



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

LEI COMPLEMENTAR Nº 994, DE 07 DE AGOSTO DE 2024.

Dispõe sobre a Política de conciliação e mediação administrativa em conflitos fundiários urbanos no Município de Porto Velho e dá outras providências.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**, usando da atribuição que lhe é conferida no inciso IV, do artigo 87, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

**FAÇO SABER** que a **CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO** aprovou e eu, sanciono a seguinte

## LEI COMPLEMENTAR:

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta lei dispõe sobre a política de conciliação e mediação administrativa em conflitos fundiários urbanos e rurais, com a finalidade de promover a regularização fundiária, garantir o direito à moradia digna, e fomentar o desenvolvimento urbano sustentável no Município de Porto Velho.

**Art. 2º** Para fins desta Lei, consideram-se:

I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II – núcleo urbano informal: assentamento clandestino ou irregular, ou aquele onde não foi possível realizar a titulação dos ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III – núcleo urbano informal consolidado: assentamento de difícil reversão, considerando o tempo de ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias avaliadas pelo Município.

IV – Reurb: Regularização Fundiária Urbana, processo de adequação de assentamentos irregulares à legislação urbanística vigente, garantindo a titulação de seus ocupantes e a regularização da posse e propriedade.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

V – Reurb-E: Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico, destinada a núcleos urbanos informais ocupados por população não considerada de baixa renda.

VI – Reurb-S: Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, destinada a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda.

VII – demarcação urbanística: procedimento para identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com a averbação na matrícula desses imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

VIII – poligonal: delimitação geográfica utilizada para demarcar áreas objeto de regularização fundiária.

IX – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído pelo projeto de regularização fundiária aprovado, pelo termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, pela listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, com a devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.

X – legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb.

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

XII – avaliação de imóvel: atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de um bem imóvel, seus custos, frutos e direitos, determinando os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio de seu valor de mercado, valor da terra nua, valor venal ou valor de referência, consideradas suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas.

XIII – beneficiário em situação de vulnerabilidade social: indivíduo, grupo ou família em situação de fragilidade, expostos a riscos e a degradação social significativa caso não possuam moradia, cuja renda familiar per capita não atinja até 3 (três) salários mínimos.

## **CAPÍTULO II DO FUNDO DE CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO ADMINISTRATIVA EM CONFLITOS FUNDIÁRIOS URBANOS**

**Art. 3º** Fica instituído o Fundo de Conciliação e Mediação Administrativa em Conflitos Fundiários Urbanos e Rurais (FUCOMF), destinado à captação, repasse e aplicação de recursos para suporte financeiro na implantação, manutenção e desenvolvimento de programas e ações de Regularização Fundiária Urbana no Município de Porto Velho.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

**Parágrafo único.** O FUCOMF será vinculado e administrado pela Secretaria Municipal de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo (SEMUR) da Prefeitura do Município de Porto Velho.

**Art. 4º** Constituem receitas do Fundo de Conciliação e Mediação Administrativa em Conflitos Fundiários Urbanos e Rurais:

- I – recursos provenientes de convênios, acordos ou contratos;
- II – dotações consignadas no orçamento do Município de Porto Velho e créditos adicionais;
- III – valor venal de alienações onerosas de lotes de propriedade do Município de Porto Velho;
- IV – dotações consignadas por emendas parlamentares com recursos da União, do Estado ou do Município;
- V – valores recolhidos por beneficiários não considerados vulneráveis a título de indenização ao Município.

**Parágrafo único.** Os recursos mencionados neste artigo serão recolhidos em conta específica a ser criada pela Prefeitura do Município de Porto Velho.

## CAPÍTULO III DO PROGRAMA ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

### SEÇÃO I DA CRIAÇÃO

**Art. 5º** Fica criado o Programa Especial de Regularização Urbana, destinado a executar a gestão orçamentária e financeira dos recursos do Fundo de Conciliação e Mediação Administrativa em Conflitos Fundiários Urbanos e Rurais, bem como à implementação de ações necessárias para promover a regularização fundiária, promoção do direito à moradia digna e desenvolvimento urbano sustentável.

