



PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 022 DE 16 DE DEZEMBRO DE 2019:

“Dispõe sobre Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no âmbito do Município de Coronel Murta/MG”.

A PREFEITA MUNICIPAL DE CORONEL MURTA/MG,

Faço saber que o Povo de Coronel Murta, através do Poder Legislativo, Câmara Municipal de Coronel Murta/MG aprovou e eu, sanciono e promulgo seguinte lei:

CAPÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Seção I

Disposições Gerais

Art. 1º - Ficam instituídas, no âmbito do Município de Coronel Murta/MG, normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, observadas as normas gerais estabelecidas na Lei Federal no 13.465, de 11 de julho de 2017 e demais normas pertinentes.

§1º . O Município formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§2º - A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2º - Constituem objetivos da Reurb a serem observados pelo Município:

- I. Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II. Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;



- III. Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar 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, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI. Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII. Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX. Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X. Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI. Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII. Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º - 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 Federal 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: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- III. Núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;
- IV. Demarcação urbanística: procedimento de caráter facultativo destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;
- V. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de



- compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;
- VI. Legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
- VII. Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;
- VIII. Ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Parágrafo Único - O termo de compromisso referido no inciso V do caput conterà o cronograma da execução de obras e serviços e da implantação da infraestrutura essencial e poderá prever compensações urbanísticas e ambientais, quando necessárias.

Art. 4º - Não será admitida regularização fundiária para unidades imobiliárias individualizadas que não estejam inseridas em um núcleo urbano informal consolidado.

Art. 5º - Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios estabelecidos em legislações municipais pertinente.

Parágrafo Único: A dispensa de que trata o caput somente atingirá parâmetros urbanísticos e edílios suficientes para tornar efetiva a Reurb.

Art. 6º . Para fins de Reurb, o Município admitirá o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

Art. 7º - Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei Federal no 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

§1º - Para que se efetive o disposto no caput, o núcleo urbano informal consolidado deverá ser inserido previamente em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica por meio de lei municipal.



§2º - Após a Reurb de núcleos urbanos informais anteriormente situados em áreas qualificadas como rurais, o Município poderá efetuar o cadastramento das novas unidades imobiliárias para fins de lançamento dos tributos municipais.

Seção II

Das modalidades da Reurb

Art. 8º . A Reurb compreende duas modalidades: I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em decreto do Poder Executivo municipal; e II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§1º - Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrais relacionados à ReurbS, conforme previsto no §1º do art. 13 da Lei Federal no 13.465, de 11 de julho de 2017.

§2º - Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§3º - O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§4º - Considera-se de baixa renda para fins de classificação na Reurb-S o núcleo urbano informal consolidado formado predominantemente por população cuja renda familiar corresponda até o dobro do salário mínimo vigente no País, mediante aferição da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, inclusive, com apoio do Cadastro Único do Governo Federal.

§5º - A predominância de que trata o §4º deste artigo é atingida quando 70% das unidades imobiliárias forem classificadas como de baixa renda.

§6º - Os núcleos urbanos classificados como Reurb-S serão indicados por decreto do Poder Executivo antes ou após o requerimento de regularização fundiária.

Alcino



Art. 9º - No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

Art. 10 - A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E.

Art. 11. A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, ou quando for o caso, dos Estados e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

Art. 12. A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 13. Os cartórios que não cumprirem o disposto nos artigos 8º a 12, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei Federal no 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º -A e 3º -B do art. 30 da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 14. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Seção III

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 15. Poderão requerer a Reurb:

I - a União, o Estado, e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;



II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§1º - Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§2º - O legitimado deverá instruir o requerimento com sua qualificação completa, acompanhada dos documentos pessoais, bem assim da caracterização do núcleo urbano informal consolidado, da prova da ocupação e do relato do histórico da área que se pretenda regularizar.

§3º - O requerimento deve ser apresentado com desenhos, memoriais, certidões e todos os documentos relacionados à área ocupada.

§4º - O projeto de regularização fundiária poderá ser apresentado junto ao requerimento ou após a requisição do Município.

§5º - O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

§6º - O Município poderá suspender o processamento dos requerimentos individuais de Reurb com o fim de viabilizar a regularização de todo o núcleo urbano informal consolidado.

