



**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA**  
**GOVERNADORIA**

LEI N. 2909 , DE 03 DE DEZEMBRO DE 2012.

Dispõe sobre a regularização fundiária em áreas urbanas e de expansão urbana de domínio do Estado de Rondônia, revoga leis e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE RONDÔNIA:

Faço saber que a Assembleia Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado por intermédio da Coordenadoria de Regularização Fundiária Urbana do Estado, integrante da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico e Social a executar as ações de regularização em áreas urbanas e de expansão urbana de domínio do Estado de Rondônia.

Art. 2º. Para os efeitos desta Lei, entende-se:

I - por regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem à regularização de ocupações irregulares e/ou clandestinas implementadas em imóveis urbanos e de expansão urbana de domínio do Estado de Rondônia e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II – regularização fundiária de interesse social: conjunto de medidas promovidas pelo Estado a fim de atingir a adequação dos assentamentos informais ocupados por população de baixa renda;

III – ocupação mansa e pacífica: aquela exercida de forma contínua e sem oposição;

IV – demarcação de terrenos para fins de regularização fundiária de interesse social: procedimento administrativo que demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

V - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI - levantamento socioeconômico e cadastro das famílias: caracterização e a análise geral da comunidade, observando os aspectos e as condições das habitações, composição da população e das famílias por faixa etária, gênero, renda, escolaridade e elaboração e/ou atualização do cadastro socioeconômico relativo aos beneficiados, contendo nome, RG, CPF, tipo e tempo de posse, acrescido de seus antecessores, renda familiar e outras informações necessárias à emissão dos títulos dos imóveis dos moradores;

VII – Alienação Gratuita: aquela advinda de doação;

VIII – Alienação Onerosa: aquela advinda de compra e venda; e

IX – Concessão de Direito Real de Uso – CDRU: aquela onerosa ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, para fins específicos de regularização fundiária urbana.



**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA  
GOVERNADORIA**

Art. 3º. A autorização de que trata o artigo 1º compreende:

I – regularização fundiária de interesse social, em que se enquadram as ocupações realizadas pela população de baixa renda nos casos:

a) de ocupações irregulares e/ou clandestinas implementadas em imóveis urbanos e de expansão urbana de domínio do Estado de Rondônia;

b) de conjuntos habitacionais ou assentamentos de famílias carentes consolidados pelo Estado de Rondônia;

c) de áreas declaradas de interesse para a implantação de projetos de regularização; e

d) de áreas definidas em plano diretor como de especial interesse social;

II – regularização fundiária de interesse específico, quando não caracterizado o interesse social desde que a ocupação tenha se dado, pacífica e espontaneamente.

Art. 4º. Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei Federal nº 11.952, de 2009, Lei Federal 8.666, de 21 de Junho de 1993 e Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001, no que couber, a Política Estadual de Regularização Fundiária Urbana observará o seguinte:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, meio ambiente, saneamento básico e mobilidade urbana, nas diferentes esferas de poder e com as iniciativas públicas e privadas destinadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – atendimento às legislações urbanísticas e ambientais dos Municípios;

IV – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

V – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

VI – concessão do respectivo título ao requerente, independentemente do estado civil.

Art. 5º. A regularização autorizada nos termos desta Lei, dar-se-á por meio dos seguintes instrumentos:

I – alienação gratuita;

II – alienação onerosa de interesse social; e

III – Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, para fins de moradia.





**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA  
GOVERNADORIA**

Art. 6º. Para os efeitos desta Lei, considera-se ainda:

I – ocupação irregular: aquela decorrente de programa habitacional ou de assentamento de famílias carentes promovido pelo Estado de Rondônia, sem que tenha havido o respectivo registro no competente ofício imobiliário;

II – ocupação clandestina: aquela realizada à revelia do Poder Público;

III – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por plano diretor ou lei municipal específica;

IV – área de expansão urbana: aquelas definidas na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano dos Municípios ou lei específica;

