



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

DECRETO Nº 55, DE 4 DE ABRIL DE 2025

Dispõe sobre as diretrizes para aplicação da Lei Municipal nº 5.482, de 28 de dezembro de 2018, que estabelece normas complementares, critérios e procedimentos administrativos para a aplicação da regularização fundiária urbana e rural no Município de Santa Rosa; institui a Comissão Municipal de Regularização Fundiária (CMRF); dispõe sobre a estrutura administrativo-operacional de regularização fundiária na Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação; estabelece parâmetros e disciplina os procedimentos administrativos para a tramitação dos expedientes relacionados aos projetos “Gleba e More Legal V”; e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA ROSA, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 55 da Lei Orgânica Municipal; nos termos do art. 46 da Lei Municipal nº 5.482, de 28 de dezembro de 2018, em conformidade com o que consta nos autos do Processo Administrativo (PA) nº 8.611, de 03 de setembro de 2018, e

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização dos procedimentos administrativos e técnicos relativos à Regularização Fundiária Urbana e Rural (REURB) no Município de Santa Rosa;

CONSIDERANDO que a REURB se divide em duas modalidades, sendo a REURB-S (de interesse social), voltada para famílias de baixa renda, e a REURB-E (de interesse específico), destinada a regularizações não enquadradas na categoria social, ambas assegurando a titulação dos beneficiários;

CONSIDERANDO que a REURB tem aplicação nacional, abrangendo tanto áreas urbanas quanto rurais, promovendo a regularização plena e a entrega de títulos de propriedade aos ocupantes;

CONSIDERANDO que o procedimento More Legal é uma iniciativa estadual e municipal, com regulamentação específica, voltada à regularização urbanística e jurídica de loteamentos informais consolidados, sem necessariamente resultar na titulação dos ocupantes;

CONSIDERANDO que a REURB segue um procedimento normatizado pela legislação federal, garantindo segurança jurídica e social por meio da titulação definitiva dos ocupantes de áreas passíveis de regularização;

CONSIDERANDO a necessidade de adequação e compatibilização das normas locais com os dispositivos da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul (CNNR-CGJ/RS - PROVIMENTO nº 01/20-CGJ/RS e alterações);

CONSIDERANDO que o More Legal se destina exclusivamente à regularização urbanística de áreas urbanas, garantindo conformidade com a legislação municipal, mas sem obrigatoriedade de titulação individual dos ocupantes;

CONSIDERANDO que o More Legal, por sua vez, tem um processo simplificado, facilitando a regularização urbanística e documental dos loteamentos, permitindo sua adequação às normas municipais;

CONSIDERANDO a importância de ambas as iniciativas para a organização territorial, o desenvolvimento sustentável e a garantia de direitos aos ocupantes de áreas irregulares;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

CONSIDERANDO a indispensabilidade da conformação dos princípios da Supremacia do Interesse Público e da Indisponibilidade do Interesse Público, razoabilidade, proporcionalidade legalidade e eficiência em cotejo com a primordialidade de adotar a alternativa que melhor satisfaça o Interesse Público;

CONSIDERANDO que é atribuição do Poder Público implementar políticas direcionadas a dar efetividade à garantia do direito social à moradia digna, às condições de vida adequada e à efetivação da função social da propriedade, promovendo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor reservou ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável – CMDS a incumbência/competência de apreciar e deliberar acerca das omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal, conforme segue:

"[...] ...

Art. 28. Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável:

(...)

IX – deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

(...)