Seção IV

Da Demarcação Urbanística



Art. 16. O Município poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º - O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações 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.

§ 2º - O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos;

III - domínio público.

§ 3º - Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 17. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º - Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.



§ 2º - O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º - A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º - Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º - A critério do poder público municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º - A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 18. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º - Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput deste artigo.

§ 2º - Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º - A mediação observará o disposto na Lei Federal no 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º - Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.



Art. 19. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º - A averbação informará:

- I - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;
- II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e
- III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º - Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º - Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º - Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º - A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º - Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO



Seção I

Disposições Gerais

Art. 20. A Reurb obedecerá às seguintes fase:

- I - requerimento dos legitimados;
- II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária; IV - saneamento do processo administrativo;
- V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI - expedição da CRF pelo Município; e
- VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Art. 21. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades ou com o Governo do Estado de Minas Gerais, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 22. Compete ao Município:

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

§ 1º - Na Reurb requerida pela União ou pelo Estado, a classificação prevista no inciso I do caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º - O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.



§ 3º - 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. 23. Para deferimento da instauração da Reurb caberá ao Município:

I – proceder o reconhecimento da existência de núcleo urbano informal consolidado, verificando se a data de sua implantação;

II – verificar a inexistência de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária, inclusive em ação judicial de natureza possessória;

III – consignar a modalidade da regularização fundiária, em Reurb-S ou Reurb-E.

Parágrafo Único. Para fins de classificação da modalidade Reurb, deve o Município instruir o processo de regularização fundiária com cadastro social, no qual estará consignada a declaração de renda dos ocupantes, a declaração de não serem proprietários, concessionários ou foreiros de outro imóvel ou beneficiários de outra regularização fundiária, quando for o caso.

Art. 24. 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.

§ 1º - 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.

§ 2º - 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.

§ 3º - Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.



§ 4º - 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.

§ 5º - 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.

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

§ 7º - O procedimento extrajudicial de composição de conflitos será iniciado caso a impugnação não seja acolhida.

§ 8º - A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

§ 9º - Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Poder Público municipal prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

§ 10 - O Poder Público municipal poderá rejeitar a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à Reurb se o impugnante não apresentar recurso no prazo de quinze dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.

§ 11 - Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o Poder Público municipal poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 12 - Considera-se infundada a impugnação que:

I - não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;



II - não apresentar motivação, ainda que sumária; ou

III - versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.

§ 13 - Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística

Art. 25. O requerimento de instauração da Reurb garante 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.

Art. 26. Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas.

Art. 27. 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.

Art. 28. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei. Parágrafo único. 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.

Art. 29. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§1º - A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:



a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§2º - Os custos a que se referem os incisos II e III do § 1º incluem a elaboração do projeto de regularização fundiária, as compensações urbanísticas e ambientais, e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§3º - Quando a área a ser regularizada for pública, o termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Poder Público municipal ou distrital para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

§4º - Subsidiariamente, nas hipóteses do inciso I poderão os beneficiários apresentar o projeto de regularização fundiária e contribuir para a implantação da infraestrutura essencial, não se aplicando a exigência de assinatura de termo de compromisso.

Art. 30. O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§1º - O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei Federal no 13.140, de 26 de junho de 2015.



§2º - Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com conseqüente expedição da CRF.

§3º - O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§4º - A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§5º - O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.

Seção II

Do levantamento topográfico georreferenciado

Art. 31. Para fins do disposto nesta Lei, considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do caput do art. 34;

II - outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária;

III - planta do perímetro;

IV - memorial descritivo;

V - descrições técnicas das unidades imobiliárias; e

VI - outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequarem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

Art. 32. Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no



Decreto no 89.817, de 20 de junho de 1984 , as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT.

§1º - Os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§2º - O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas.

§3º - O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio.

§4º - O erro posicional de que trata o § 3o terá menor magnitude conforme a avaliação do impacto da propagação dos erros, considerados o desenvolvimento de projetos urbanísticos e de infraestruturas, o registro de propriedade, a prevenção de riscos e os demais projetos de arquitetura e engenharia.

§5º - O responsável técnico realizará a avaliação dos impactos da propagação dos erros de que trata o § 4o , previamente à execução do levantamento topográfico georreferenciado.

