



**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA  
GOVERNADORIA**

DECRETO N.21.907 , DE 2 DE MAIO DE 2017.

Regulamenta a Lei nº 2.910, de 3 de dezembro de 2012, que “Cria o Programa Estadual de Regularização Fundiária Urbana ‘Título Já’ e dá outras providências.”.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE RONDÔNIA, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 65, inciso V, da Constituição Estadual,

**DECRETA:**

Art. 1º. Ficam regulamentadas as normas gerais, parâmetros, procedimentos operacionais, competências e responsabilidades com o objetivo de assegurar efetividade aos processos de regularização fundiária de assentamentos urbanos, principalmente nos casos em que esteja configurado o interesse social, constante no Programa Estadual de Regularização Fundiária Urbana “Título Já”.

**TÍTULO I  
DA DIRETORIA DE PATRIMÔNIO**

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 2º. Fica a Diretoria de Patrimônio - DIPAT, criada pela Lei Complementar nº 901, de 12 de setembro de 2016, integrante da estrutura organizacional da Superintendência de Desenvolvimento do Estado de Rondônia - SUDER, com base nos fundamentos, diretrizes e objetivos disciplinados neste Decreto, autorizada a promover as ações de regularização fundiária urbana de interesse social, sendo:

I - em convênio com os municípios, a fim de disponibilizar suporte técnico e financeiro para efetuar a regularização fundiária urbana de assentamentos irregulares ocupados por pessoas de baixa renda; e

II - junto às áreas urbanas e de expansão urbana de domínio do Estado, desde que inseridas em área urbana consolidada, ocupadas predominantemente por população de baixa renda.

Art. 3º. A autorização de que trata o artigo 2º, deste Decreto, compreende:

I - a regularização fundiária de interesse social promovida pelo Estado por meio da DIPAT para atingir a adequação dos assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, mansa e pacificamente, de forma contínua e sem oposição, nos termos do inciso I, do artigo 5º, da Lei nº 2.910, de 2012;

b) de imóveis situados em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS ou de outra forma definida pelos órgãos públicos municipais como de interesse social; ou

c) de áreas de propriedade dos municípios, do Estado e da União declaradas de interesse social para fins de implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.



**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA  
GOVERNADORIA**

Parágrafo único. Para fins de regularização fundiária de interesse social consideram-se assentamentos irregulares as ocupações inseridas em parcelamentos informais e os empreendimentos habitacionais de interesse social, localizados em áreas urbanas públicas, utilizados principalmente para fins de moradia.

**CAPÍTULO II  
DAS DEFINIÇÕES**

Art. 4º. Para os fins do disposto neste Decreto, considera-se:

I - regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a regularização de ocupações irregulares e a 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 - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

III - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados, conforme especifica:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; e
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

IV - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, estabilidade geológica e biodiversidade, visando facilitar o fluxo gênico da fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, nos termos da Lei Federal nº 12.651, 25 de maio de 2012;

V - área de risco: aquela que apresenta risco geológico ou de insalubridade, como erosão, solapamento, queda e rolamento de blocos de rocha, eventos de inundação, taludes, barrancos, áreas declivosas, encostas sujeitas a desmoronamento e lixões, áreas contaminadas ou poluídas, bem como outras assim definidas pela Defesa Civil;

VI - 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;

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



**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA  
GOVERNADORIA**

VIII - ocupação irregular: aquela decorrente de programa habitacional ou de assentamento de famílias carentes promovido pelo Poder Público, sem o registro no competente Cartório imobiliário;

IX - ocupação clandestina: aquela realizada à revelia do Poder Público;

X - levantamento socioeconômico e cadastro das famílias: caracterização e 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 RG, CPF, tipo e tempo de posse, acrescido de seus antecessores, renda familiar e outras informações necessárias à emissão dos títulos dos imóveis ocupados;

XI - população de baixa renda: aquela com renda familiar não superior a 5 (cinco) salários mínimos, nos termos do inciso III, do artigo 5º, da Lei nº 2.910, de 2012;

XII - grupo familiar: aquele constituído pelos cônjuges ou companheiros, homoafetivos ou não, e sua prole, bem como pela família monoparental e anaparental;

XIII - imóvel de uso residencial: aquele utilizado exclusivamente para moradia pelo requerente ou por qualquer dos membros do grupo familiar;

XIV - 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 do grupo familiar; e

XV - alienação gratuita: aquela advinda de doação.

**CAPÍTULO III  
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL DE ASSENTAMENTOS  
URBANOS**

**Seção I  
Dos Princípios e Diretrizes**

Art. 5º. A regularização fundiária de interesse social observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda com prioridade à sua permanência na área ocupada, assegurando 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 geração de emprego e renda;

III - cumprimento 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 título ao requerente, independentemente do estado civil.