Art. 256. Os casos omissos a esta Lei Complementar serão julgados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Santa Rosa, que define as normas a serem obedecidas em cada caso, mediante parecer técnico do órgão competente. ... [...]." [grifou-se];

CONSIDERANDO que a Lei Complementar nº 58, de 12 de abril de 2010 - Código de Obras do Município de Santa Rosa, dispõe que: "Art. 207. Os casos omissos neste código serão resolvidos pelo setor competente do município, com assessoria dos respectivos conselhos de cada área.";

CONSIDERANDO que os parâmetros da presente regulamentação foram submetidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação ao CMDS, o qual, em conformidade com a Ata nº 02/2025, datada de 27 de março de 2025, entendeu pela aprovação dos respectivos termos;

CONSIDERANDO, neste diapasão, que as limitações de ordem pública relativas a uso e ocupação do solo, o arruamento, salubridade, segurança, funcionalidade e estética da cidade, destinam-se a propiciar melhor qualidade de vida à população, sendo que tais preceitos atendem à coletividade como um todo, pois preservam os recursos naturais destinados ao conforto da população, disciplinam a utilização dos espaços habitáveis e, para o bem-estar geral, consagram os critérios de desenvolvimento do município;

CONSIDERANDO a importância da segurança jurídica e da regularidade urbanística e ambiental das ocupações urbanas e rurais;

CONSIDERANDO que é atribuição do Poder Público implementar políticas direcionadas a dar efetividade à garantia ao direito social, à moradia digna e às condições de vida adequada e à efetivação da função social da propriedade com a ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus ocupantes,

DECRETA:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Através deste Decreto ficam estabelecidas diretrizes necessárias à efetivação da regularização fundiária no Município, em harmonia com as legislações federal, estadual e municipal e normatizações aplicáveis, dispondo sobre:

I - diretrizes para aplicação da Lei Municipal nº 5.482, de 28 de dezembro de 2018, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

março de 2018, estabelecendo normas complementares, critérios e procedimentos administrativos para a regularização fundiária urbana e rural no Município de Santa Rosa;

II - institui a Comissão Municipal de Regularização Fundiária (CMRF), de composição multidisciplinar, de acordo com o art. 24 da Lei Municipal nº 5.482, de 2018, atribuindo competências específicas;

III - dispõe sobre a estrutura administrativo-operacional da REURB (Regularização Fundiária Urbana e Rural) e das regularizações urbanísticas, por meio da organização de unidade administrativa vinculada à Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação;

IV - define parâmetros técnicos e disciplinando os procedimentos administrativos para tramitação de expedientes relativos aos projetos “Gleba e More Legal V” em conformidade com a Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul (CNNR-CGJ/RS).

Art. 2º Para fins deste Decreto, considera-se:

I - situações consolidadas: aquelas de difícil reversão, em razão do tempo da ocupação, da natureza das edificações, da localização das vias de circulação e da presença de equipamentos públicos, dentre outras situações peculiares que indiquem a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio, observado o tempo de posse mínimo de 5 (cinco) anos e a situação registral, caso houver;

II - loteamentos clandestinos: aqueles nos quais houver, sem a aprovação do Poder Público, a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL NO MUNICÍPIO DE SANTA ROSA

Seção I

Das Diretrizes para Aplicação

Art. 3º Quanto aos procedimentos de regularização fundiária urbana e rural no município de Santa Rosa, devem ser seguidas as disposições da Lei Municipal nº 5.482, de 2018, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 2017, e o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, e normatizações específicas aplicáveis.

§ 1º Nos termos do *caput* deste artigo, aos procedimentos tratados neste Decreto, aplicam-se, ainda, as normas relativas à dispensa de desfateação, à necessidade ou não de autorização legislativa específica, e, às exigências previstas na lei de licitações e contratos administrativos, sempre observados os casos autorizados pela legislação vigente.

§ 2º Deve ser observado que, conforme o disposto no art. 42 da Lei Municipal nº 5.482, de 2018, as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à REURB, exceto quanto ao disposto nos arts. 37, 38, 39, 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 mesma Lei Federal.

Art. 4º Todos os institutos e instrumentos jurídicos previstos na legislação de regência poderão ser empregados no âmbito da REURB, no Município de Santa Rosa.

§ 1º A Legitimação Fundiária é instrumento prioritário para fins de titulação no âmbito do processo administrativo da REURB dentro do Município de Santa Rosa.

§ 2º Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, pelo não atendimento de quaisquer dos requisitos aplicáveis, poderá o Município utilizar aos demais instrumentos previstos na legislação de regência.