§6º - O levantamento topográfico georreferenciado será remetido eletronicamente pelo profissional legalmente habilitado ou pelo órgão público responsável pela sua execução ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais na forma estabelecida no Manual Operacional do referido Sistema.

§7º - O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais disponibilizará serviço geoespacial de visualização do levantamento topográfico georreferenciado e das parcelas confrontantes para auxiliar os Poderes Públicos, os gestores de cadastro imobiliário e os oficiais de cartório de registro de imóveis na conferência do posicionamento, das distâncias, dos vértices, dos ângulos e da áreas, para fins de obtenção do código identificador unívoco do imóvel em âmbito nacional, previsto no § 1 o do art. 8o do Decreto no 8.764, de 10 de maio de 2016 .

Seção III

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 33. Cabe ao Município a aprovação do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal.



Art. 34. O projeto de regularização fundiária conterá:

- I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV - projeto urbanístico;
- V - memoriais descritivos;
- VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
- IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
- X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

§1º - Para fins de verificação da situação jurídica do núcleo urbano informal consolidado, deverão ser apresentadas, quando houver, as seguintes informações:

- I – titularidade da gleba que se insere o núcleo;
- II – títulos que os ocupantes possuem;
- III - demandas judiciais que recaem sobre o núcleo ou parte dele;



IV – direitos reais de garantia, tais como hipoteca;

V – contrições judiciais, tal como penhora, arreto e sequestro;

VI – bloqueio da matrícula do imóvel;

VII – indisponibilidades.

§2º - O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Art. 35. O termo de compromisso de que trata o inciso X do art. 34 será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

§1º - Na hipótese de Reurb-E, o termo de compromisso deverá ser firmado por associação que represente os ocupantes.

Art. 36. A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

I - na hipótese prevista no art. 72; e

II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

§1º - Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§2º - Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso.



§3º - Na hipótese a que se refere o §2º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§4º - Na Reurb-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação do Poder Público competente, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma.

Art. 37. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter indicação:

- I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- III - as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;
- IV - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- V - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- VI - de eventuais áreas já usucapidas;
- VII - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VIII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- IX - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

§1º - Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;



§ 4º - Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 5º - Na hipótese a que se refere o § 4º, se o risco se der em área privada, o Poder Público municipal poderá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

§ 6º - Na Reurb-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb.

Seção IV

Da Reurb em áreas protegidas

Art. 45. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal no 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

Art. 46. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei no 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, o órgão gestor da unidade de conservação de uso sustentável deverá se manifestar, para fins de Reurb, no prazo de noventa dias, contado da data do protocolo da solicitação. Parágrafo Único. Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o caput pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer, técnica e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da Reurb.



II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário;

§2º - A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§3º - As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§4º - Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público municipal, em momento posterior, de forma coletiva ou individual.

§5º - A regularização das edificações de unidades imobiliárias objeto de Reurb poderá ser efetivada com a dispensa de requisitos edilícios previstos na legislação municipal, salvo quanto à garantia de segurança das edificações.

§6º - Os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso, serão estabelecidos por Decreto do Poder Executivo Municipal.

§7º - A inexistência de regulamentação dos requisitos a que se refere o §6º não impedirá o processamento da Reurb e o registro da CRF.

Art. 38. A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 39. O memorial descritivo do núcleo urbano conterá, no mínimo:

I - a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;



II - a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;

III - a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integram o domínio público com o registro da regularização; e

IV - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 .

Art. 40. As áreas já usucapidas constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

Art. 41. Na hipótese de núcleo urbano informal localizado em mais de um Município e de não ser possível o seu desmembramento, de forma que cada parcela fique integralmente no território de um Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.

§1º - Na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada em mais de um Município, os Poderes Públicos municipais poderão instaurar os procedimentos da Reurb de forma conjunta.

§2º - Não instaurado o procedimento de forma conjunta, nos termos do § 1º , o Poder Público municipal que instaurar a Reurb indicará apenas as unidades imobiliárias cuja maior porção territorial esteja situada em seu território.

Art. 42. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 43. Na Reurb-E, o Município deverá definir, 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.

