancos de dados governamentais.

§ 4º. O ocupante poderá ser desclassificado de interesse social caso seu patrimônio, inclusive a posse de mais de um imóvel, indique que a família não se enquadra em baixa renda,



independente da documentação apresentada, cabendo recurso administrativo no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 5º. Ainda que atenda ao critério de renda, não serão considerados como de interesse social os lotes que excedam em duas vezes a área medida de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), área mínima de referência legal para os desmembramentos no Município de Águas Lindas de Goiás, levantada pelo respectivo projeto de regularização fundiária.

§ 6º. Não será concedida a REURB-S se o possuidor for proprietário de imóvel urbano ou rural, ou concessionário de uso especial para fins de moradia.

§ 7º. Não será concedida REURB-S ao requerente que possuir uma outra posse de imóvel no perímetro objeto desta Reurb, passível de regularização, salvo quando os lotes forem contíguos, se destinem à moradia da mesma família e não excedam em duas vezes a área de referência mencionada no § 5º deste artigo.

Art. 12. Poderão ser regularizadas por meio de Reurb-S as unidades imobiliárias em que sejam desenvolvidas atividades comerciais de pequeno porte destinadas à subsistência da família de baixa renda, bem como imóveis que estejam locados a terceiros, desde que o valor da locação tenha a mesma finalidade.

§ 1º. A regra geral do cadastro social prioriza quem reside no local e considera a renda familiar total para determinar a elegibilidade aos programas sociais; entretanto, em havendo contrato de locação, o cadastro será feito em nome do locador, respeitadas as regras quanto à classificação da modalidade da Reurb a ser aplicada.

§ 2º. A renda do aluguel deverá ser contabilizada como parte da renda familiar para fins de avaliação socioeconômica e titularização de imóvel em núcleo urbano informal consolidado.

§ 3º. Ao locatário que manifestar interesse em cadastrar-se para fins de obtenção de imóvel no âmbito da Reurb, tanto para fins de moradia como para fins comerciais, será promovido o respectivo cadastro social e a sua inclusão no cadastro de reserva, objetivando o seu acesso a políticas públicas e programas habitacionais de governo.

§ 4º. Ocorrendo situação em que o locador não atenda aos requisitos de elegibilidade ao Programa de Reurb, e havendo interesse do locatário no imóvel locado, este terá a preferência desde que, também, preencha os requisitos exigidos por esta legislação.

§ 5º. Não sendo possível atender nem a locador e nem a locatário, o imóvel objeto de Reurb será destinado às prioridades do programa, devendo a Municipalidade promover os devidos atos para a consecução do previsto nesta Seção.

Art. 13. No núcleo urbano informal classificado como Reurb-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária, bem como

implementar, diretamente ou por meio da administração pública indireta, a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

§ 1º. Fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização do núcleo urbano informal classificado como Reurb-S, podendo inclusive custear a implantação da infraestrutura essencial prevista no projeto de regularização fundiária.

§ 2º. Nos casos em que o custeio do projeto de regularização fundiária for suportado pelos legitimados a promover a Reurb-S, a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) estará condicionada a anuência dos autores ou de quem detenha os direitos autorais no sentido de permitir que o Município possa utilizar as peças técnicas elaboradas por empresas privadas e particulares em geral para cadastro dos beneficiários que não tenham aderido ao requerimento.

Seção V Da Reurb-E

Art. 14. São passíveis de Reurb-E as unidades imobiliárias de uso habitacional ocupadas por população não qualificada como baixa renda e aquelas de uso não habitacional, ressalvadas as exceções previstas nesta Lei.

Art. 15. Ressalvados os casos em que forem ocupados por população de baixa renda, podem ainda ser classificados como passíveis de Reurb-E os núcleos urbanos compostos por:

I - Edifícios irregulares, caracterizados como aqueles nos quais, em decorrência de inconformidades fundiárias, não foi possível realizar a titulação dos ocupantes;

II - Loteamentos clandestinos, compreendidos como aqueles cuja aprovação não foi efetuada perante o Município de Águas Lindas de Goiás;

III - Loteamentos irregulares, compreendidos como aqueles aprovados pelo Município, mas não foram implantados conforme diretrizes indicadas no processo de aprovação;

IV - Condomínios informais.

Art. 16. No núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, a regularização fundiária será integralmente custeada pelos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, cabendo-lhes a responsabilidade pela elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e pela implantação da infraestrutura essencial, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

§ 1º. Na Reurb-E, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial. Os custos incluem a elaboração de projetos, compensações urbanísticas e ambientais necessárias e implantação de infraestrutura.