### SEÇÃO II DOS OBJETIVOS

**Art. 6º** Constituem objetivos do Programa:

- I – identificar núcleos urbanos informais aptos a soluções de conflitos, organizando-os para melhorar as condições urbanísticas e ambientais em comparação à situação de ocupação informal anterior;
- II – criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor de seus ocupantes;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

III – ampliar o acesso à terra urbanizada para a população de baixa renda, priorizando a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

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

V – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, reforçando a consensualidade e a cooperação entre Estado e sociedade;

VI – garantir o direito social à moradia digna e a condições de vida adequadas;

VII – assegurar a efetivação da função social da propriedade;

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

IX – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e uso do solo;

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

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

XII – garantir a participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização fundiária.

## SEÇÃO III DAS ÁREAS ENQUADRADAS NO PROGRAMA

**Art. 7º** Sem prejuízo de inclusão de novas áreas, o programa inicialmente se aplicará aos seguintes núcleos urbanos informais, localizados no âmbito do Município de Porto Velho:

I – Porto Cristo;

II – Terra Prometida;

III – Cascalheira;

IV – Aparecida;

V – Monte Sinai;

VI – Planalto;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

VII – **VETADO**;

VIII – **VETADO**;

IX – **VETADO**;

X – **VETADO**;

XI – **VETADO**;

XII – **VETADO**.

§ 1º A delimitação das áreas a serem enquadradas, incluindo a localização geográfica e as coordenadas de latitude e longitude, será identificada pela Secretaria Municipal de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo (SEMUR).

§ 2º Outras áreas poderão ser incluídas no programa por deliberação do Comitê de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos Fundiários Urbanos e autorizados pelo(a) Prefeito(a), através de Decreto.

## **CAPÍTULO IV DO COMITÊ DE PREVENÇÃO E RESOLUÇÃO ADMINISTRATIVA DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS**

**Art. 8º** Fica criado o Comitê de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos Fundiários Urbanos, no âmbito da administração municipal, com a atribuição de realizar, acordos ajustes e colaborações junto ao Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, visando dirimir conflitos relacionados à regularização fundiária urbana (Reurb), mediante soluções consensuais.

§ 1º **VETADO**.

§ 2º O Comitê de Conciliação e Mediação Administrativa em Conflitos Fundiários Urbanos e Rurais ficará responsável pela negociação da avaliação mínima por metragem quadrada das áreas enquadradas.

## **CAPÍTULO V DA MEDIAÇÃO E CONCILIAÇÃO DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS**

**Art. 9º** Pode ser objeto de mediação o conflito que verse sobre direitos disponíveis ou direitos indisponíveis que admitam transação.

§ 1º Ninguém será obrigado a permanecer em procedimento de mediação.

§ 2º A mediação pode versar sobre todo o conflito ou parte dele.

§ 3º O consenso das partes envolvendo direitos indisponíveis deve ser homologado em juízo, com oitiva do Ministério Público.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 4º Havendo consenso, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com expedição da CRF.

§ 5º O Município de Porto Velho poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 6º A instauração de procedimento administrativo para resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 7º O Município de Porto Velho poderá utilizar câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça, mediante a celebração de convênio ou outro instrumento congêneres.

## CAPÍTULO VI DOS PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO

**Art. 10.** O preço de negociação de áreas localizadas em propriedades privadas ocupadas será fixado com base no valor da terra nua.

**Art. 11.** As avaliações para fins de alienação onerosa do domínio pleno, útil ou direito de imóveis do Município ou de propriedade de terceiros poderão ser realizadas:

I – pelo Órgão Municipal incumbido legalmente de promover avaliações para a Prefeitura Municipal de Porto Velho.

II – pelo órgão ou entidade pública gestora responsável pelo imóvel.

**§ 1º VETADO.**

§ 2º As avaliações podem, ainda, ser realizadas por empresa privada, mediante processo de licitação.

§ 3º O preço mínimo para alienações onerosas será fixado com base no valor de terra nua, estabelecido em laudo de avaliação válido por até 12 (doze) meses.

§ 4º O preço de avaliação será da terra nua, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 5º A avaliação dos terrenos será baseada em métodos estatísticos lastreados em pesquisa mercadológica e em níveis de precisão compatíveis com os riscos aceitos, desde que esses métodos:

I – sejam previamente aprovados pelo Comitê de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos Fundiários Urbanos;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

II – sejam baseados em critérios, premissas e procedimentos objetivos, documentados, passíveis de verificação pelos órgãos de controle e disponíveis em sistema eletrônico de dados;

III – propiciem a geração de relatório individualizado da precificação do imóvel.