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

§2º - Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

§3º - O Município poderá exigir dos beneficiários da Reurb-E garantia suficiente para cobrir os custos da implementação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso, mediante laudo técnico que indique o valor da garantia.

Art. 44. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º - Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º - O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 3º - Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco e a parte do núcleo urbano não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.



Art. 47. Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

Art. 48. A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, quando este último ato estiver adstrito às competências do Conselho Municipal de Meio Ambiente - CMMA.

§ 1º - A aprovação ambiental do Município independe da existência de convênio com a União ou o Estado, devendo ser submetida previamente à apreciação de profissional com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 3º .

§ 2º - Os estudos técnicos ambientais deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei Federal no 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 3º - Os estudos técnicos ambientais aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º - A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo poderá ser feita pelos Estados na hipótese de o Município não dispor oportunamente de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no art. 3º.

Art. 49. A aprovação ambiental corresponde à aprovação do estudo técnico ambiental a que se refere o inciso VIII do caput do art. 34.

Art. 50. Na Reurb de Interesse Social - Reurb-S, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 64 da Lei Federal no 12.651, de 2012:

- 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;
e
- VII - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

Art. 51. Na Reurb de Interesse Específico - Reurb-E, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 65 da Lei Federal no 12.651, de 2012:

- I - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- III - especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, além 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, sejam 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 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 pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§1º - Para fins da regularização ambiental prevista neste artigo, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado.

§2º - Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o inciso anterior poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

Art. 52. Os estudos de que trata os artigos 50 e 51 deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado e estar compatibilizados com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos art. 64 ou art. 65 da Lei Federal no 12.651, de 25 de maio de 2012.

Seção V

Da Conclusão da Reurb

Art. 53. O pronunciamento do Prefeito que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária;

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





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

§ 1º - As intervenções previstas no inciso II do caput consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações, dentre outras.

§ 2º - Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do caput.

Art. 54. 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;

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. Parágrafo único. A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 55. O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

Art. 56. O Município poderá estabelecer cronograma de regularização dos núcleos urbanos informais consolidados.



Art. 57. Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

CAPÍTULO III

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 58. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado observará os arts. 42 a 54 da Lei Federal no 13.465, de 11 de julho de 2017, e demais normas específicas.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Disposições Gerais

Art. 59. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, a critério do Município, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9o a 14 da Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4o e 5o do art. 1.228 da Lei Federal no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2o da Lei Federal no 4.132, de 10 de setembro de 1962;

- VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal no 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei Federal no 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;
- XIV - a doação;
- XV - a compra e venda.
- XVI - o condomínio de lotes, na forma do art. 1.358-A da Lei Federal no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- XVII - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei Federal no 13.465, de 2017; e
- XVIII - o condomínio urbano simples, a que se refere os artigos 61 a 63 da Lei Federal no 13.465, de 2017.
- §1º** - Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.
- §2º** - A opção pela aplicação dos diferentes instrumentos previstos neste artigo deverá ser aquela que mais atenda aos fins da Reurb e ao interesse público, observado o princípio da razoabilidade.
- §3º** - Na aplicação dos instrumentos da Reurb será observada, naquilo que couber, a regulamentação municipal.





Art. 60. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias. Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 61. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

§ 1º - Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

§ 2º - A qualificação dos beneficiários a que se refere o § 1º será constituída de:

I - nome completo;

II - estado civil; e

III - número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF.

§ 3º - Poderá haver mais de um documento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal e caberá ao Poder Público titular do domínio indicar a qual direito real cada beneficiário faz jus.

§ 4º - O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não se enquadrarem neste artigo poderão ser tituladas individualmente.

§ 5º - A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, previstos no § 1º, poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis em momento posterior ao registro da CRF.



§ 6º - Na Reurb-S promovida pela União, pelos Estados em áreas de suas propriedades, caberá a estes a definição do instrumento indicativo do direito real constituído e a listagem dos ocupantes a serem beneficiados, que poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis juntamente com a CRF ou em momento posterior, conforme previsto no § 5o .

Art. 62. O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º - Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º - A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

Seção II

Da Legitimação Fundiária

Art. 63. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§1º - Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

- I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§2º - Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais,



gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§3º - Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§4º - Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município e as suas entidades vinculadas, quando titular do domínio, fica autorizado a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§5º - Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§6º - Para fins do disposto no §5º, a CRF será acompanhada exclusivamente pelo projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes, com a sua qualificação, e a identificação das áreas ocupadas.