§ 2º. As unidades familiares que não atendem aos critérios para enquadramento na Reurb-S serão enquadradas na Reurb-E, independente do núcleo urbano informal consolidado em que esteja situada a unidade imobiliária.

Art. 17. Nas ocupações irregulares de áreas públicas, a regularização de unidades familiares em núcleos urbanos informais não implica no reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelos adquirentes de unidades imobiliárias junto a terceiros.

Art. 18. Nos loteamentos irregulares ou clandestinos, a regularização de núcleos urbanos informais não implica no reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo seu responsável junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Seção VI

Da Aquisição de Direitos Reais Condicionada ao Pagamento da Unidade Imobiliária

Art. 19. Na Reurb-E promovida sobre bem público municipal, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor venal da unidade imobiliária regularizada, conforme avaliação a cargo do órgão municipal competente, que terá como objeto a área total do lote do qual conste edificações.

§ 1º. O referencial de valor para cálculo do valor venal do lote será a Planta PGV IPTU, considerando-se as precárias condições do espaço territorial objeto desta lei, principalmente no que diz respeito às características urbanísticas, ambientais e de infraestrutura.

§ 2º. O valor a ser apurado deve ser igual a área medida vezes o valor estipulado para cada metro quadrado, conforme a tabela vigente a época do cálculo para expedição do respectivo título a ser concedido.

§ 3º. Não serão considerados os valores das acessões e benfeitorias promovidas pelo ocupante irregular e, conseqüentemente, a valorização decorrente dessa implantação.

§ 4º. O Município, representado pela sua Procuradoria-Geral, terá a responsabilidade de notificar oficialmente todos os ocupantes irregulares de lotes públicos que, por vontade própria, não se cadastrarem ou se recusarem a comparecer para o cadastramento quando solicitados, considerando-se as assembleias convocadas publicamente, as reuniões comunitárias, os editais, convites deixados nas residências e outros meios utilizados.

§ 4º. As Notificações realizadas em épocas distintas e anteriores a publicação desta lei, quer tenham sido formuladas pelo Poder Público ou mesmo pelos legitimados, poderão ser analisadas em conformidade com os pressupostos da presente legislação.

Art. 20. Na Reurb-E, especificamente na área objeto desta lei, o pagamento do valor venal da unidade imobiliária a ser regularizada, conforme referência contida no artigo 19. desta lei, será calculado em conformidade com os seguintes parâmetros:

I - A unidade imobiliária que não exceda em duas vezes a área medida de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), área esta mínima de referência legal para os desmembramentos no Município de Águas Lindas de Goiás, levantada pelo respectivo projeto de regularização fundiária, fica obrigada ao pagamento do correspondente a 50% do valor inscrito na Planta PGV IPTU em vigor na data da avaliação;

II - A unidade imobiliária que exceda em duas vezes a área medida de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) até 1.000,00 m² pagará, por metro quadrado, o correspondente a 100% do valor constante da Planta PGV IPTU em vigor na data da avaliação;

III - A unidade imobiliária que exceda a área medida de 1.000,00 m² pagará, por metro quadrado, o correspondente a 150% do valor constante da Planta PGV IPTU em vigor na data da avaliação.

Seção VII

Da Disciplina do Parcelamento da Unidade Imobiliária

Art. 21. Para os fins de cálculo da contraprestação financeira na Reurb de Interesse Específico nas áreas públicas de que trata esta lei, será considerada unidade imobiliária autônoma o lote ou a fração ideal resultante do parcelamento integrante do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município.

Parágrafo único. Não serão reconhecidas como unidades imobiliárias autônomas para fins de cobrança, e sim tratadas como um único lote, as frações resultantes de desmembramento, divisão ou fracionamento realizado:

I - Sem a devida aprovação pelo Poder Público Municipal;

II - Após a data de 05 de dezembro de 2024, estabelecida como data para caracterização da posse;

III - Com evidente propósito de fraudar a tabela de contraprestações financeiras ou burlar parâmetros urbanísticos.

Art. 22. Em caso de constatação de desmembramento irregular, o Município adotará as seguintes medidas, cumulativa ou alternativamente:

I - Considerará a área total do lote originalmente ocupado para o cálculo da contraprestação financeira, aplicando-se o valor correspondente à faixa de tamanho na qual se enquadre a área total;

II - Notificará os ocupantes para que promovam a reunificação física do lote, no prazo estabelecido em edital, sob pena de impossibilidade de inclusão no procedimento de regularização;

III - Imporá sanções administrativas previstas no Código de Posturas e na legislação de parcelamento do solo urbano.