**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA  
GOVERNADORIA**

Art. 6º. A regularização fundiária de interesse social será promovida pelo Poder Executivo Estadual, em parceria com os municípios, associações e por meio de Termo de Cooperação Técnica, nos moldes da Lei nº 2.910, de 2012.

§ 1º. São passíveis de regularização fundiária de interesse social, os assentamentos irregulares urbanos consolidados cuja população seja predominantemente de baixa renda.

§ 2º. Não será passível de regularização a unidade habitacional que se encontre em área de risco, devendo o responsável pela regularização garantir à família residente no domicílio cadastrado o exercício do direito à moradia em outro local, salvo se houver a possibilidade de eliminação do risco mediante adoção das medidas necessárias.

Art. 7º. As áreas destinadas ao uso comum do povo, as vias públicas, os prédios públicos e os equipamentos urbanos que compõem o Projeto de Regularização Fundiária serão incorporados automaticamente ao patrimônio público, de acordo com o artigo 39, da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

Art. 8º. A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente deverá observar o disposto no § 3º, do artigo 9º, da Medida Provisória nº 759, de 2016.

Art. 9º. A regularização autorizada nos termos deste Decreto dar-se-á por alienação gratuita.

Art. 10. As despesas com levantamento topográfico dos lotes, desmembramento e registro do Título Definitivo aos ocupantes de baixa renda, beneficiários do Programa de Regularização Fundiária Urbana “Título Já” serão custeadas pelo Estado de Rondônia, conforme estabelecido no artigo 7º, da Lei nº 2.910, de 2012.

Art. 11. Para a implantação do Programa de Regularização Fundiária de interesse social, o município poderá apresentar numa ação planejada ao cumprimento de um programa social, por meio de lei específica, a isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, aos munícipes de baixa renda na aquisição de imóveis regularizados pelo Programa “Título Já”, sendo o beneficiário incluído no Cadastro Único para Programas Sociais - CadÚnico.

Parágrafo único. Os beneficiários do Programa de Interesse Social “Título Já” serão isentos de qualquer taxa de cadastro, de regularização fundiária do imóvel urbano, instituída pelo Código Tributário do município, somente em relação ao primeiro registro.

Art. 12. O Estado, por meio do município, deverá realizar a inclusão ou atualização dos pretensos beneficiários do Programa de Regularização Fundiária de interesse social, no CadÚnico e apresentar o Número de Identificação Social - NIS atualizado.

§ 1º. Compete à Secretaria Municipal de Assistência Social a inclusão e/ou atualização dos dados dos pretensos beneficiários no CadÚnico, quando da coleta de documentos para o cadastramento e formalização dos processos administrativos individualizados.

Art. 13. Os idosos gozarão das prerrogativas estabelecidas na Lei Federal nº 10.741, de 1º de outubro de 2003.

Art. 14. Para o desenvolvimento das ações de regularização fundiária, o município poderá formar uma Comissão Municipal de Regularização Fundiária com competência de analisar, classificar e aprovar



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

o projeto de regularização fundiária, assim como instaurar processos administrativos necessários a regularização, nos termos do artigo 28, da Medida Provisória nº 759, de 2016, que será composta do seguinte modo:

I - 1 (um) assessor jurídico;

II - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento ou do Setor de Cadastro Imobiliário;

III - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

IV - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Finanças;

V - 1 (um) assistente social;

VI - o coordenador municipal do CadÚnico; e

VII - 1 (um) arquiteto ou engenheiro civil.

Parágrafo único. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária observará as normas e diretrizes estabelecidas neste Decreto, assim como as constantes na Lei Orgânica Municipal, no Plano Diretor, na Lei nº 2.910, de 2012, e na Medida Provisória nº 759, de 2016.

Art.15. Compete à Comissão de Regularização Fundiária:

I - promover a regularização fundiária de interesse social em assentamentos e habitações irregulares existentes no território municipal;

II - realizar o cadastramento dos moradores da área contemplada com o Programa de Regularização Fundiária;

III - realizar o levantamento socioeconômico dos moradores;

IV - acompanhar e propor ações de fiscalização visando a correta execução e o controle dos serviços necessários à regularização do parcelamento;

V - mobilizar a comunidade para participar do processo de regularização nas discussões dos problemas sociais, ambientais e econômicos da localidade, solucionando e multiplicando as informações corretas acerca das causas, consequências e possibilidades do Poder Público e da comunidade;

VI - constituir as bases para a instituição de uma política municipal de regularização fundiária; e

VII - articular com os diversos agentes envolvidos no processo de regularização fundiária, com o Governo Estadual, Cartório, além dos demais grupos sociais envolvidos para equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 16. Para estimular a participação da comunidade no processo de regularização fundiária, o Poder Executivo deverá sensibilizar e conscientizar os moradores, por intermédio de campanhas de divulgação, utilizando meios de comunicação popular como rádios locais, carro de som e instrumentos gráficos informativos.



