



CÂMARA MUNICIPAL DE
MANAUS



PODER LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI Nº 464/2025

PROPOSITURA: 2025.10000.10300.5.011260

AUTORIA: VER. SARGENTO SALAZAR

SUBSCRITOR:

EMENTA: “ALTERA dispositivos da Lei nº 2.492, de 27 de agosto de 2019, que institui o Programa de Regularização Fundiária no município de Manaus, com o objetivo de desburocratizar o acesso à regularização de imóveis ocupados por famílias de baixa e média renda.”

TRAMITAÇÃO

:



CÂMARA MUNICIPAL DE
MANAUS



GABINETE VEREADOR SARGENTO SALAZAR

PROJETO DE LEI N. 12025

“**ALTERA** dispositivos da Lei nº 2.492, de 27 de agosto de 2019, que institui o Programa de Regularização Fundiária no município de Manaus, com o objetivo de desburocratizar o acesso à regularização de imóveis ocupados por famílias de baixa e média renda.”

Art. 1º A referida Lei passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

Art. 4-A Poderão ser beneficiários da regularização fundiária urbana os ocupantes que comprovem:

- I – Posse mansa, pacífica, ininterrupta e de boa-fé, por no mínimo 5 (cinco) anos anteriores à publicação desta Lei, desde que não haja decisão judicial de reintegração vigente;
- II – Utilização do imóvel para fins exclusivamente residenciais ou comerciais de pequeno porte;
- III – Que não detenham outro imóvel regularizado no território nacional.

Art. 5-A Para execução da Reurb, o Município poderá:

- I – Firmar convênios com cartórios de registro de imóveis, instituições de ensino superior, conselhos profissionais, associações comunitárias, organizações sociais ou entes públicos;
- II – Realizar mutirões de regularização nos bairros com maior índice de informalidade;
- III – Criar plataforma digital para requerimento, acompanhamento e emissão de documentos.

Art. 5-B O Município publicará, no portal eletrônico oficial, as plantas, memoriais descritivos e a relação dos beneficiários da Reurb, assegurando o direito de contestação por terceiros interessados no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 7-A Os beneficiários da regularização fundiária de interesse social ficam isentos do pagamento de taxas municipais e do ITBI, limitado à primeira regularização do





CÂMARA MUNICIPAL DE
MANAUS



imóvel e condicionado à permanência do beneficiário na posse do bem por no mínimo 5 (cinco) anos.

Art. 8-A O título de legitimação fundiária expedido no âmbito da Reurb terá força de escritura pública e constituirá título hábil para registro no cartório de registro de imóveis competente.

Art. 9-A O beneficiário da Reurb compromete-se a não alienar, prometer a venda, ceder ou transferir a posse do imóvel regularizado pelo prazo de 5 (cinco) anos, salvo em casos de sucessão legítima ou mediante autorização prévia da Prefeitura, devidamente fundamentada.

Art. 11-A O Poder Executivo publicará, anualmente, relatório de execução da Reurb contendo:

- I – número de imóveis regularizados;
- II – bairros contemplados;
- III – quantidade de títulos emitidos e registrados;
- IV – arrecadação decorrente da formalização dos imóveis.

Parágrafo único. O relatório será disponibilizado no Portal da Transparência do Município de Manaus.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Manaus, 1 de julho de 2025.

Sargento Salazar
Vereador-PL





CÂMARA MUNICIPAL DE
MANAUS



JUSTIFICATIVA

A presente proposta visa **modernizar e desburocratizar** o programa de regularização fundiária previsto na Lei nº 2.492/2019, ampliando o acesso de famílias de baixa e média renda ao título de propriedade, por meio de medidas objetivas, transparentes e socialmente eficazes.

Inspirado no projeto “**Meu Lote Legal**”, elaborado pelo Gabinete do Vereador Sargento Salazar com base na realidade dos bairros periféricos de Manaus, o texto propõe **instrumentos operacionais práticos**, isenções de taxas, transparência digital e segurança jurídica para os ocupantes de boa-fé.

O projeto reafirma o compromisso deste mandato com a **função social da propriedade, o direito à moradia e a liberdade do cidadão construir sua vida com dignidade**, sem ficar refém da burocracia estatal.

Diante da relevância social e do impacto direto na vida de milhares de manauaras, solicitamos o apoio dos nobres colegas para a aprovação da presente proposição.

Manaus, 1 de julho de 2025.

Sargento Salazar
Vereador-PL

Rua Padre Agostinho Caballero Martin, 850 – São Raimundo
Manaus – AM / CEP: 69027-020
Tel.: 3303-xxxx
www.cmm.am.gov.br

ARQUIVO ASSINADO DIGITALMENTE POR:

ALEXANDRE DA SILVA SALAZAR - 791.809.492-15 EM 04/07/2025 08:26:35

CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO : D83A71EF001888B3 . CONSULTE EM <https://camaradigital.cmm.am.gov.br/verificador>





CÂMARA MUNICIPAL DE
Manaus



PODER LEGISLATIVO

Data 30/06/2025

Minuta Nº 11574/2025

Origem

Unidade GAB14 DO VEREADOR SARGENTO
SALAZAR - GAB14 - VER. SARGENTO
SALAZAR
Enviado por ALEXANDRE DA SILVA SALAZAR
Data 30/06/2025

Destino

Unidade DIVISÃO DE REDAÇÃO E REVISÃO -
DVRER
Aos cuidados de

Despacho

ENVIADO PARA ANÁLISE E
PROVIDÊNCIAS





CÂMARA MUNICIPAL DE
MANAUS



DIRETORIA LEGISLATIVA
DIVISÃO DE REDAÇÃO E REVISÃO
SEÇÃO DE EMENTÁRIO E PESQUISA

RESULTADO DE PESQUISA N. 11574/2025

TIPO	PL
EMENTA	DISPÕE sobre a criação do Programa Municipal de Regularização Fundiária “ Meu Lote Legal ”, e dá outras Providências
AUTORIA	Ver. SARGENTO SALAZAR
RESULTADO DA PESQUISA	Foi identificado, na pesquisa da Divisão de Redação e Revisão, o seguinte registro: LEI N. 2.492, DE 27 DE AGOSTO DE 2019 (DOM 27.08.2019 – N. 4.669, ANO XX) INSTITUI o Programa de Regularização Fundiária no município de Manaus e dá outras providências.
SITUAÇÃO	Pesquisa realizada

Manaus, 30 de junho de 2025.