Art. 5º Compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, ou ao órgão que a suceder na estrutura da Administração Direta do Poder Executivo, definir as especificações técnicas e os demais parâmetros aplicáveis aos trâmites instrutórios, bem como coordenar e gerir as atividades de regularização fundiária, abrangendo a análise de viabilidade, o planejamento, a implementação e a supervisão dos processos em todas as fases administrativas internas.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

§ 1º A edição dos atos administrativos complementares necessários ao cumprimento do disposto no *caput* deste artigo competirá ao Secretário Municipal de Planejamento e Habitação ou ao titular do órgão que o substituir na estrutura da Administração Direta do Poder Executivo.

§ 2º No caso de Instrução Normativa (IN) que, ainda que de forma complementar, tenha por finalidade suprir omissões ou disciplinar situações não plenamente definidas pela legislação urbanística municipal, a competência prevista no §1º deste artigo será exercida mediante prévia oitiva ou “*ad referendum*” do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável – CMDS.

Seção II
da Comissão Municipal de Regularização Fundiária (CMRF)

Art. 6º A equipe responsável pela análise e processamento administrativo, bem como, se for o caso da elaboração do projeto de regularização fundiária, será formada por servidores públicos, em caráter multidisciplinar, de acordo com o previsto no art. 24 da Lei Municipal nº 5.482, de 2018, com a constituição sob a forma de Comissão Municipal de Regularização Fundiária (CMRF), com nomeação por meio de Portaria, pela Secretaria Municipal de Administração e Fazenda, ou órgão que a substitua na estrutura administrativa.

§ 1º A CMRF será composta, preferencialmente, por ocupantes dos cargos efetivos de Agente Administrativo, Engenheiro Civil ou Arquiteto e Urbanista, Biólogo, Topógrafo, Assistente Social e Procurador do Município, sem prejuízo da designação de profissionais de outras áreas conforme as necessidades administrativas e operacionais.

§ 2º Dentre os membros da CMRF, um será designado para a função de Coordenador-Geral.

§ 3º A indicação dos servidores para a compor a CMRF será efetivada pelos titulares dos órgãos e/ou entidades integrantes da Administração Direta do Poder Executivo que atuem, ainda que indiretamente, com às questões da REURB e/ou que possuam envolvimento com as políticas públicas afetas.

§ 4º As atividades desempenhadas na CMRF não afastam o membro das suas atribuições inerentes ao seu cargo.

Art. 7º Compete à CMRF processar os requerimentos de regularização fundiária urbana, observando as disposições da legislação de regência, bem como o exercício das seguintes atribuições:

I - propor os modelos de documentos necessários ao processamento, instauração, aprovação e conclusão da REURB e as rotinas internas para o desenvolvimento das atividades relacionadas;

II - prestar informações sobre os procedimentos da REURB;

III - verificar as condições para a caracterização de núcleo urbano informal consolidado;

IV - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;

V - indicar cronogramas de regularização;

VI - elaborar ou analisar projetos de regularização fundiária de responsabilidade do Município, com apoio dos setores e órgãos técnicos competentes;

VII - mediar divergências durante o processo de regularização fundiária;

VIII - promover o saneamento do processo de regularização fundiária;

IX - julgar as impugnações eventualmente apresentadas pelos interessados, sendo que o recurso à impugnação, após manifestação da CMRF, deverá ser julgado pelo secretário Municipal de Planejamento e Habitação, sendo-lhe facultado solicitar ao órgão municipal competente a emissão de parecer técnico especializado relacionado ao ponto controvertido;

X - aprovar ou recomendar ajustes nos projetos apresentados;

XI - na(s) REURB(s) pública(s), auxiliar ao setor competente da Administração Pública municipal nos encaminhamentos do projeto de regularização e da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e ao Cartório de Registro de Imóveis;

XII - diligenciar, quando necessário, a integração interdisciplinar entre as áreas jurídica, urbanística, ambiental e social;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

XIII - coordenar ações integradas entre órgãos municipais;

XIV - realizar audiências públicas para projetos de regularização, quando necessário.