Parágrafo único. Somente serão consideradas para a regularização as edificações e divisões internas existentes na data-corte, vedado o reconhecimento de quaisquer alterações posteriores realizadas sem autorização do Poder Público.

Seção VIII

Da Retomada de Imóveis Irregularmente Ocupados e Sem Função Social

Art. 23. Fica o Poder Executivo autorizado a promover a retomada administrativa da posse de bem imóvel de seu domínio, ocupado por terceiros de forma irregular, nos termos desta Lei.

Art. 24. A retomada administrativa de que trata esta Lei aplica-se aos imóveis públicos municipais que se encontrem nas seguintes situações, dentre outras análogas:

- I - cercados, murados ou apenas demarcados, sem edificações ou benfeitorias;
- II - com edificações inacabadas ou abandonadas, sem indícios de moradia habitual;
- III - utilizados para depósito de materiais, inservíveis, veículos ou resíduos, sem licença do Poder Público;
- IV - sem qualquer utilização que cumpra a função social da propriedade.

Parágrafo único. A retomada administrativa não impede o ajuizamento de ação de reintegração de posse ou outras medidas judiciais cabíveis a qualquer tempo, a critério da Administração.

Art. 25. O procedimento administrativo para retomada de posse obedecerá às seguintes fases:

- I - Identificação e Notificação: o órgão municipal competente notificará o ocupante, quando identificado, ou afixará edital no local, concedendo prazo de 15 (quinze) dias para desocupação espontânea e remoção de bens, cercas e demais interferências;
- II - Inspeção Técnica: durante ou após o prazo da notificação, será realizada vistoria técnica por servidores devidamente identificados, para documentar fotográfica e videograficamente o estado do imóvel, lavrando-se auto circunstanciado;
- III - Aplicação de Sanções: simultaneamente ao procedimento de retomada, poderão ser aplicadas multas e sanções previstas no Código de Posturas do Município e na legislação urbanística, em razão das irregularidades constatadas.

Art. 26. Esgotado o prazo da notificação sem a desocupação espontânea, e caracterizada a ausência de benfeitorias úteis ou necessárias e de moradia habitual, o Poder Executivo poderá promover a imediata retomada do imóvel.

§ 1º. A retomada física do imóvel será realizada com o auxílio, se necessário, da força policial, para garantia da ordem e da segurança.



§ 2º. Os bens móveis encontrados no local serão removidos e armazenados às expensas do ocupante, que será notificado para retirá-los no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de serem considerados abandonados e destinados conforme a lei.

Art. 27. Recuperado o imóvel, o Poder Executivo deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias:

I - cercar o lote com tapumes oficiais, contendo a identificação como bem público municipal;

II - proceder à limpeza, remoção de entulhos e adequação do terreno;

III - definir e comunicar publicamente a destinação social do imóvel, preferencialmente para a instalação de equipamentos públicos, áreas verdes, lazer ou programas de interesse social.

Art. 28. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 29. Quando inviável a adequação física da edificação aos parâmetros urbanísticos flexibilizados na Reurb-E, admitir-se-á a regularização mediante o pagamento de contrapartida financeira ao Município.

Seção IX Do Cadastro Social

Art. 30. Para fins de cadastro social, será considerado como beneficiário quem estiver na posse do imóvel.

§ 1º. Em havendo contrato de locação, o cadastro será feito em nome do locador, com a anuência do locatário, respeitadas as regras quanto à classificação da modalidade da Reurb a ser aplicada e a observância do que está previsto nesta lei.

§ 2º. No cadastro social, deverão ser recolhidos dos beneficiários que constarão da listagem ou dos títulos individuais os seguintes documentos:

I – Certidão de nascimento ou de casamento;

II – Documento de identidade com foto, tais como cédula de identidade (RG), Carteira Nacional de Habilitação (CNH), registro profissional ou Carteira Nacional de Trabalho e Previdência Social (CNTPS);

III – Cadastro de Pessoa Física (CPF);

IV – Comprovante de residência;

V – Comprovação de renda;

VI – Documentos que comprovem a origem e o exercício da posse do imóvel.



§ 3º. O comprovante de residência poderá ser suprido por declaração de vizinhança ratificada pelo responsável técnico do cadastro social quando não for possível a sua apresentação.

§ 4º. Para comprovação do tempo de construção das moradias existentes, o órgão público poderá utilizar-se de imagens de satélite de amplo conhecimento, de acesso institucional e devidamente identificadas.

§ 5º. Para fins de comprovação de renda, poderão ser apresentados declaração de imposto de renda, contracheques e holerites, extratos bancários e quaisquer outros documentos, sem prejuízo de buscas em sistemas governamentais de banco de dados.