Antônio José da Silva
Chefe da Divisão de Redação e Revisão

Av. Padre Agostinho Caballero Martin, 850 – São
Raimundo

Manaus - AM | 69029-120

Tel.: 3303-2929

www.cmm.am.gov.br





CÂMARA MUNICIPAL DE
Manaus



PODER LEGISLATIVO

Data 02/07/2025

Minuta Nº 11574/2025

Origem

Unidade GAB14 DO VEREADOR SARGENTO
SALAZAR - GAB14 - VER. SARGENTO
SALAZAR
Enviado por ALEXANDRE DA SILVA SALAZAR
Data 02/07/2025

Destino

Unidade DIVISÃO DE REDAÇÃO E REVISÃO -
DVRER
Aos cuidados de

Despacho

ENVIADO PARA ANÁLISE E
PROVIDÊNCIAS





CÂMARA MUNICIPAL DE
MANAUS



DIRETORIA LEGISLATIVA
DIVISÃO DE REDAÇÃO E REVISÃO
SEÇÃO DE EMENTÁRIO E PESQUISA

RESULTADO DE PESQUISA N. 11574/2025

TIPO	PL
EMENTA	“ ALTERA dispositivos da Lei nº 2.492, de 27 de agosto de 2019, que institui o Programa de Regularização Fundiária no município de Manaus, com o objetivo de desburocratizar o acesso à regularização de imóveis ocupados por famílias de baixa e média renda.”
AUTORIA	Ver. SARGENTO SALAZAR
RESULTADO DA PESQUISA	Não foram encontrados, na pesquisa da Divisão de Redação e Revisão, projetos em tramitação ou legislações relacionados ao tema da Minuta.
SITUAÇÃO	Aprovada

Manaus, 2 de julho de 2025.

Antônio José da Silva
Chefe da Divisão de Redação e Revisão

Av. Padre Agostinho Caballero Martin, 850 – São
Raimundo

Manaus - AM | 69029-120

Tel.: 3303-2929

www.cmm.am.gov.br





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

LEI N. 2.492, DE 27 DE AGOSTO DE 2019

(DOM 27.08.2019 – N. 4.669, ANO XX)

INSTITUI o Programa de Regularização Fundiária no município de Manaus e dá outras providências.

O **PREFEITO DE MANAUS**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 80, inc. IV, da Lei Orgânica do Município de Manaus,

FAÇO SABER que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a seguinte

LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.º Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no município de Manaus, com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos núcleos urbanos informais com ocupação consolidada até 22 de dezembro de 2016, nos termos do artigo 9.º, § 2.º, da Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Art. 2.º Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas na Lei Federal n. 13.465/2017 e no Decreto n. 9.310/2018, a regularização fundiária no município de Manaus deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I – prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

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

III – controle, fiscalização e coibição, visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

IV – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

V – concessão do título preferencialmente para a mulher; e

VI – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 3.º As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no município de Manaus, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, além das definições previstas nos artigos 9.º e 11 da Lei n. 13.465/2017, consideram-se:

I – Regularização Fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II – Núcleo Urbano Consolidado: núcleos urbanos informais preexistentes a 22 de dezembro de 2016, de difícil reversão, considerando-se a destinação residencial ou comercial, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como drenagem de águas pluviais urbanas, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, ou limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III – Legitimação Fundiária: nova forma jurídica de aquisição originária de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiverem área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, pendente de regularização e que atenda às condições preestabelecidas na presente Lei;

IV – Legitimação de Posse: é um dos instrumentos de regularização fundiária que possibilita ao Poder Público o reconhecimento de situação de fato, por meio do qual se reconhece a posse do imóvel privado ou área objeto da Reurb, com identificação de seus ocupantes, tempo da ocupação e natureza da posse, mediante o cumprimento de condições preestabelecidas na presente Lei;

V – Regularização Fundiária de Interesse Social: aquela em que haja a predominância de ocupação pela população de baixa renda, sujeita a regras específicas, cujos parâmetros urbanísticos se sobrepõem àqueles definidos pelo zoneamento da área e Plano Diretor Municipal;

VI – Regularização Fundiária de Interesse Específico: aquela em que haja irregularidades urbanísticas e ambientais, que não se classifiquem pelo Poder Público como de interesse social;

VII – Regularização Fundiária Mista: aquela em que haja, num mesmo espaço, situações que ensejam a caracterização de ocupação parcial por população de interesse social e específico;

VIII – População de Baixa Renda: famílias com renda familiar mensal não superior a três salários mínimos; e

IX – Demarcação Urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, por meio de seus órgãos técnicos, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-S

Art. 4.º A Regularização Fundiária de Interesse Social consiste na regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há pelo menos cinco anos, até 22 de dezembro de 2016, e desde que o beneficiário não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

§ 1.º A Regularização Fundiária de Interesse Social dependerá da análise de critérios estabelecidos pelo órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários ou por outro órgão ou entidade que venha a lhe suceder, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§ 2.º Serão aceitos todos os meios de prova lícita necessários à comprovação do prazo de que trata o **caput** deste artigo, podendo ser demonstrado, inclusive, por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

Art. 5.º O Município, por meio dos órgãos competentes, será responsável pela análise e aprovação dos projetos visando à Regularização Fundiária de Interesse Social.

Art. 6.º Na Regularização Fundiária de Interesse Social, cabe ao Município, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, a implantação de:

I – infraestrutura essencial, definida no artigo 36, § 1.º, da Lei n. 13.465/2017;

II – equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização; e

III – melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização.

Parágrafo único. Os encargos previstos no **caput** deste artigo e o ônus de sua manutenção são de responsabilidade do Poder Executivo Municipal, nos termos do artigo 37 da Lei n. 13.465/2017.