V – Concessão de Direito Real de Uso: instrumento pelo qual o Poder Público confere ao ocupante o direito real resolúvel de uso de terreno estadual, a título oneroso ou gratuito, por tempo certo ou indeterminado, a finalidade específica de promover regularização fundiária urbana de interesse social, nos termos da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, Lei Federal nº 11.952, de 25 de junho de 2009 e do Decreto-Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967;

VI – população de baixa renda: aquela com renda familiar não superior a 5 (cinco) salários mínimos;

VII – entidade familiar: aquela constituída pelos cônjuges ou companheiros e sua prole, bem como pela família monoparental e anaparental;

VIII – imóvel indivisível: aquele que, em função das condições físicas ou espaciais da ocupação e das disposições legais que regulamentam o parcelamento do solo no Município, não pode ser dividido;

IX – imóvel de uso residencial: aquele utilizado exclusivamente para moradia pelo requerente ou por qualquer dos membros da entidade familiar; e

X – imóvel de uso misto: aquele utilizado, simultaneamente, para fins de moradia, com predominância deste, e comércio ou serviço vicinal, e cuja atividade econômica seja desempenhada pelo requerente ou por qualquer dos membros da entidade familiar.

**CAPÍTULO II  
ALIENAÇÃO GRATUITA**

Art. 7º. A regularização fundiária urbana far-se-á por alienação gratuita, quando observados cumulativamente os requisitos expressos nos incisos abaixo:

I – o imóvel, com área de até 1000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), considerada a hipótese de ocupação irregular, for ocupado em ação direcionada à regularização fundiária urbana de interesse social, promovida pelo Poder Público Estadual, isoladamente, ou em parceria com outros entes federados;

II – tratar-se de imóvel utilizado para finalidade residencial, mista de âmbito local;

III – o ocupante deverá comprovar:



**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA**  
**GOVERNADORIA**

a) o tempo de ocupação por período de 01 (um) ano antes de 26 de maio de 2011 e enquadrar-se na condição de baixa renda;

b) utilização do imóvel como única moradia, ou como meio lícito de subsistência, exceto locação ou assemelhado; e

c) não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural ou beneficiário de outro programa de regularização fundiária.

§ 1º. O Poder Executivo consultará a Comarca de Registro de Imóveis competente para atestar o que trata a alínea “c”, do inciso III, deste artigo.

§ 2º. O imposto incidente no caso de alienação gratuita (ITCD) respeitará a Lei Estadual nº 959, de 28 de dezembro de 2000, especificamente o inciso III, do artigo 6º.

Art. 8º. A comprovação do período de ocupação mencionada na alínea “a”, do inciso III, do artigo 7º, dar-se-á mediante apresentação de um dos seguintes documentos:

I – da cadeia dominial de contratos de compra e venda;

II - mediante declaração do ocupante, acompanhada da assinatura de duas testemunhas que conheçam a situação de ocupação do interessado, quando ocorrer quebra da cadeia por perda ou extravio; e

III - outros documentos julgados necessários a instrução do processo administrativo a critério do Poder Executivo.

§ 1º. Para fins de comprovação do lapso temporal de 01 (um) ano na ocupação do imóvel, é facultado a administração considerar como documentos hábeis: conta de água, energia, telefone ou IPTU que comprovem o período exigido.

§ 2º. A declaração de que trata o inciso II, deste artigo, deverá ser apresentada com o devido reconhecimento da assinatura em cartório e sujeita a responsabilização nas esferas penal, administrativa e cível.

Art. 9º. As despesas com demarcação, desmembramento e registro do título de domínio aos ocupantes de baixa renda em Programa de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, serão custeadas pelo Estado de Rondônia.

**CAPÍTULO III**  
**ALIENAÇÃO ONEROSA DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 10. Ao Estado é facultado realizar a regularização fundiária urbana através de alienação onerosa de interesse social dos imóveis que não se enquadrarem no artigo 7º desta Lei e observados, cumulativamente, os requisitos expressos nos incisos abaixo:

I - estejam ocupados há mais de 01 (um) ano ininterruptos antes de 26 de maio de 2011;

II - os ocupantes possuam renda familiar acima de 05 (cinco) salários mínimos vigentes; e





**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA**  
**GOVERNADORIA**

III – o imóvel seja utilizado para finalidade residencial, mista de âmbito local.