Parágrafo único. A competência e atribuições tratadas neste artigo não são taxativas, cabendo à CMRF o cumprimento de outras tarefas previstas na legislação aplicável.

CAPÍTULO III

DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVO-OPERACIONAL DE REURB E REGULARIZAÇÕES JURÍDICO-URBANÍSTICAS CONSTITUÍDA NA FORMA DO NÚCLEO OPERACIONAL DE REGULARIZAÇÕES (NOR)

Art. 8º No âmbito do Departamento de Supervisão Urbana da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, será constituída uma equipe de trabalho denominada Núcleo Operacional de Regularizações (NOR), responsável por:

I - operacionalizar em caráter administrativo auxiliar na tramitação e instrução dos procedimentos afetos às competências atribuídas a CMRF, em especial o recebimento e processamento das solicitações de regularização, analisando e identificando:

a) se é caso de legitimidade do(s) requerente(s), nos termos do art. 14 da Lei Federal nº 13.465, de 2017;

b) trata-se de regularização que deva observar exclusivamente a legislação ordinária de parcelamento do solo (Lei Federal nº 6.766, de 1979), oportunidade na qual o requerimento de REURB será fundamentadamente indeferido; ou

c) trata-se de caso de regularização pelas normas da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e legislação municipal de regência, oportunidade na qual o processo seguirá para conhecimento prévio da CMRF e, se necessário, subsequente realização de estudo socioeconômico a fim de subsidiar a classificação da modalidade de REURB.

II - elaborar relatórios técnicos para subsidiar a CMRF;

III - manter registro atualizado de processos em tramitação;

IV - confeccionar a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), com a decisão de Conclusão de Regularização Fundiária, devendo constar a assinatura do Coordenador-Geral da Comissão e do Prefeito Municipal e/ou, no último caso, a autoridade administrativa a quem for delegada a competência;

V - examinar e dar processamento nas análises dos procedimentos e regularizações com fundamento nos projetos “Gleba Legal” e/ou “More Legal V”;

VI - desempenhar outras atribuições que lhe forem atribuídas mediante distribuição e/ou por meio de atos complementares a este Decreto.

Art. 9º O NOR será constituído, preferencialmente, por equipe multidisciplinar, composta por servidores das áreas de:

I - Engenharia civil e/ou Arquitetura e urbanismo;

II - Direito, observados os termos do art. 28 deste Decreto;

III - Topografia; e

IV - Apoio Técnico e Administrativo.

CAPÍTULO IV

DAS REGULARIZAÇÕES COM FUNDAMENTO NOS PROJETOS “GLEBA LEGAL” E “MORE LEGAL V”

Seção I

Disposições Gerais

Art. 10. Fica regulamentada, nos termos deste Capítulo, a localização de parcelas de imóveis rurais situados no território municipal, bem como de parcelas de imóveis localizados no perímetro urbano ou em áreas urbanizadas inseridas na zona rural do Município de Santa Rosa.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

§ 1º Os procedimentos administrativos para análise e anuência dos pedidos de localização de parcelas de imóveis rurais submetem-se ao disposto no Projeto “Gleba Legal”, de acordo os fundamentos do art. 753 e seguintes da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (CNNR-CGJ/RS), observadas, no que couber, as normas dos §§ 6º a 8º do art.201 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017.

§ 2º Os procedimentos administrativos para análise e anuência dos pedidos de localização de parcelas abarcadas pelas normas do projeto “More Legal V”, submetem-se aos termos do art. 737 e seguintes da CNNR-CGJ/RS e do Provimento 61/2024 da CGJ/RS e/ou do ato normativo que lhe vier a substituir.