Art. 7.º O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, de acordo com o que estabelece a Lei Federal n. 13.465/2017.

Art. 8.º Na Reurb-S, a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser feita de forma gratuita, a critério do ente público titular do domínio.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E

Art. 9.º A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no artigo 4.º desta Lei.

Art. 10. Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 11. A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

executivo extrajudicial, nos termos do artigo 5.º, § 6.º, da Lei n. 7.347, de 24 de julho de 1985 e, artigo 79-A da Lei n. 9.605, de 12 de fevereiro de 1998.

Art. 12. O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições das áreas públicas previstas na legislação municipal.

Art. 13. Na Reurb-E promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo Municipal.

Seção III Da Regularização Fundiária Mista

Art. 14. A Regularização Fundiária Mista ocorre quando forem identificadas, nas áreas a serem regularizadas, situações em que haja concomitância de interesse social e específico.

Art. 15. A Regularização Fundiária de Interesse Misto dependerá da análise e da aprovação do projeto pelo órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários, em conformidade com a presente Lei.

Seção IV Da Regularização Fundiária em Área de Risco

Art. 16. A Reurb não se aplica aos núcleos urbanos informais, ou à parcela deles, que estejam situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados na legislação em vigor.

Art. 17. Estudos técnicos deverão ser realizados quando, para fins de Reurb-S, o núcleo urbano informal, ou parcela dele, estiver situado em área de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação total do risco ou correção na parte por ele afetada.

§ 1.º Na hipótese do **caput**, é condição indispensável à Reurb-S, além de outras ações, a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:

I – terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas prévias providências para assegurar o escoamento das águas;

II – terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se comportarem medidas físicas viáveis, tais como drenagem, modificações na geometria do talude e estrutura para controle dos deslizamentos e estabilidade dos taludes.

§ 2.º A identificação e o mapeamento de áreas de risco dependerão de laudo técnico da Secretaria Executiva da Defesa Civil e/ou de outros órgãos oficiais





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

competentes, levando em consideração as cartas geotécnicas, relatórios técnicos e dados coletados na população local.

Seção V

Da Regularização Fundiária de Núcleos Urbanos Consolidados em Área de Preservação Permanente

Art. 18. Na regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente, deverá ser elaborado estudo técnico que demonstre a melhoria das condições sócioambientais em relação à situação anterior, bem como a adoção das medidas socioambientais nele preconizadas.

Art. 19. Para a Reurb-S, o estudo técnico mencionado deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II – especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III – proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;
- VII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água; e
- VIII – indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente, com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização.

Art. 20. Na regularização fundiária de interesse específico que abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de Termo de Ajustamento de Conduta para as áreas que estejam com degradação.

Parágrafo único. Para fins de análise pelo órgão ambiental, o laudo deverá estar instruído, no mínimo, com os seguintes elementos:

- I – caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II – identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- III – especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, de outros serviços e equipamentos públicos;
- IV – identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;
- V – especificação da ocupação consolidada existente na área;





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

VI – identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII – indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII – avaliação dos riscos ambientais;

IX – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X – demonstração de garantia de acesso livre e gratuito da população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

Art. 21. Para fins da regularização em Área de Preservação Permanente (APP), nas duas modalidades de Reurb, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável de, no mínimo, quinze metros de cada lado.

§ 1.º Na Reurb-S, a faixa mínima não edificável poderá ser reduzida para até cinco metros, quando as exigências do estudo apresentado oferecerem melhores condições ambientais para situação de fato, prevendo a execução de medidas preventivas e recuperação da área degradada, considerado o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção de unidade de conservação.

§ 2.º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o **caput** deste artigo poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento e as diretrizes especificadas pelo respectivo conselho gestor.

§ 3.º As exigências desta Lei não dispensam o cumprimento das normas de licenciamento e de outras previstas pela legislação ambiental e pelo conjunto da legislação urbanística municipal, levando em consideração a situação de fato.

Art. 22. No caso de o projeto abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei n. 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essa intervenção implique a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

Parágrafo único. Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o **caput** pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer técnico e legalmente fundamentado que justifique a negativa para realização da Reurb.

CAPÍTULO III

DOS LEGITIMADOS A REQUERER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 23. São legitimados a requerer a Reurb pessoas e entidades, públicas e particulares, descritas no artigo 14 da Lei n. 13.465/2017.





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

Parágrafo único. Os legitimados previstos no **caput** deste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 24. Poderão ser empregados pelo Município de Manaus, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes instrumentos:

I – quando a regularização incidir sobre área pública:

- a)** legitimação fundiária;
- b)** concessão de direito real de uso;
- c)** concessão de uso especial para fins de moradia;
- d)** doação; e
- e)** compra e venda;

II – quando a regularização incidir sobre área particular:

- a)** legitimação de posse;
- b)** contrato de compromisso de compra e venda acompanhado da prova de quitação;
- c)** usucapião judicial ou extrajudicial;
- d)** doação; e
- e)** compra e venda.

Art. 25. A legitimação fundiária possibilita, a critério do ente público, a aquisição de direito de propriedade àquele que detiver área pública ou possuir área privada, integrante de núcleo urbano informal existente até 22 de dezembro de 2016, com finalidade residencial.

§ 1.º Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, caso seja reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação, a legitimação fundiária poderá ser utilizada nos termos do artigo 23, § 1.º, inciso III, da Lei n. 13.465/2017.

§ 2.º Somente na Reurb-S a legitimação fundiária poderá ser utilizada.