Art. 11. Para fins de alienação onerosa de interesse social dos bens imóveis, com a finalidade de regularização fundiária urbana e expedição de Títulos de Domínio das áreas do Estado de Rondônia, o preço do metro quadrado será determinado pela Comissão de Avaliação nomeada pelo Poder Executivo, obedecendo aos critérios de valorização, conforme sua localização, de acordo com as normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 12. Em todos os casos de alienação onerosa de interesse social observar-se-á o custeio das despesas cartoriais e de peças técnicas que integram o processo de regularização como ônus único e exclusivo do requerente beneficiário.

Art. 13. A alienação onerosa de interesse social a prazo será formalizada mediante contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda, em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I – garantia, mediante hipoteca do domínio pleno ou útil do próprio imóvel, em primeiro grau e sem concorrência, quando for o caso; e

II – obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.

Art. 14. Na hipótese de atraso no pagamento, as parcelas ficarão sujeitas a juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano.

Parágrafo único. Vencidas 3 (três) prestações consecutivas e não pagas no prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação por AR -Aviso de Recebimento - ou, se infrutífera, da publicação única de edital de chamamento no Diário Oficial do Estado de Rondônia, dar-se-á o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato.

Art. 15. Garante-se ao adquirente do imóvel, em caso de pagamento à vista, o direito de obter redução no valor da compra em percentual a ser definido em decreto regulamentador.

Art. 16. Enquanto não liquidadas suas obrigações, nos casos do artigo 13, o adquirente não poderá doar, vender, locar e alterar a destinação do imóvel ou abandoná-lo por mais de 6 (seis) meses, sob pena de sua reversão ao domínio do Estado, independentemente da devolução dos valores pagos pela aquisição e de qualquer indenização por benfeitorias e acessões realizadas.

Art. 17. Na hipótese de rescisão contratual, o Poder Executivo do Estado de Rondônia promoverá o cancelamento dos registros respectivos junto ao Cartório competente.

**CAPÍTULO IV**  
**DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO PARA FINS DE MORADIA**

Art. 18. A regularização poderá ser realizada por concessão de direito real de uso para fins de moradia, por tempo certo ou indeterminado, gratuitamente ou não, quando o ocupante não preencher os requisitos dos Capítulos II e III, desta Lei.

Art. 19. Para a outorga de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, para fins de moradia, deverão ser satisfeitas, cumulativamente, as seguintes exigências:



**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA**  
**GOVERNADORIA**

I – o imóvel, utilizado para finalidade residencial ou mista, não poderá ter área superior a 1000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

II - a área deverá estar ocupada por prazo igual ou superior a 01 (um) ano ininterruptamente e sem oposição antes de 26 de maio de 2011; e

III – o ocupante não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural ou beneficiário de outro programa de regularização fundiária.

Art. 20. Em áreas não parceladas, ocupadas de forma consolidada por população de baixa renda, a Concessão de Direito Real de Uso para fins de moradia poderá ser outorgada de forma coletiva, sendo atribuída a cada um a fração ideal que ocupa.

Art. 21. Em lotes individualizados, ocupados por mais de uma entidade familiar, poderá ser outorgada a Concessão de Direito Real de Uso para fins de moradia de forma coletiva, atribuindo-se igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe.

Parágrafo único. Havendo acordo escrito entre os ocupantes, poderão ser estabelecidas frações ideais diferenciadas.

Art. 22. A Concessão de Direito Real de Uso para fins de moradia:

I – será outorgada de forma gratuita quando a entidade familiar beneficiária classificar-se como sendo de baixa renda;

II - nos demais casos, o concessionário pagará ao concedente valor mensal a ser definido pelo Poder Executivo de acordo com artigo 11 desta Lei com as perspectivas de valorização do imóvel, conforme a sua localização; e

III – não será conferida ao mesmo concessionário mais de uma vez.