§ 6º As avaliações deverão ser realizadas, preferencialmente, com visita presencial.

**Art. 12.** Não será admitida a avaliação por empresas especializadas cujos sócios sejam servidores da Prefeitura Municipal de Porto Velho, Governo do Estado de Rondônia ou Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Mercados do Ministério da Economia, ou seus parentes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive.

## CAPÍTULO VII DA RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS POR PARTE DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

**Art. 13.** Os ocupantes de imóveis em núcleo urbano informal de propriedade privada, não enquadrados após levantamento econômico-social em demarcação urbanística, deverão remunerar o município através de pagamento de preço público de imóvel objeto de resolução de conflito fundiário, desconsiderando o valor de eventuais benfeitorias existentes sobre o lote.

§ 1º O pagamento de que trata este artigo deverá ocorrer após avaliação da terra nua pelo Município e a assinatura do respectivo Contrato de Financiamento Habitacional, podendo ser parcelado em até 360 (trezentos e sessenta) meses.

§ 2º A expedição da CRF deverá incluir cláusula resolutiva informando a existência do Contrato de Financiamento Habitacional firmado com o Município e o respectivo débito, para que, em caso de inadimplemento, a parte lesada possa pedir a resolução do contrato.

§ 3º Estão excluídos da obrigação de pagamento os beneficiários cuja regularização do imóvel esteja ocorrendo através da Reurb-S em áreas de propriedade do Município de Porto Velho.

§ 4º Também estão excluídos do pagamento os ocupantes que tenham celebrado contrato de Compra e Venda com o mutuário primitivo do imóvel e cujo contrato com a Municipalidade já esteja quitado ou prescrito o direito de cobrança.

## CAPÍTULO VIII DO PAGAMENTO

**Art. 14.** O pagamento será realizado com recursos do Fundo de Conciliação e Mediação Administrativa em Conflitos Fundiários Urbanos.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 1º No caso de alienação onerosa do domínio pleno, útil ou direto de imóveis de propriedade privada, após o empenho necessário, os valores definidos no laudo de avaliação serão creditados na conta corrente indicada pelo proprietário.

§ 2º Quando o proprietário estiver representado por advogado e este apresentar seu contrato de honorários, o pagamento dos honorários será efetuado diretamente ao advogado, mediante dedução da quantia a ser recebida pelo constituinte, conforme o disposto no Art. 22 da Lei Federal nº 8.906, de 4 de julho de 1994.

## CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 15.** A conciliação e mediação administrativa em conflitos fundiários somente poderá ser aplicada a núcleos urbanos informais existentes e em conflito até 31 de dezembro de 2016, mediante solicitação das partes, mesmo que haja discussão judicial, nos termos desta Lei.

### **Parágrafo único. VETADO.**

**Art. 16.** Os casos omissos serão analisados subsidiariamente pelas legislações federais pertinentes e deliberados pelo Comitê de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos Fundiários Urbanos.

**Art. 17.** A Secretaria de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo (SEMUR) deverá apresentar ao Comitê, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da promulgação desta lei, as poligonais com demarcações urbanísticas dos núcleos urbanos que serão objeto de deliberação.

**Art. 18.** Após a aprovação das poligonais pelo Comitê, o órgão Municipal competente deverá elaborar a avaliação econômico-financeira, por metro quadrado, das áreas objeto de mediação e conciliação.

**Art. 19.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover, por ato próprio, os ajustes necessários ao Plano Plurianual (PPA) e à Lei Orçamentária Anual (LOA) vigentes, para dar fiel cumprimento ao disposto nesta Lei.

**Art. 20.** O Programa de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos Fundiários Urbanos terá a duração de 02 (dois) anos, prorrogáveis por mais 02 (dois) através de justificativa do Poder Executivo.

**Art. 21.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**HILDON DE LIMA CHAVES**  
Prefeito



Assinado por **Hildon De Lima Chaves** - Prefeito do Município de Porto Velho - Em: 07/08/2024, 11:57:05