CAPÍTULO V DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 26. O projeto de regularização fundiária deve conter, ao menos:

I – projeto urbanístico, que visa a promover o planejamento do núcleo urbano, com a descrição dos lotes e das áreas públicas, considerando o sistema viário, os equipamentos urbanos e comunitários e a infraestrutura essencial, devendo conter os elementos do artigo 36 da Lei n. 13.465/2017;

II – diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, caracterização da infraestrutura





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

urbana e comunitária na área e no raio de um quilômetro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental;

III – proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;

c) a solução para relocação da população, caso necessária;

d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

e) as condições para garantir a segurança da população em relação às inundações, erosão e deslizamento de encostas;

f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;

g) a enumeração das obras e serviços previstos; e

h) o cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento;

IV – plantas com a indicação:

a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes; e

d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas;

V – memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra; e

c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1.º O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado e pelo titular da iniciativa de regularização.





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

§ 2.º O Município poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos em ato do Chefe do Executivo.

§ 3.º Quando a regularização fundiária for implementada em etapas, o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do núcleo urbano informal a ser regularizada em cada etapa respectiva e o momento de execução das obras, que poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

Art. 27. Para a Reurb-E, deverão ser definidos, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

- I – implantação dos sistemas viários;
- II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

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

§ 2.º Na Reurb-E, o Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando a assegurar a execução das obras e serviços essenciais à regularização do parcelamento.

CAPÍTULO VI DO PROCESSO

Seção I Do Procedimento

Art. 28. Compete ao Executivo Municipal:

- I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III – emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 29. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Art. 30. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

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

§ 2.º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 31. 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.

§ 1.º 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 trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2.º 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.

§ 3.º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de acordo com a Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015.

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

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

- I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
- II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

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

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

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





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS
DIRETORIA LEGISLATIVA

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

Art. 32. O pronunciamento do órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários deverá:

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

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

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

Art. 33. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização;

III – a modalidade da regularização;

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

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

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

Art. 34. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. O procedimento do registro da Reurb atenderá ao disposto nos artigos 42 a 54 da Lei n. 13.465/2017.

Seção II
Dos Documentos Necessários

Art. 35. A regularização fundiária será realizada por loteamento e quadra de acordo com o disposto nesta Lei.

Art. 36. A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:

I – pedido instruído com cópia da matrícula da área ocupada, visando à regularização, se houver;

II – indicação da matrícula do IPTU;

III – cópia dos Títulos ou Contrato de Compra e Venda;





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

IV – cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;

V – comprovantes de endereço, na forma da lei;

VI – Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VII – comprovantes de renda na Reurb-S;

VIII – declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, especialmente para o enquadramento na Reurb-S; e

IX – plantas topográficas, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), e memorial descritivo, nos seguintes termos:

a) o levantamento topográfico para regularização de quadra deverá conter:

1. o perímetro da quadra e vias públicas com localização dos lotes georreferenciados, identificação dos confrontantes e, no caso de aclive ou declive, cortes longitudinais/ transversais; e

2. córregos e áreas de preservação permanente.

b) o levantamento topográfico para regularização de loteamento deverá conter:

1. nome do loteamento;

2. sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, e a identificação das vias, lotes e quadras;

3. identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários;

4. áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanente; e

5. no caso de áreas com aclives ou declives, deverão constar perfis longitudinais e transversais das quadras.

Parágrafo único. Nos casos de levantamento efetuado pela própria municipalidade ou por quem ela designar, também se fará necessária a comprovação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), seja de forma específica ou de Cargo/Função.

Art. 37. Fica o órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários autorizado a solicitar documentação complementar, se necessário.

Seção III

Da Tramitação do Processo da Reurb

Art. 38. O requerimento será protocolado diretamente no órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários, que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por esta Lei, obedecendo, respectivamente, a seguinte tramitação:

I – análise técnica do pedido e dos documentos apresentados, providenciando coleta de todos os dados necessários ao prosseguimento dos atos;

II – superadas todas as exigências e adequações, o procedimento será submetido à conclusão, parecer final e elaboração da CRF;





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

III – por fim, será encaminhado para registro perante o Cartório de Registro de Imóveis para formalização da individualização dos imóveis, com abertura de novas matrículas, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, que, dependendo do caso, poderá proceder aos lançamentos dos tributos municipais.

Parágrafo único. Se o órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários entender necessário, será encaminhado o projeto para análise de outras secretarias e outros órgãos e, finalmente, à apreciação conclusiva.

CAPÍTULO VII

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Art. 39. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração até 22 de dezembro de 2016 deverão ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando ao controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda à necessária regularização fundiária da respectiva área, nos termos da presente Lei.

Parágrafo único. A presente Lei aplicar-se-á em todas as situações irreversivelmente consolidadas até 22 de dezembro de 2016 e preferencialmente relacionadas à ocupação do solo para fins de moradia, devendo, em cada caso, serem observadas as peculiaridades de cada modalidade de Reurb.

Art. 40. Excepcionalmente, será admitida a alienação onerosa de bem público para os ocupantes de núcleo urbano informal consolidado na Reurb-S e na Reurb-E, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto.

§ 1.º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida ao mesmo beneficiário para, no máximo, dois imóveis, sendo um residencial e um não residencial, regularmente cadastrado em seu nome no órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários.

§ 2.º Não serão admitidas vendas de áreas superiores a cinco mil metros quadrados.

Art. 41. Para fins de regularização da ocupação, é considerado legítimo ocupante de terra pública municipal no meio urbano o interessado que comprove o atendimento dos seguintes requisitos:

I – comprovar a ocupação mansa e pacífica pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, cinco anos, devendo-se observar a cadeia da posse, bem como as normas urbanísticas pertinentes;

II – comprovar a ocupação de área nunca superior a mil metros quadrados;

III – não ter sido beneficiado por projetos de regularização fundiária de área urbana ou rural; e

IV – não possuir outro imóvel.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS****DIRETORIA LEGISLATIVA**

Art. 42. A alienação dar-se-á de forma onerosa na ocupação de área acima de duzentos e cinquenta metros quadrados até mil metros quadrados.

§ 1.º A alienação dar-se-á de forma gratuita na hipótese de ocupação de área até duzentos e cinquenta metros quadrados, desde que seja residencial.

§ 2.º Sendo comercial a ocupação, o ocupante poderá adquirir o título de domínio por meio da compra da área.