§7º - Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

§8º - O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não tenham sido regularizadas por meio da legitimação fundiária poderão ser regularizadas por meio de outro instrumento previsto em lei.

Seção III

Da Legitimação de Posse

Art. 64. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.



§1º - A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§2º - A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

§3º - O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei Federal no 10.406, de 2002 - Código Civil.

Art. 65. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§1º - Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§2º - A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§3º - Poderão ser utilizados diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade nos termos do caput e do § 1º.

Art. 66. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Parágrafo único. Após efetuado o procedimento a que se refere o caput, o Poder Público solicitará ao oficial do cartório de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento.



Seção IV

Dos demais instrumentos da Reurb

Art. 67. Os instrumentos da Reurb não tratados nas Seções II e III observarão o regramento contido na Lei Federal no 13.465, de 11 de julho de 2017, e em outras normas específicas aplicáveis.

CAPÍTULO V

Dos Conjuntos Habitacionais

Art. 68. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§1º - Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§2º - As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 69. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais

Art. 70. Os imóveis privados abandonados e arrecadados pelo Município, na forma da Lei Federal no 13.465, de 11 de julho de 2017, poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município.



Art. 71. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

§1º - O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º - A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

§ 3º - O registro do parcelamento das glebas previsto neste artigo poderá ser feito por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente.

Art. 72. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária. Parágrafo Único. Servirá de prova de quitação:

I - declaração escrita ou recibo do loteador, com firma reconhecida;



II - a apresentação da última parcela do preço avençado; ou

III - certidão emitida após 5(cinco) anos do vencimento da última prestação pelo distribuidor da comarca de localização do imóvel e da comarca do domicílio do adquirente, se diversa, que explicita a inexistência de ação judicial contra o adquirente ou seus cessionários.

Art. 73. As disposições da Lei Federal no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos arts. 37, 38, 39, no caput e nos §§ 1o , 2o , 3o e 4o do art. 40 e nos arts. 41,42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 74. Aplica-se à Reurb, no que couber, Leis municipais pertinentes, desde que não inviabilize a efetivação da regularização fundiária e observado o art. 5o desta Lei.

Art. 75. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei Federal no 8.666, de 21 de junho de 1993, na forma prevista no art. 71 da Lei Federal no 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 76. Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou restrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 77. A regularização de áreas objeto de ação possessória ficará suspensa desde que haja decisão judicial que impeça a efetivação da Reurb.

Art. 78. O Município, desde que observado o interesse público, poderá utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, nos moldes do disposto no art. 84 da Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017.

§1º - A efetivação da venda direta depende de pagamento do justo valor da unidade imobiliária aferido pelo Município.

§2º - Para aplicação do disposto no caput o beneficiário deverá estar regularmente inscrito e em dia com suas obrigações para com a Secretaria Municipal de Gestão Fazendária.



§3º - A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário na Secretaria Municipal de Administração e Finanças, setor de Imobiliário.

§4º - Para o caso de venda direta de que trata este artigo fica o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 5o e 6o deste artigo.

§5º - Para ocupantes com renda familiar situada entre dois e cinco salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente ao devido pelo usuário a título de taxa de foro ou ocupação, quando requerido pelo interessado.

§6º - Para ocupantes com renda familiar acima de cinco salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente ao devido pelo usuário a título de taxa de foro ou ocupação, quando requerido pelo interessado.

Art. 79. O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§1º - O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput deste artigo será de, no máximo, doze meses.

§2º - Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

Art. 80. O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei naquilo que couber.

Art. 81. As despesas decorrentes desta Lei serão previstas, conforme o caso, no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei Orçamentária Anual.

Art. 82. Revogam-se as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Coronel Murta/MG, 16 de Dezembro de 2019.



Amariles

Amariles Santos Lima

Prefeita Municipal de Coronel Murta/MG.



APROVADO em <u>duas</u> discursões.
Sala das Sessões <u>23</u> / <u>12</u> / 20 <u>19</u>
<i>[Signature]</i>
Presidente