**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA  
GOVERNADORIA**

Art. 17. A regularização fundiária urbana que não contemplar o interesse social, nos termos da Lei nº 2.910, de 2012, e cujas características configurem o interesse como específico, é de responsabilidade do município que poderá assumir a função de agente promotor a fim de adequá-la aos padrões de desenvolvimento urbano e ao interesse público municipal.

**Seção II  
Do Projeto de Regularização Fundiária**

Art. 18. Para os assentamentos urbanos irregulares consolidados, objetos de regularização fundiária de interesse social, deverá ser elaborado o Projeto de Regularização Fundiária, observados os seguintes pressupostos:

I - garantia de participação comunitária;

II - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, consideradas as condições geotécnicas e de saneamento ambiental da área;

III - garantia de moradia às famílias residentes nos domicílios cadastrados, mesmo que em outro local; e

IV - compatibilidade das obras propostas com o sistema viário, rede de drenagem e de abastecimento de água e esgoto sanitário do entorno.

Art. 19. No Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social deverá constar, no mínimo, os seguintes elementos:

I - as áreas ou lotes a serem regularizados, com a devida identificação e dimensionamento e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas, com a devida identificação, dimensionamento e articulação com o sistema viário do entorno;

III - as áreas destinadas ao uso público, devidamente identificadas e dimensionadas; e

IV - os confrontantes da área maior, objeto da regularização.

§ 1º. O Projeto de Regularização Fundiária de que trata o caput, deste artigo, deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada pelo parcelamento para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e, se possível, as áreas destinadas ao uso público.

Art. 20. O Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, aprovará o Projeto de Regularização Fundiária emitindo a Certidão de Regularização Fundiária - CRF que será levada a registro, conforme determinado nos incisos VI e VII, do artigo 33, da Medida Provisória nº 759, de 2016.

Parágrafo único. Recebida a CRF com o Projeto de Regularização Fundiária aprovada e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis efetuará o registro da regularização fundiária de interesse social na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido contempladas, total ou parcialmente.



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

Art. 21. O Projeto de Regularização Fundiária deverá ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários e ocorrência de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do Registro de Imóveis e, quando possível, com a identificação da situação de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; e

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

Art. 22. Registrado o Projeto de Regularização Fundiária, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas, sendo que, posteriormente, serão emitidos os títulos definitivos para registro em Cartório.

Parágrafo único. O registro do parcelamento do solo decorrente de Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social independe do atendimento aos requisitos da Lei Federal nº 6.766, de 19 dezembro de 1979.

Art.23. Instaurado o procedimento administrativo de regularização fundiária, não serão permitidos quaisquer atos de alteração física do parcelamento do solo em fase de regularização, enquanto não efetivados o seu registro e a titulação de seu ocupante.

**Seção III**  
**Do Procedimento Administrativo de Regularização**

Art. 24. Os processos administrativos de regularização fundiária deverão ser instruídos, conforme dispõe o artigo 9º, da Lei nº 2.910, de 2012, com os seguintes documentos:

I - requerimento do ocupante solicitando a regularização fundiária;

II - cópia do Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoa Física - CPF do requerente e do cônjuge ou convivente;

III - Certidão de Nascimento, se o requerente for solteiro;

IV - Certidão de Casamento ou Declaração ou Contrato de União Estável, se o requerente for casado;

V - Atestado de Óbito do cônjuge ou companheiro, se o requerente for viúvo;

VI - Certidão de Nascimento dos filhos;

VII - comprovante de renda (contracheque, holerite, extratos bancários, entre outros) ou declaração de renda familiar;



**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA  
GOVERNADORIA**

VIII - comprovante de residência atual: conta de água, energia, telefone, dentre outros;

IX - comprovante de aquisição do imóvel: contrato de compra e venda ou doação;

X - declaração de posse de acordo com o inciso II, do artigo 5º, da Lei nº 2.910, de 2012, quando houver quebra da cadeia possessória por perda e/ou extravio de documentos;

XI - cópia do IPTU do imóvel a ser regularizado ou Declaração de Isenção;

XII - cadastro socioeconômico;

XIII - Relatório de Vistoria in loco, emitido pelos técnicos da Comissão de Regularização Fundiária, certificando a declaração de posse apresentada pelo ocupante do imóvel, quando este não comprovar a cadeia dominial do imóvel a ser regularizado;

XIV - Parecer Social emitido pelo assistente social com a finalidade de subsidiar o Parecer Conclusivo da Procuradoria, conforme inciso VII, deste artigo;

XV - planta e memorial descritivo do lote a ser regularizado, assinado por profissional legalmente habilitado;

XVI - Certidão Negativa de Débito de IPTU;

XVII - Parecer Jurídico, deferindo ou não o pedido de concessão a título de gratuidade, com bases nas informações do Relatório de Vistoria in loco e do Parecer Social; e

XVIII - outros documentos julgados necessários à instrução do processo administrativo, a critério do Poder Executivo.