§ 3.º O Município poderá admitir o pagamento de outorga decorrente da concessão de direito real de uso quando o ocupante demonstrar incapacidade financeira para aquisição do bem, observados os requisitos da lei.

Art. 43. Os imóveis objeto da alienação na Reurb-S terão o preço mínimo de alienação fixado com base no valor venal do imóvel, segundo os critérios adotados para avaliação do Imposto sobre a Transmissão de Bens e Imóveis (ITBI), observando o seguinte:

I – o pagamento poderá ser parcelado em até vinte e quatro prestações mensais e consecutivas; e

II – será possível o fornecimento de desconto de até quarenta por cento para as aquisições em função da renda familiar, conforme a seguinte progressão:

a) dez por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de quatro a cinco salários mínimos;

b) vinte por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de três a quatro salários mínimos;

c) trinta por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de um salário mínimo e meio até três salários mínimos;

d) quarenta por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de até um salário mínimo e meio.

Parágrafo único. Será concedido desconto ao beneficiário, de até cinquenta por cento, para pagamento à vista, não cumulativo ao disposto no inciso II deste artigo.

Art. 44. Os imóveis objeto da alienação na Reurb-E terão o preço mínimo de alienação fixado com base no valor venal do imóvel, segundo os critérios adotados para avaliação do ITBI, observando o seguinte:

I – o pagamento poderá ser parcelado em até doze prestações mensais e consecutivas; e

II – será possível o fornecimento de desconto de até trinta por cento para pagamento à vista.

Art. 45. A alienação das áreas superiores a mil metros quadrados, até o limite máximo de cinco mil metros quadrados, será feita mediante venda, com base nos critérios do ITBI, desde que comprovem a ocupação consolidada, de forma mansa e pacífica, pela exploração direta ou indireta, por si ou por seus antecessores, pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, dez anos.





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

Parágrafo único. Poderá ser concedido desconto ao beneficiário da alienação de até trinta por cento para pagamento à vista ou poderá ser concedido o parcelamento em até vinte e quatro prestações mensais e consecutivas, mediante entrada mínima de dez por cento do valor do imóvel.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46. A regularização de ocupações irregulares não implica o reconhecimento e a responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador com os adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 47. Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha os requisitos da lei.

Art. 48. Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrações judiciais, bloqueios e indisponibilidades até o trânsito em julgado da decisão, ressalvada a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela Administração Pública ou no caso de prévio acordo amigável de conflitos.

Art. 49. A regularização das edificações existentes nas ocupações irregulares de que trata esta Lei será objeto de legislação específica.

Art. 50. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após cinco anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1.º Para requerer a conversão prevista no **caput** deste artigo, o adquirente deverá apresentar:

- I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;
- II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;
- III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e
- IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito a usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2.º No caso de área urbana com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art. 51. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.





CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

Manaus, 27 de agosto de 2019.

ARTHUR VIRGÍLIO DO CARMO RIBEIRO NETO

Prefeito de Manaus

Este texto não substitui o publicado no DOM de 22.08.2019 – Edição n. 4.666, Ano XX.





DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE MANAUS

Manaus, terça-feira, 27 de agosto de 2019.

Ano XX, Edição 4669 - R\$ 1,00

Poder Executivo

LEI Nº 2.492, DE 27 DE AGOSTO DE 2019

INSTITUI o Programa de Regularização Fundiária no município de Manaus e dá outras providências.

O **PREFEITO DE MANAUS**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 80, inc. IV, da Lei Orgânica do Município de Manaus,

FAÇO SABER que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a seguinte

LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.º Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no município de Manaus, com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos núcleos urbanos informais com ocupação consolidada até 22 de dezembro de 2016, nos termos do artigo 9.º, § 2.º, da Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Art. 2.º Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas na Lei Federal n. 13.465/2017 e no Decreto n. 9.310/2018, a regularização fundiária no município de Manaus deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I – prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

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

III – controle, fiscalização e coibição, visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

IV – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

V – concessão do título preferencialmente para a mulher; e

VI – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 3.º As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no município de Manaus, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, além das definições previstas nos artigos 9.º e 11 da Lei n. 13.465/2017, consideram-se:

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

II – Núcleo Urbano Consolidado: núcleos urbanos informais preexistentes a 22 de dezembro de 2016, de difícil reversão, considerando-se a destinação residencial ou comercial, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como drenagem de águas pluviais urbanas, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, ou limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III – Legitimação Fundiária: nova forma jurídica de aquisição originária de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiverem área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, pendente de regularização e que atenda às condições preestabelecidas na presente Lei;

IV – Legitimação de Posse: é um dos instrumentos de regularização fundiária que possibilita ao Poder Público o reconhecimento de situação de fato, por meio do qual se reconhece a posse do imóvel privado ou área objeto da Reurb, com identificação de seus ocupantes, tempo da ocupação e natureza da posse, mediante o cumprimento de condições preestabelecidas na presente Lei;

V – Regularização Fundiária de Interesse Social: aquela em que haja a predominância de ocupação pela população de baixa renda, sujeita a regras específicas, cujos parâmetros urbanísticos se sobrepõem àqueles definidos pelo zoneamento da área e Plano Diretor Municipal;

VI – Regularização Fundiária de Interesse Específico: aquela em que haja irregularidades urbanísticas e ambientais, que não se classifiquem pelo Poder Público como de interesse social;

VII – Regularização Fundiária Mista: aquela em que haja, num mesmo espaço, situações que ensejam a caracterização de ocupação parcial por população de interesse social e específico;

VIII – População de Baixa Renda: famílias com renda familiar mensal não superior a três salários mínimos; e

IX – Demarcação Urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, por meio de seus órgãos técnicos, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-S

Art. 4.º A Regularização Fundiária de Interesse Social consiste na regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há pelo menos cinco anos, até 22 de dezembro de 2016, e desde que o beneficiário não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1.º A Regularização Fundiária de Interesse Social dependerá da análise de critérios estabelecidos pelo órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários ou por outro órgão ou entidade que venha a lhe suceder, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.