Art. 11. Mediante a implementação de procedimentos de regularização em conformidade com os projetos “Gleba Legal” e “More Legal V” da CNNR-CGJ/RS, os procedimentos tratados neste Capítulo abrangem:

I - a regularização de parcela de imóvel rural com registro em condomínio, que esteja localizada, ou seja, *pro diviso*, e em situação consolidada, a regularização será efetuada com a abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento na zona rural, com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem estremadas;

II - a localização de parcela para imóveis situados no perímetro urbano, assim como nos locais urbanizados, ainda que situados na zona rural, registradas em condomínio, mas que faticamente se apresentam com as divisas certas e em situação jurídica consolidada, quando não oriunda de loteamento clandestino, que poderá valer-se dos mesmos procedimentos previstos para a localização de parcela do Projeto “Gleba Legal”.

Art. 12. Os procedimentos, tramitação e análise dos expedientes enquadrados nas disposições dos projetos “Gleba” e “More Legal V” devem respeitar aos prazos e formalidades estabelecidas pelos órgãos competentes, conforme regulamentação específica da CNNR-CGJ/RS, bem como, observados os parâmetros e procedimentalizações definidas neste Decreto, podendo estas serem complementadas por especificações legais, técnicas e diretrizes a serem estabelecidas por meio de Instrução Normativa e/ou outros atos administrativos complementares a serem editados pelo Secretário Municipal de Planejamento e Habitação, ou ao responsável pelo órgão que vier a lhe substituir na estrutura administrativa da Administração Direta do Poder Executivo.

Parágrafo único. No caso de Instrução Normativa (IN) que, ainda que de forma complementar, tenha por finalidade suprir omissões ou disciplinar situações não plenamente definidas pela legislação urbanística municipal, a competência prevista no *caput* deste artigo será exercida mediante prévia oitiva ou *ad referendum* do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável – CMDS.

Seção II da Aplicação das Normas do Projeto “Gleba Legal”

Art. 13. O Projeto “Gleba Legal” têm por objetivo a regularização de parcelas de imóveis rurais em situação de condomínio, quando o imóvel possui mais de um proprietário, por meio de localização pro *diviso*, de acordo com o art. 753 e seguintes da CNNR-CGJ/RS.

Art. 14. A posse do proprietário sobre a parcela pro *diviso* a ser estremada deverá ser de, no mínimo, 5 (cinco) anos, permitida a soma do tempo de posse de proprietários anteriores.

Parágrafo único. A comprovação do prazo da posse será feita mediante declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes, conforme art. 755 e parágrafo único da CNNR-CGJ/RS.

Art. 15. A localização da parcela de imóvel rural, certificado ou não, deverá observar a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida na legislação vigente, nos termos do art. 754 da CNNR-CGJ/RS.

Parágrafo único. Na zona rural, a FMP para fins de aplicação do disposto nesta Seção corresponderá a área mínima que a lei permite dividir, para constituição de um novo imóvel rural, desde que o imóvel original permaneça com área igual ou superior à área mínima fixada, conforme previsto no art. 8º da Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, e parametrizado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária/INCRA, em 2 (dois) hectares, nos termos da Instrução Especial nº 5, de 29



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

de julho de 2022, que dispõe sobre os índices básicos cadastrais e os parâmetros para o cálculo do módulo rural.

Art. 16. O deferimento da análise resultará na expedição da “*Certidão de Situação e Localização – Gleba Legal*”, para fins de localização da parcela a instrumentalizada mediante escritura pública declaratória, nos termos do art. 756 da CNNR-CGJ/RS.

§ 1º Para aferição da situação jurídica consolidada, será realizada vistoria urbanística no imóvel por servidor público, por meio da qual serão conferidos os elementos indicativos da irreversibilidade da ocupação e de sua integração à cidade.

§ 2º A providência prevista no parágrafo 1º deste artigo será dispensada se a situação fática individualizada *pro diviso* constar nos registros cadastrais imobiliários do Município (por exemplo Boletim de Cadastro Imobiliário).

§ 3º Nos expedientes abarcados pelos termos do *caput* deste artigo, a “*Certidão de Situação e Localização – Gleba Legal*” será qualificada com a expressão “não oriunda de loteamento clandestino”, sendo esse documento hábil para promoção de regularização na forma do art. 753 e seguintes da CNNR-CGJ/RS.