Art. 31. Para fins de garantia da participação dos interessados, o projeto de regularização fundiária deverá ser apresentado e discutido com a população envolvida, por meio de reuniões de mobilização, visitas às unidades a serem regularizadas, entrega de cartilhas e materiais educativos, plantões sociais e outros instrumentos similares.

CAPÍTULO II DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 32. A REURB, objeto desta lei, obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados ou processo administrativo de iniciativa do Poder Executivo Municipal através de qualquer de suas unidades administrativas;

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 em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º. O registro da CRF no Cartório de Registro de Imóveis será obrigatório para os casos de expedição de títulos que impliquem em transferência imediata de domínio dos lotes regularizados.

§ 2º. O Município poderá expedir instrumentos titulatórios contendo cláusulas resolutivas, os quais independem de registro prévio da Certidão de Regularização Fundiária-CRF





no Cartório de Registro de Imóveis, ressaltando a obrigatoriedade de registro no prazo máximo de 12 (meses) da assinatura dos respectivos instrumentos, para que se garanta o direito real devidamente registrado.

Art. 33. Compete ao Município, através de sua Assessoria Especial de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, a condução dos procedimentos administrativos referentes à regularização fundiária de que trata esta lei, em especial considerando as cláusulas contratuais constantes do TERMO DE COMPROMISSO Nº 965235/2024/MCIDADES/CAIXA, mediante processo administrativo interno.

§ 1º. Caberá a Assessoria Especial de Planejamento e Desenvolvimento Urbano:

I – instaurar e classificar, caso a caso, as modalidades da REURB no âmbito do território definido nesta lei;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, os quais deverão conter as intervenções que devam ser realizadas no contexto da Administração Pública;

III – submeter a Comissão Colegiada de Análise de Regularização Fundiária, Decreto nº 2.105/2025, para convalidação dos atos praticados e emissão da Decisão Instauradora da Reurb e Decisão de Conclusão da Reurb, e

IV - emitir a CRF indicando os títulos a serem concedidos aos respectivos beneficiários.

§ 2º. O Município, através de sua Assessoria Especial de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias da publicação desta lei, as modalidades da REURB e julgar, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, os requerimentos formulados por legitimados, na vigência desta lei, devendo fundamentar justificadamente quando optar pelo indeferimento.

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 34. 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 de ente público, caberá ao Município 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.

Art. 35. O Projeto de Regularização Fundiária deverá ser apresentado conforme descrito no Art. 35. da Seção II – Do Projeto de Regularização Fundiária – da Lei nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017, publicada no DOU de 08 de setembro de 2017.

Art. 36. O Projeto Urbanístico deverá ser apresentado conforme descrito no Art. 36. da Seção II – Do Projeto de Regularização Fundiária – da Lei nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017, publicada no DOU de 08 de setembro de 2017.

Art. 37. O Projeto de Regularização Fundiária - PRF deverá abranger no mínimo uma quadra, mas poderá utilizar-se de estudos e peças técnicas que tenham sido produzidas para um núcleo urbano de perímetro e dimensões maiores e, se for o caso, havendo características e condições específicas das quadras componentes do Projeto de Regularização Fundiária encaminhado, tais como: riscos geotécnicos, questões ambientais ou situações jurídicas complexas, deverão ser providenciados pareceres específicos.

Art. 38. A Certidão de Regularização Fundiária-CRF deverá abranger, no mínimo, uma quadra, independente de que todas as unidades imobiliárias da respectiva quadra encontrarem-se aptas a regularização, ato que poderá ser complementado posteriormente.

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 nas parcelas por eles afetadas.

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

§ 2º. Na Reurb-S que envolva áreas de riscos cujos estudos técnicos concluírem que os riscos são inviáveis de eliminar, corrigir ou administrar de forma segura, a solução obrigatória é a realocação dos ocupantes para uma área segura.

Art. 40. Concluído o Projeto de Regularização Fundiária - PRF, a Assessoria Especial de Planejamento e Desenvolvimento Urbano emitirá Portaria instaurando a Reurb para o respectivo núcleo urbano, encaminhando o processo ao conhecimento da Comissão Colegiada de Análise de Regularização Fundiária para fins de apreciação e aprovação.

Seção III

Da Emissão da Certidão de Regularização Fundiária



Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF deverá ser elaborada pela Assessoria Especial de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e ser submetida à análise da Procuradoria-Geral do Município para emissão de parecer jurídico de adequação a legislação vigente.