§ 2.º Serão aceitos todos os meios de prova lícita necessários à comprovação do prazo de que trata o **caput** deste artigo, podendo ser demonstrado, inclusive, por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

Art. 5.º O Município, por meio dos órgãos competentes, será responsável pela análise e aprovação dos projetos visando à Regularização Fundiária de Interesse Social.

Art. 6.º Na Regularização Fundiária de Interesse Social, cabe ao Município, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, a implantação de:

I – infraestrutura essencial, definida no artigo 36, § 1.º, da Lei n. 13.465/2017;

II – equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização; e

III – melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização.

Parágrafo único. Os encargos previstos no **caput** deste artigo e o ônus de sua manutenção são de responsabilidade do Poder Executivo Municipal, nos termos do artigo 37 da Lei n. 13.465/2017.

Art. 7.º O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, de acordo com o que estabelece a Lei Federal n. 13.465/2017.

Art. 8.º Na Reurb-S, a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser feita de forma gratuita, a critério do ente público titular do domínio.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E

Art. 9.º A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no artigo 4.º desta Lei.

Art. 10. Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 11. A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 5.º, § 6.º, da Lei n. 7.347, de 24 de julho de 1985 e, artigo 79-A da Lei n. 9.605, de 12 de fevereiro de 1998.

Art. 12. O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições das áreas públicas previstas na legislação municipal.

Art. 13. Na Reurb-E promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo Municipal.

Seção III

Da Regularização Fundiária Mista

Art. 14. A Regularização Fundiária Mista ocorre quando forem identificadas, nas áreas a serem regularizadas, situações em que haja concomitância de interesse social e específico.

Art. 15. A Regularização Fundiária de Interesse Misto dependerá da análise e da aprovação do projeto pelo órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários, em conformidade com a presente Lei.

Seção IV

Da Regularização Fundiária em Área de Risco

Art. 16. A Reurb não se aplica aos núcleos urbanos informais, ou à parcela deles, que estejam situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados na legislação em vigor.

Art. 17. Estudos técnicos deverão ser realizados quando, para fins de Reurb-S, o núcleo urbano informal, ou parcela dele, estiver situado em área de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação total do risco ou correção na parte por ele afetada.

§ 1.º Na hipótese do **caput**, é condição indispensável à Reurb-S, além de outras ações, a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:

I – terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas prévias providências para assegurar o escoamento das águas;

II – terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se comportarem medidas físicas viáveis, tais como drenagem, modificações na geometria do talude e estrutura para controle dos deslizamentos e estabilidade dos taludes.

§ 2.º A identificação e o mapeamento de áreas de risco dependerão de laudo técnico da Secretaria Executiva da Defesa Civil e/ou de outros órgãos oficiais competentes, levando em consideração as cartas geotécnicas, relatórios técnicos e dados coletados na população local.

Seção V

Da Regularização Fundiária de Núcleos Urbanos Consolidados em Área de Preservação Permanente

Art. 18. Na regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente, deverá ser elaborado estudo técnico que demonstre a melhoria das condições sócioambientais em relação à situação anterior, bem como a adoção das medidas sócioambientais nele preconizadas.

Art. 19. Para a Reurb-S, o estudo técnico mencionado deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II – especificação dos sistemas de saneamento básico;

III – proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;

VII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água; e

VIII – indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente, com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização.

Art. 20. Na regularização fundiária de interesse específico que abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de Termo de Ajustamento de Conduta para as áreas que estejam com degradação.

Parágrafo único. Para fins de análise pelo órgão ambiental, o laudo deverá estar instruído, no mínimo, com os seguintes elementos:

I – caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II – identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III – especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, de outros serviços e equipamentos públicos;

IV – identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;



V – especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI – identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII – indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII – avaliação dos riscos ambientais;

IX – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X – demonstração de garantia de acesso livre e gratuito da população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

Art. 21. Para fins da regularização em Área de Preservação Permanente (APP), nas duas modalidades de Reurb, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável de, no mínimo, quinze metros de cada lado.

§ 1.º Na Reurb-S, a faixa mínima não edificável poderá ser reduzida para até cinco metros, quando as exigências do estudo apresentado oferecerem melhores condições ambientais para situação de fato, prevendo a execução de medidas preventivas e recuperação da área degradada, considerado o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção de unidade de conservação.

§ 2.º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o **caput** deste artigo poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento e as diretrizes especificadas pelo respectivo conselho gestor.

§ 3.º As exigências desta Lei não dispensam o cumprimento das normas de licenciamento e de outras previstas pela legislação ambiental e pelo conjunto da legislação urbanística municipal, levando em consideração a situação de fato.

Art. 22. No caso de o projeto abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei n. 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essa intervenção implique a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

Parágrafo único. Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o **caput** pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer técnico e legalmente fundamentado que justifique a negativa para realização da Reurb.

CAPÍTULO III DOS LEGITIMADOS A REQUERER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 23. São legitimados a requerer a Reurb pessoas e entidades, públicas e particulares, descritas no artigo 14 da Lei n. 13.465/2017.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no **caput** deste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 24. Poderão ser empregados pelo Município de Manaus, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes instrumentos:

I – quando a regularização incidir sobre área pública:

- a) legitimação fundiária;
- b) concessão de direito real de uso;
- c) concessão de uso especial para fins de moradia;
- d) doação; e
- e) compra e venda;

II – quando a regularização incidir sobre área particular:

- a) legitimação de posse;
- b) contrato de compromisso de compra e venda acompanhado da prova de quitação;
- c) usucapião judicial ou extrajudicial;
- d) doação; e
- e) compra e venda.

Art. 25. A legitimação fundiária possibilita, a critério do ente público, a aquisição de direito de propriedade àquele que detiver área pública ou possuir área privada, integrante de núcleo urbano informal existente até 22 de dezembro de 2016, com finalidade residencial.

§ 1.º Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, caso seja reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação, a legitimação fundiária poderá ser utilizada nos termos do artigo 23, § 1.º, inciso III, da Lei n. 13.465/2017.