Art. 17. Nos casos de localização de parcela de áreas de imóveis em condomínio, ainda que denominados como frações rurais, inseridos no perímetro urbano, assim como nos locais urbanizados, ainda que situados na zona rural, registradas em condomínio, mas que faticamente se apresentam com as divisas certas e em situação jurídica consolidada, na forma prevista nos artigos 766 a 767 da CNNR-CGJ/RS será expedida, no âmbito do órgão urbanístico municipal, a “*Certidão de Situação e Localização – Pro Diviso*”, que contemplará, dentre outros aspectos, a identificação do imóvel na forma do art. 176, inc. II, alínea 3, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos.

Art. 18. Serão passíveis de regularização por meio da expedição de “*Certidão de Situação e Localização – Pro Diviso*” somente as áreas insuscetíveis de enquadramento em outra forma de parcelamento previsto na legislação ordinária, e cuja posse e propriedade possibilitar o seu reconhecimento e individualização.

Parágrafo único. Para fins de fixação da circunstância configurada como “áreas insuscetíveis de enquadramento em outra forma de parcelamento previsto na legislação ordinária” será adotado como critério a caracterização da situação consolidada, observados os termos do inciso I do art. 2º c/c art. 19 deste Decreto.

Art. 19. Poderão ser objeto de regularização mediante a expedição de “*Certidão de Situação e Localização – Pro Diviso*” as frações ideais, objeto de títulos particulares não registrados e/ou em título próprio registrado em condomínio, faticamente individualizadas, inclusive oriundas de parcelamentos clandestinos, casos nos quais será indicada a procedimentalização prevista na Seção III deste Capítulo (Aplicação das Disposições do “More Legal V”), desde que a consolidação do empreendimento seja reconhecida pelo Poder Executivo, observados os termos deste Decreto e respectivos atos normativos complementares.

Art. 20. A localização da fração imobiliária, após a emissão da certidão referida no art. 17 deste Decreto, será formalizada por meio da escritura pública declaratória sob responsabilidade do interessado, a ser registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente, conforme previsto nos artigos 756 e 767 da CNNR-CGJ/RS.

Parágrafo único. Nos expedientes abrangidos pelos arts. 16 a 18 desta Seção, caso se constate que a fração a ser estremada não decorre de loteamento clandestino, a “*Certidão de Situação e Localização – Pro Diviso*” será qualificada com essa informação, sendo esse documento suficiente para a regularização conforme os arts. 756 e 767 da CNNR-CGJ/RS.

Seção III da Aplicação das Normas do “Projeto More Legal V”

Art. 21. Nos casos nos quais for constatado que a fração e/ou parcela do imóvel é oriunda de loteamento clandestino, os interessados serão cientificados para adequação dos projetos/documentos em



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

conformidade com as disposições do projeto “More Legal V”, instituído nos termos da CNNR-CGJ/RS, observado o disposto no Provimento nº 61/2024 da CGJ/RS.

Parágrafo único. Nos expedientes abarcados pelos termos do *caput* deste artigo, a “*Certidão de Situação e Localização – Pro Diviso*” será qualificada com a expressão “oriunda de loteamento clandestino”, sendo esse documento hábil para promoção de regularização fundiária pelo “More Legal V” a ser implementada por etapas, abrangendo o imóvel localizado no núcleo urbano informal de forma total ou parcial, conforme previsto no art. 748, § 3º, da CNNR-CGJ/RS.

Seção IV

das Restrições à Expedição da “*Certidão de Situação e Localização - Pro Diviso*”

Art. 22. Não será concedida a “*Certidão de Situação e Localização - Pro Diviso*” em imóveis que:

I - resultem em unidade imobiliária com área e testada para via pública existente, inferior(es) a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 (cinco) metros de testada;

II - não estejam servidos pelos equipamentos mínimos de infraestrutura conforme definido no § 2º deste artigo;

III - estejam situados em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo mediante apresentação de laudo técnico e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para adequação às exigências dos órgãos competentes;

IV - apresentem condições geológicas desfavoráveis à edificação, caracterizando-se como áreas alagáveis ou sujeitas a inundações, salvo mediante cumprimento das exigências dos órgãos competentes;

V - estejam situados em locais vedados pela legislação urbanística, especialmente, conforme previsões do art. 111 e seguintes da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, nas áreas de contenção urbana;

VI - estejam cadastrados como parcelamento(s) irregular(es)/clandestino(s) com indicação para regularização coletiva de responsabilidade do Município de Santa Rosa, conforme o disposto no Adendo 04: Cronograma do Programa de Regularização Fundiária na Zona Urbana de Santa Rosa da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017.