§ 1º Os documentos de que tratam os incisos I, IV e X, deste artigo, deverão ser apresentados com firma reconhecida das assinaturas do requerente e das testemunhas em Cartório, quando houver, e sujeita à responsabilidade nas esferas cível, administrativa e criminal.

Art. 25. Caberá à Comissão de Regularização Fundiária a organização, o gerenciamento e a análise dos processos administrativos formalizados, respeitando a ordem cronológica de requerimentos.

**Seção IV  
Da Emissão e Registro dos Títulos Definitivos**

Art. 26. Após o registro do parcelamento de que trata o artigo 22, deste Decreto, o Poder Executivo concederá Título Definitivo de propriedade às famílias residentes nos imóveis cadastrados, desde que obedecidos os critérios elencados no artigo 5º, da Lei nº 2.910, de 2012.

Art. 27. No Título Definitivo de Propriedade deverão constar, obrigatoriamente, além de outras informações:

I - numeração sequencial;

II - número e data da Lei nº 2.910, de 2012;





**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA  
GOVERNADORIA**

III - nome, qualificação, estado civil, RG e CPF do outorgado, se este for casado, documentação do cônjuge;

IV - descrição pormenorizada do lote a ser titulado, acompanhada da planta e memoriais descritivos;

V - o layout do título definitivo será de acordo com o modelo fornecido pelo Estado;

VI - assinatura do representante do Estado de Rondônia - o Governador e/ou o Superintendente de Desenvolvimento do Estado de Rondônia - SUDER e/ou o Diretor de Patrimônio - DIPAT/SUDER;

VII - assinatura do Prefeito do município; e

VIII - assinatura do outorgado beneficiário.

Art. 28. Serão disponibilizados pela Diretoria do Patrimônio - DIPAT/SUDER, o papel timbrado do Título Definitivo para o preenchimento das informações de que trata o artigo anterior.

**CAPÍTULO IV  
DA ALIENAÇÃO GRATUITA E DA DOAÇÃO**

Art. 29. A regularização fundiária far-se-á por doação somente quando:

I - o ocupante enquadrar-se na condição de baixa renda;

II - o imóvel, com área de até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), considerada a hipótese de ocupação irregular, for utilizado em ação direcionada à regularização fundiária urbana de interesse social, promovida pelo Poder Executivo Estadual, isoladamente ou em parceria com outros entes federados ou entidades;

III - tratar-se de imóvel utilizado como única moradia ou uso misto, mediante apresentação de declaração expressa, nos termos do inciso IV, do artigo 5º, da Lei nº 2.910, de 2012; e

IV - o beneficiário ou qualquer membro do grupo familiar não for proprietário, concessionário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural, nem houver sido beneficiado com outro programa habitacional.

Parágrafo único. Para fins de comprovação de que trata o inciso IV, deste artigo, o Poder Executivo deverá consultar a Comarca de Registro de Imóveis competente.

Art. 30. Cada beneficiário ou grupo familiar poderá receber em doação apenas 1 (um) imóvel.

**CAPÍTULO V  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 31. A regularização fundiária de interesse social, promovida pelo Estado de Rondônia, nos termos deste Decreto, será executada nos municípios por meio de Convênio, observada a Portaria Interministerial CGU/MF/MP nº 507, de 2011, a Instrução Normativa STN nº 01, de 15 de janeiro de 1997, e a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.



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

Art. 32. A SUDER disponibilizará equipe técnica responsável pela regularização fundiária urbana para capacitar, treinar, orientar e acompanhar a Comissão Técnica responsável pelo Programa de Regularização Fundiária no município.

Art. 33. O município conveniado deverá encaminhar mensalmente Relatório Técnico (quantitativo e qualitativo) das atividades desenvolvidas até a finalização do convênio.

Art. 34. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio do Governo do Estado de Rondônia, em 2 de maio de 2017, 129º da República.

Assinatura manuscrita em azul do Governador Confúcio Aires Moura.

**CONFÚCIO AIRES MOURA**  
Governador