§ 2.º Somente na Reurb-S a legitimação fundiária poderá ser utilizada.

CAPÍTULO V DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 26. O projeto de regularização fundiária deve conter, ao menos:

I – projeto urbanístico, que visa a promover o planejamento do núcleo urbano, com a descrição dos lotes e das áreas públicas, considerando o sistema viário, os equipamentos urbanos e comunitários e a infraestrutura essencial, devendo conter os elementos do artigo 36 da Lei n. 13.465/2017;

II – diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, caracterização da infraestrutura urbana e comunitária na área e no raio de um quilômetro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental;

III – proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

- a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;
- c) a solução para relocação da população, caso necessária;
- d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;
- e) as condições para garantir a segurança da população em relação às inundações, erosão e deslizamento de encostas;
- f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
- g) a enumeração das obras e serviços previstos; e
- h) o cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento;

IV – plantas com a indicação:

- a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes; e
- d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas;

V – memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

- a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;



b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra; e

c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1.º O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2.º O Município poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos em ato do Chefe do Executivo.

§ 3.º Quando a regularização fundiária for implementada em etapas, o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do núcleo urbano informal a ser regularizada em cada etapa respectiva e o momento de execução das obras, que poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

Art. 27. Para a Reurb-E, deverão ser definidos, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

- I – implantação dos sistemas viários;
- II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

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

§ 2.º Na Reurb-E, o Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando a assegurar a execução das obras e serviços essenciais à regularização do parcelamento.

CAPÍTULO VI DO PROCESSO

Seção I Do Procedimento

Art. 28. Compete ao Executivo Municipal:

- I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III – emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 29. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Art. 30. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

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

§ 2.º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 31. 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.

§ 1.º 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 trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2.º 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.

§ 3.º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de acordo com a Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015.

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

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

- I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
- II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

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

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

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

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

Art. 32. O pronunciamento do órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários deverá:

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

Art. 33. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I – o nome do núcleo urbano regularizado;
- II – a localização;
- III – a modalidade da regularização;
- IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; e
- VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.



Art. 34. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. O procedimento do registro da Reurb atenderá ao disposto nos artigos 42 a 54 da Lei n. 13.465/2017.

Seção II Dos Documentos Necessários

Art. 35. A regularização fundiária será realizada por loteamento e quadra de acordo com o disposto nesta Lei.

Art. 36. A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:

- I – pedido instruído com cópia da matrícula da área ocupada, visando à regularização, se houver;
- II – indicação da matrícula do IPTU;
- III – cópia dos Títulos ou Contrato de Compra e Venda;
- IV – cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;
- V – comprovantes de endereço, na forma da lei;
- VI – Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;
- VII – comprovantes de renda na Reurb-S;
- VIII – declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, especialmente para o enquadramento na Reurb-S; e
- IX – plantas topográficas, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), e memorial descritivo, nos seguintes termos:

a) o levantamento topográfico para regularização de quadra deverá conter:

- 1. o perímetro da quadra e vias públicas com localização dos lotes georreferenciados, identificação dos confrontantes e, no caso de aclave ou declive, cortes longitudinais/ transversais; e
- 2. córregos e áreas de preservação permanente.

b) o levantamento topográfico para regularização de loteamento deverá conter:

- 1. nome do loteamento;
- 2. sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, e a identificação das vias, lotes e quadras;
- 3. identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários;
- 4. áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanente; e
- 5. no caso de áreas com aclives ou declives, deverão constar perfis longitudinais e transversais das quadras.

Parágrafo único. Nos casos de levantamento efetuado pela própria municipalidade ou por quem ela designar, também se fará necessária a comprovação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), seja de forma específica ou de Cargo/Função.

Art. 37. Fica o órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários autorizado a solicitar documentação complementar, se necessário.

Seção III Da Tramitação do Processo da Reurb

Art. 38. O requerimento será protocolado diretamente no órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários, que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por esta Lei, obedecendo, respectivamente, a seguinte tramitação:

- I – análise técnica do pedido e dos documentos apresentados, providenciando coleta de todos os dados necessários ao prosseguimento dos atos;
- II – superadas todas as exigências e adequações, o procedimento será submetido à conclusão, parecer final e elaboração da RF;

III – por fim, será encaminhado para registro perante o Cartório de Registro de Imóveis para formalização da individualização dos imóveis, com abertura de novas matrículas, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, que, dependendo do caso, poderá proceder aos lançamentos dos tributos municipais.

Parágrafo único. Se o órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários entender necessário, será encaminhado o projeto para análise de outras secretarias e outros órgãos e, finalmente, à apreciação conclusiva.

CAPÍTULO VII DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Art. 39. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração até 22 de dezembro de 2016 deverão ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando ao controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda à necessária regularização fundiária da respectiva área, nos termos da presente Lei.

Parágrafo único. A presente Lei aplicar-se-á em todas as situações irreversivelmente consolidadas até 22 de dezembro de 2016 e preferencialmente relacionadas à ocupação do solo para fins de moradia, devendo, em cada caso, serem observadas as peculiaridades de cada modalidade de Reurb.

Art. 40. Excepcionalmente, será admitida a alienação onerosa de bem público para os ocupantes de núcleo urbano informal consolidado na Reurb-S e na Reurb-E, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto.

§ 1.º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida ao mesmo beneficiário para, no máximo, dois imóveis, sendo um residencial e um não residencial, regularmente cadastrado em seu nome no órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários.

§ 2.º Não serão admitidas vendas de áreas superiores a cinco mil metros quadrados.

Art. 41. Para fins de regularização da ocupação, é considerado legítimo ocupante de terra pública municipal no meio urbano o interessado que comprove o atendimento dos seguintes requisitos:

- I – comprovar a ocupação mansa e pacífica pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, cinco anos, devendo-se observar a cadeia da posse, bem como as normas urbanísticas pertinentes;
- II – comprovar a ocupação de área nunca superior a mil metros quadrados;
- III – não ter sido beneficiado por projetos de regularização fundiária de área urbana ou rural; e
- IV – não possuir outro imóvel.