§ 1º Para o disposto no inciso I deste artigo, considera-se via pública existente aquela que cumpre, simultaneamente, ao menos a dois dos seguintes requisitos:

- a) tenha denominação aprovada por lei municipal;
- b) trate-se de via incorporada formalmente ao patrimônio público municipal;
- c) possua sua infraestrutura de pavimentação implementada pelo Município e/ou por meio de parceria comunitária.

§ 2º Para efeitos do inciso II deste artigo, consideram-se equipamentos mínimos de infraestrutura àqueles parametrizados no § 6º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 1979, quais sejam:

- a) vias de circulação;
- b) escoamento das águas pluviais por meio de escoadouro/sarjeta;
- c) rede para o abastecimento de água potável;
- d) soluções para o esgotamento sanitário; e
- e) soluções para a energia elétrica domiciliar.

§ 3º constatada a existência de localização, 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, Estado ou Município de Santa Rosa, observar-se-á o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos ambientais, 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, § 3º e § 4º do art. 11, da Lei Federal nº 13.465/2017, e/ou a possibilidade de divergência em relação a



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

algum condicionante ambiental declarado pelo requerente, o processo será remetido para análise da Secretaria Municipal de Meio Ambiente para parecer.

§ 4º O estudo técnico ambiental previsto no § 3º deste artigo, indicará se o risco é monitorável bem como apontará a necessidade ou não de elaboração de plano de contingência, sendo condição indispensável à emissão da certidão a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos ambientais realizados.

Art. 23. A regularização decorrente do presente Decreto não ilide, se for o caso, a responsabilização do loteador e ao ressarcimento das despesas aos cofres públicos, nos termos do art. 40, da Lei nº 6.766, de 1979, bem como, em análogos termos, 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 e/ou criminal, consoante o disposto no § 3º do art. 3º da Lei Municipal nº 5.482, de 2018.

Art. 24. Quando, nas frações a serem estremadas, houverem edificações erigidas cujos projetos e/ou licenças demandem regularização/aprovação do poder público municipal, as certidões, conforme a hipótese, “*Certidão de Situação e Localização – Gleba Legal*” ou “*Certidão de Situação e Localização - Pro Diviso*” somente serão expedidas mediante prévia:

a) anexação de protocolo de encaminhamento de regularização das edificações irregulares, junto à municipalidade;

b) anexação ao processo de Termo de Compromisso com o cronograma de execução, total ou parcial, da infraestrutura básica de que trata o § 5º do art.2º da Lei nº 6.766, de 1979, qual seja, aquela constituída pelos equipamentos urbanos que seguem:

1. de escoamento das águas pluviais;
2. iluminação pública;
- 3, esgotamento sanitário;
4. abastecimento de água potável;
5. energia elétrica pública e domiciliar; e
6. vias de circulação.

§ 1º Caso a infraestrutura básica de que trata o § 5º do art.2º da Lei nº 6.766, de 1979, seja preexistente, ou seja, em sendo dispensada as providências indicadas na letra “b” deste artigo, a Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação fica autorizada, na própria certidão, a atribuir e cadastrar números de lote e quadra às frações a serem estremadas.

§ 2º Em sendo o caso de aplicação do na letra “b” deste artigo, por ocasião do deferimento da análise do processo administrativo de regularização da edificação, a Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação fica autorizada a atribuir e cadastrar números de lote e quadra às frações estremadas.