Parágrafo único. Poderá ser revisto, de ofício ou a requerimento do concessionário, o valor ou a gratuidade, se houver alteração da renda da entidade familiar a que se refere o inciso I deste artigo.

Art. 23. São obrigações do concessionário:

I – respeitar e dar cumprimento à finalidade de interesse social para a qual foi estabelecida a concessão;

II – conservar o bem cujo uso lhe foi concedido; e

III – responder pelas tarifas dos serviços públicos e encargos tributários.

Parágrafo único. No caso de concessão coletiva, cabe aos concessionários a definição e administração das questões relativas à convivência nos limites da respectiva área.

Art. 24. Havendo prévia anuência do Poder Público Estadual, a Concessão de Direito Real de Uso para fins de moradia é transferível:





**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA**  
**GOVERNADORIA**

I – por ato *inter vivos*; e

II – por *causa mortis*, desde que o herdeiro legítimo já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Parágrafo único. A transferência mencionada no *caput* deste artigo será efetivada, desde que os requisitos dos artigos 22 e 23 deste diploma legal sejam observados.

Art. 25. A Concessão de Direito Real de Uso para fins de moradia extingue-se no caso de o concessionário:

I – dar ao imóvel destinação diversa da moradia; e

II – adquirir a propriedade ou concessão de uso sobre outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no Cartório de Registro de imóveis, por meio de providências a cargo do Poder Público Estadual.

**CAPÍTULO V**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 26. É vedado beneficiar, nos termos desta Lei, pessoa natural ou jurídica com a regularização de mais de uma área ocupada.

Art. 27. Não será permitida a regularização de lotes:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção; e

VI - com área inferior a 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a Legislação Estadual ou Municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Art. 28. Os instrumentos translativos de domínio de bens imóveis do Estado de Rondônia, objeto de regularização fundiária urbana de interesse social, serão outorgados pelo Poder Executivo.



**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA**  
**GOVERNADORIA**

Art. 29. A Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico e Social - SEDES, por meio da Coordenadoria de Regularização Fundiária Urbana - COREFUR, poderá convocar os interessados ou fazer publicar editais dirigidos àqueles que, a qualquer título, utilizem imóveis urbanos de domínio do Estado para, no prazo que for definido, regularizar a ocupação na forma desta Lei.

Art. 30. As empresas e/ou pessoa jurídica, localizadas em áreas de propriedade do Estado, no Município Porto Velho, terão as áreas regularizadas obedecendo a Lei Estadual nº 1.375, de 17 de agosto de 2004, em seu artigo 2º, exceto incisos X, XI, XII, XIII e respeitando o artigo 3º, da referida Lei, observando o artigo 31.

Art. 31. As áreas localizadas nas margens da BR 364, Km 17, lado direito, sentido Porto Velho/Cuiabá, denominado Distrito Industrial, será regularizado mediante legislação específica.

Art. 32. Os imóveis caracterizados como chácaras e/ou hortifrutigranjeiros, localizados no perímetro urbano de Porto Velho, bem como de expansão urbana, terão suas áreas regularizadas de acordo com a Lei Estadual nº 927 de 14 de novembro de 2000.

Art. 33. Excluem-se da abrangência desta Lei os bens imóveis de uso comum do povo e os de uso especial, pertencentes ao patrimônio indisponível do Estado, enquanto permanecerem afetados.

Art. 34. As receitas provenientes da Regularização Fundiária Urbana e de Interesse Social, em áreas de domínio do Estado de Rondônia de que trata esta Lei, serão destinadas à conta única do Estado.

Art. 35. Ficam revogadas as Leis nº 98, de 11 de abril de 1986, Lei nº 951, de 22 de dezembro de 2000, Lei nº 934, de 29 de novembro de 2000, Lei nº 2.361, de 29 de novembro de 2010 e os Decretos nº 4.557, de 13 de março de 1990, nº 4.898, de 13 de dezembro de 1990 e nº 8.726, de 14 de maio de 1999.

Art. 36. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio do Governo do Estado de Rondônia, em 03 de dezembro de 2012, 124º da República.

**CONFÚCIO AIRES MOURA**  
Governador