Art. 42. A alienação dar-se-á de forma onerosa na ocupação de área acima de duzentos e cinquenta metros quadrados até mil metros quadrados.

§ 1.º A alienação dar-se-á de forma gratuita na hipótese de ocupação de área até duzentos e cinquenta metros quadrados, desde que seja residencial.

§ 2.º Sendo comercial a ocupação, o ocupante poderá adquirir o título de domínio por meio da compra da área.

§ 3.º O Município poderá admitir o pagamento de outorga decorrente da concessão de direito real de uso quando o ocupante demonstrar incapacidade financeira para aquisição do bem, observados os requisitos da lei.

Art. 43. Os imóveis objeto da alienação na Reurb-S terão o preço mínimo de alienação fixado com base no valor venal do imóvel, segundo os critérios adotados para avaliação do Imposto sobre a Transmissão de Bens e Imóveis (ITBI), observando o seguinte:

- I – o pagamento poderá ser parcelado em até vinte e quatro prestações mensais e consecutivas; e



Manaus, terça-feira, 27 de agosto de 2019

II – será possível o fornecimento de desconto de até quarenta por cento para as aquisições em função da renda familiar, conforme a seguinte progressão:

- a) dez por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de quatro a cinco salários mínimos;
- b) vinte por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de três a quatro salários mínimos;
- c) trinta por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de um salário mínimo e meio até três salários mínimos;
- d) quarenta por cento: para o beneficiário que possuir renda familiar de até um salário mínimo e meio.

Parágrafo único. Será concedido desconto ao beneficiário, de até cinquenta por cento, para pagamento à vista, não cumulativo ao disposto no inciso II deste artigo.

Art. 44. Os imóveis objeto da alienação na Reurb-E terão o preço mínimo de alienação fixado com base no valor venal do imóvel, segundo os critérios adotados para avaliação do ITBI, observando o seguinte:

I – o pagamento poderá ser parcelado em até doze prestações mensais e consecutivas; e

II – será possível o fornecimento de desconto de até trinta por cento para pagamento à vista.

Art. 45. A alienação das áreas superiores a mil metros quadrados, até o limite máximo de cinco mil metros quadrados, será feita mediante venda, com base nos critérios do ITBI, desde que comprovem a ocupação consolidada, de forma mansa e pacífica, pela exploração direta ou indireta, por si ou por seus antecessores, pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, dez anos.

Parágrafo único. Poderá ser concedido desconto ao beneficiário da alienação de até trinta por cento para pagamento à vista ou poderá ser concedido o parcelamento em até vinte e quatro prestações mensais e consecutivas, mediante entrada mínima de dez por cento do valor do imóvel.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46. A regularização de ocupações irregulares não implica o reconhecimento e a responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador com os adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 47. Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha os requisitos da lei.

Art. 48. Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades até o trânsito em julgado da decisão, ressalvada a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela Administração Pública ou no caso de prévio acordo amigável de conflitos.

Art. 49. A regularização das edificações existentes nas ocupações irregulares de que trata esta Lei será objeto de legislação específica.

Art. 50. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após cinco anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1.º Para requerer a conversão prevista no **caput** deste artigo, o adquirente deverá apresentar:

- I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

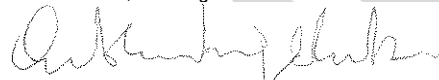
III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito a usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2.º No caso de área urbana com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art. 51. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Manaus, 27 de agosto de 2019.



ARTHUR VIRGÍLIO DO CARMO RIBEIRO NETO
Prefeito de Manaus

LEI Nº 2.493, DE 27 DE AGOSTO DE 2019

DISPÕE sobre a possibilidade de alienação de imóveis em áreas pertencentes ao Município de Manaus, caracterizadas como Áreas de Especial Interesse Fundiário (AEIF).

O **PREFEITO DE MANAUS**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 80, inc. IV, da Lei Orgânica do Município de Manaus,

FAÇO SABER que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a seguinte

LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.º A presente Lei trata da alienação de imóveis com ocupações residenciais ou comerciais em Áreas de Especial Interesse Fundiário (AEIF), de propriedade do Município de Manaus.

Art. 2.º As áreas classificadas como AEIF serão oportunamente indicadas por decreto expedido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Serão passíveis de alienação as ocupações consolidadas de imóveis que estejam inseridos nas AEIF indicadas no **caput** deste artigo, segundo as regras estabelecidas nesta Lei.

Art. 3.º A regularização será feita por intermédio de outorga de título de propriedade, mediante o pagamento do preço correspondente, observados os critérios de indivisibilidade e intransferibilidade das terras tituladas, antes de decorrido o prazo de cinco anos.

§ 1.º Os pedidos administrativos que envolvam hipótese de quebra de cláusula de intransferibilidade serão analisados pelo Conselho Municipal de Habitação ou, caso este não tenha sido criado, pelo órgão fundiário.

§ 2.º Caso o interessado não se enquadre nas hipóteses previstas de alienação, a posse deverá ser regularizada por meio do instituto da outorga onerosa, conforme artigo 174 da Lei Orgânica do Município de Manaus.

§ 3.º O interessado que deixar de regularizar a posse do seu imóvel, seja pela alienação, seja pela concessão de direito real de uso, ficará sujeito a procedimento de retomada do bem pelo Município de Manaus.





CÂMARA MUNICIPAL DE
MANAUS



PODER LEGISLATIVO

Propositura 2025.10000.10300.5.011260
Data 14/07/2025

TRAMITAÇÃO

Propositura Nº 2025.10000.10300.5.011260

Origem

Unidade DIRETORIA LEGISLATIVA - DILEG
Enviado por MILENA DE OLIVEIRA SANTOS
Data 14/07/2025

Destino

Unidade DIVISÃO DE APOIO AO PLENÁRIO -
DVAPL (SAP)
Aos cuidados de KAREN TIUBA DE JESUS SALES

Fase

Fase SEM ALTERAÇÃO
Despacho ENVIADO PARA ANÁLISE E
PROVIDÊNCIAS