Art. 42. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF deverá ser apresentada pela Assessoria Especial de Planejamento e Desenvolvimento Urbano à Comissão Colegiada de Análise de Regularização Fundiária para conhecimento, decisão e assinaturas, após a emissão do competente parecer jurídico emitido pela Procuradoria-Geral do Município.

§ 1º. Após aprovação da CRF na Comissão Colegiada de Análise de Regularização Fundiária, a Assessoria Especial de Planejamento e Desenvolvimento Urbano deverá encaminhar, no prazo de quinze dias, cópia da mesma ao órgão municipal responsável por promover o registro de cada unidade regularizada no cadastro imobiliário municipal.

§ 2º. O órgão da administração pública responsável por incluir cada unidade regularizada no cadastro imobiliário municipal deverá fazê-lo no prazo de 30 (trinta) dias corridos, emitindo relatório completo a ser juntado a respectiva Certidão de Regularização Fundiária.

Seção IV

Da Conclusão da Reurb

Art. 43. A conclusão da Reurb deverá ser declarada em ato próprio pela Comissão Colegiada de Análise de Regularização Fundiária.

Parágrafo único. A Assessoria Especial de Planejamento e Desenvolvimento Urbano proporá à Comissão Colegiada a emissão de Decisão de Conclusão da Reurb, cujo pronunciamento formal deverá:

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

II – decidir sobre o processamento da Reurb que exija medidas necessárias para garantir que as intervenções estejam em conformidade com a legislação urbanística e ambiental e para que o processo de regularização seja concluído com sucesso, assegurando a segurança jurídica e a integração do núcleo urbano informal ao ordenamento territorial;

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais, assim como relacionar os ocupantes para os quais se apresentam situações jurídicas diversas que impedem a regularização dos mesmos.

Art. 44. 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 do núcleo urbano, da quadra, setor ou bloco correspondente ao Projeto de Regularização Fundiária;
- 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 ou, ainda, título de concessão de uso concedido, 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.

Parágrafo único. A CUEM - Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e a CDRU - Concessão de Direito Real de Uso são títulos de domínio com cláusulas resolutivas, inegociáveis pelo prazo de cinco anos, contado da data de celebração do contrato ou de outro instrumento equivalente, observado o disposto na legislação.

Seção V **Da Regularização da Edificação**

Art. 45. A Reurb, de que trata esta lei, destina-se exclusivamente a regularização do lote ou fração ideal de núcleo urbano informal, independentemente da regularização da edificação nele existente.

§ 1º. O Município poderá flexibilizar os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal, nos termos do projeto urbanístico aprovado, com vistas a salvaguardar a situação fática preexistente e a harmonia urbana.

§ 2º. A Regularização Fundiária Urbana tem por objetivo assegurar a segurança jurídica da posse sobre o terreno, deferindo a adequação da edificação aos parâmetros urbanísticos para etapa posterior, a ser realizada pelo proprietário.

Art. 46. Obtido o respectivo instrumento de titulação do imóvel na forma desta lei, o beneficiário ficará obrigado a promover a regularização da edificação perante a Secretaria Municipal de Habitação, ou órgão municipal competente, no prazo de 2 (dois) anos, ou conforme cláusulas resolutivas porventura existentes, por meio de procedimento específico e simplificado.

§ 1º. O prazo de que trata o caput poderá ser prorrogado por igual período, a critério da administração, mediante justificativa do interessado.

§ 2º. O descumprimento do prazo, sem justa causa, sujeitará o proprietário às sanções administrativas previstas nesta lei e na legislação municipal aplicável, sem prejuízo da responsabilização por infração urbanística.





§ 3º. A regularização da edificação seguirá o rito procedimental pela Legislação Municipal aplicável e observará os parâmetros definidos no projeto urbanístico.

§ 4º. Na hipótese de inobservância do prazo definido neste artigo para a regularização da edificação, a Secretaria Municipal de Habitação notificará o proprietário, beneficiário da Reurb, para que dê cumprimento ao compromisso firmado no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 5º. Caso o beneficiário da Reurb-E se mantenha inerte mesmo após a notificação de que trata o § 4º deste artigo, a Secretaria Municipal de Habitação deverá comunicar à Procuradoria-Geral do Município (PGM) para adoção das providências cabíveis, com a aplicação de medidas coercitivas.

§ 6º. No caso de unidades não habitacionais, descumprido o previsto no caput, deverá ser cassado o alvará de funcionamento e a atividade ser interdita.

Art. 47. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL EM EXERCÍCIO DE ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS, ESTADO DE GOIÁS, aos vinte e um dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis (21.1.2026).

ALEANDRA HENRIQUE DE SOUSA
Prefeita Municipal em Exercício