§ 3º A comprovação e aferição do cumprimento de efetivação das obrigações assumidas no Termo de Compromisso tratado na letra “b” deste artigo terá processamento nos autos do expediente administrativo originário, ou seja, conforme a hipótese, “*Certidão de Situação e Localização – Gleba Legal*” ou “*Certidão de Situação e Localização - Pro Diviso*”, cujo atribuição para acompanhamento, controle e impulsionamento das medidas de ordem administrativa, será do NOR, nos termos deste Decreto.

CAPÍTULO V
DA REGULARIZAÇÃO DE LOGRADOUROS PÚBLICOS

Art. 25. Compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, ou ao órgão que a suceder na estrutura da Administração Direta do Poder Executivo, edição de Instrução Normativa com vistas a definição de parâmetros e procedimentos para a regularização de logradouros públicos existentes (travessas, ruas e avenidas) e não incorporados oficialmente ao patrimônio público municipal.

§ 1º Os procedimentos de regularização abarcados pelo *caput* deste artigo serão disciplinados em observância aos termos do art. 195-A da Lei Federal nº 6.015, de 1973 (Lei de Registros Públicos), bem



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
PODER EXECUTIVO

como de acordo com o disposto no art. 624 da CNNR-CGJ/RS, e, ainda, em conformidade com as disposições complementares da legislação estadual e municipal aplicável.

§ 2º No caso de Instrução Normativa (IN) que, ainda que de forma complementar, tenha por finalidade suprir omissões ou disciplinar situações não plenamente definidas pela legislação urbanística municipal, a competência prevista no §1º deste artigo será exercida mediante prévia oitiva ou *ad referendum* do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável – CMDS.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. As disposições deste Decreto aplicar-se-ão a todos os processos administrativos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), bem como àqueles enquadráveis nas normas dos projetos “Gleba e More Legal V”, à exceção daqueles já instaurados quando da publicação deste Decreto e que tenham encerrado a fase de classificação, conforme a Lei Municipal nº 5.482, de 2018.

§ 1º Os atos processuais praticados em procedimentos de REURB até a entrada em vigor deste Decreto ficam convalidados, ainda que não tenham observado as disposições estabelecidas neste, mas que tenham atingido sua finalidade e não impeçam a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 2º Aos processos administrativos que se enquadrem na exceção estabelecida no *caput*, aplicar-se-ão de forma subsidiária as normas estabelecidas neste Decreto.

Art. 27. Aplicar-se-á de forma supletiva as normas previstas na Lei Municipal nº 5.158, de 16 de outubro de 2014, que regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Municipal de Santa Rosa, no caso de omissão da norma específica quanto a tramitação e regular processamento dos atos previstos neste regulamento.

Art. 28. Incumbirá à Procuradoria-Geral do Município, sem prejuízo do exercício de suas funções e competências de consultoria e assessoramento jurídico de acordo com sua organização administrativa, a designação de um Procurador do Município para prestar auxílio e orientações aos integrantes do Núcleo Operacional de Regularizações (NOR) de que trata o capítulo III deste Decreto.

Art. 29. As despesas com a execução deste Decreto correrão por conta de dotações orçamentárias próprias do Poder Executivo.

Art. 30. A distribuição, tramitação e análise dos expedientes enquadrados nas disposições dos projetos “Gleba e More Legal V” dar-se-á pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação.

Art. 31. A localização de parcelas de imóveis rurais, situados dentro do perímetro urbano, com a destinação de acordo com o disposto nos §§ 6º a 8º do art. 201 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017 – Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa independe da caracterização de condomínio *pro diviso* e/ou *indiviso*, aplicando-se os termos deste a ambos os casos.

Parágrafo único. Nos expedientes abarcados pelos termos do *caput* deste artigo, a certidão a ser emitida será qualificada com a indicação dos fundamentos legais do Plano Diretor (art. 201, §§ 6º a 8º).

Art. 32. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA ROSA, EM 4 DE ABRIL DE 2025.

ANDERSON MANTEI,
Prefeito Municipal.

Registre-se e publique-se.

ALDEMIR EDUARDO ULRICH,
Vice-Prefeito Municipal.