



Prefeitura Municipal de Itabirinha

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI MUNICIPAL Nº 1.087, de 20 de dezembro de 2018.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE ITABIRINHA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Itabirinha, Estado de Minas Gerais, através de seus representantes legais, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana - REURB, no âmbito do município de Itabirinha, e abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a regularização de núcleos urbanos informais.

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

I – núcleos urbanos: os adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situados em áreas qualificadas como rurais ou de expansão urbana;

II – núcleos urbanos informais: núcleos urbanos que sofreram parcelamento do solo sem observâncias das normas respectivas, tais como loteamentos clandestinos ou irregulares, nos quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes;

III – ocupantes: aqueles que detenham área pública ou que possuam área privada, a qualquer título, de unidades imobiliárias situadas em núcleos urbanos informais;

Parágrafo único. Aplica-se a Reurb somente aos núcleos urbanos consolidados, compreendidos como sendo aqueles pré-existentes a 22 de dezembro de 2016.

Art. 3º. Constituem objetivos da Reurb:

I – identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

II – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem regularizados;

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

IV – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

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

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

VII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e



Prefeitura Municipal de Itabirinha

ESTADO DE MINAS GERAIS

VIII – concretizar os princípios constitucionais de eficiência na ocupação e uso do solo e da função social da propriedade.

Art. 4º. A Reurb compreende duas modalidades:

I – Reurb de interesse social (Reurb-S): aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população com renda familiar de até 2 (dois) salários mínimos; e

II – Reurb de interesse específico (Reurb-E): aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso anterior.

Art. 5º. Poderão promover a Reurb, observada a legislação estadual e federal pertinente:

I – 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 posseiros, loteadores ou incorporadores;

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

V – o Ministério Público.

§ 1º. Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso aos beneficiários contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 2º. O requerimento de instauração da Reurb por proprietários, 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.

Art. 6º. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público, àquele que estiver ocupando área pública ou possuir área privada como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal com infraestrutura mínima.

§ 1º. Na legitimação fundiária, o beneficiário adquire a unidade imobiliária com destinação urbana devidamente regularizada livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando esses disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 2º. Na hipótese a que se refere o § 1º, os ônus, os direitos reais, os gravames ou as inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem permanecerão gravando o seu titular original.



Prefeitura Municipal de Itabirinha

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º. 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 beneficiado por mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido o interesse social de sua ocupação pelo Poder Público.

§ 4º. Na Reurb-S de imóveis públicos do Município, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a conceder o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária, desde que cumpra os critérios estipulados nesse art. 6º, caput.

§ 5º. Nos casos previstos neste artigo, o ente público encaminhará para registro, junto ao projeto de regularização fundiária, a listagem dos ocupantes, e a sua devida qualificação, e das áreas que ocupam para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 6º. Excetuam-se das áreas públicas passíveis de regularização fundiária figuradas no caput, as áreas verdes, institucionais ou de vias públicas oriundas de parcelamento de solo regulares.

Art. 7º. Na Reurb, as unidades imobiliárias autônomas situadas em uma mesma área, sempre que se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos, poderão ser regularizadas por meio da instituição do direito real de laje, previsto na Lei Federal nº 13.465/2013 e no art. 1.510-A da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil Brasileiro.

Art. 8º. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb-S, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 9º. Compete ao Município:

I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb, definidas nos incisos I e II do caput do art. 4º;

II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, visando à consecução das medidas previstas nesta Lei; e

III – notificar os proprietários, os loteadores, os incorporadores, os confinantes, os terceiros eventualmente interessados ou aqueles que constem em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da Reurb, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de quinze dias, contado da data de recebimento da notificação.



Prefeitura Municipal de Itabirinha

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 2º. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita pelo correio, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 3º. A notificação será feita por meio de publicação de edital, com prazo de quinze dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, como constar do título, nos seguintes casos:

I – de terceiros eventualmente interessados;

II – do proprietário e dos confinantes não encontrados ou falecidos; e

III – de recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 4º. A ausência de manifestação dos indicados referidos no inciso III do caput será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 5º. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado do imóvel, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso positiva.

§ 6º. Durante o processamento da Reurb, garante-se aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias já existentes.

Art. 10. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I – requerimento dos legitimados;

II – elaboração do projeto de regularização fundiária;

III – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação do proprietário, dos confrontantes e de terceiros interessados;

IV – saneamento do processo administrativo;

V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI – expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e

VII – registro da CRF pelos legitimados perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situa a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º. A CRF consiste em título executivo extrajudicial e, após o seu registro, confere direitos reais aos beneficiários da Reurb.



Prefeitura Municipal de Itabirinha

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º. Para fins da Reurb, o registro de que trata o inciso VII do caput dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 3º. A publicidade a que se refere o inciso V deverá ser garantida não apenas pela divulgação do ato nos órgãos oficiais de publicação, mas também nos prédios e espaços públicos e locais de relevante movimentação de pessoas.

Art. 11. A Reurb será instaurada por decisão da Secretaria de Administração do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei, do qual deverá constar a sua modalidade e os seguintes documentos:

I – Projeto de regularização fundiária que deverá, no mínimo, indicar as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as vias de circulação existentes ou projetadas e as medidas previstas para adequação da infraestrutura essencial, por meio de desenhos, memoriais descritivos e cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados;

II – Planta georreferenciada, memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional;

III – Certidão de Registro do Imóvel ou Certidão Negativa, emitida pelo Competente Cartório de Registro de Imóvel;

IV – Qualificação e documentos dos beneficiários indicando: estado civil, profissão, renda e local de residência;

V – Documentos demonstrativos da posse;

VI – Declaração de caracterização dos imóveis, emitido pelo Município, através do Departamento de Engenharia;

VII – Declaração de anuência dos limites, assinada pelo profissional responsável e pelos confinantes da área a regularizar;

VIII – Declaração do interessado onde conste que detém a posse mansa e pacífica do imóvel e que sobre a propriedade não há litígios pendentes;

IX – Apresentação de pelo menos um dos seguintes documentos: guia de IPTU, contrato ou escritura particular de compra e venda e declaração de quitação.

§ 1º. Fica criada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, responsável pela análise dos processos referidos no *caput* deste artigo.

§ 2º. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária será composta por 05 (cinco) membros, escolhidos entre representantes dos órgãos abaixo, e presidida pelo representante da Secretaria Municipal de Administração:

I – Secretaria Municipal de Administração;



Prefeitura Municipal de Itabirinha

ESTADO DE MINAS GERAIS

II – Secretaria Municipal de Assistência Social;

III – Departamento de Tributos Municipais;

IV – Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente;

V – Procuradoria Geral do Município.

Art. 12. Para a aprovação da Reurb, a área a ser regularizada deverá possuir a infraestrutura essencial, a qual consiste em ao menos 03 (três) dos seguintes aparelhos ou serviços públicos:

I – vias de acesso com largura suficiente para comportar o ingresso de veículos e equipamentos de serviços públicos e ligação ao sistema viário já existente;

II – Rede de abastecimento de água;

III – Rede de energia elétrica;

IV – Rede de drenagem pluvial;

V – Rede de Saneamento básico;

VI – Serviço de Coleta de lixo;

VII – Atendimento pelo programa de Estratégia de Saúde da Família (ESF);

VIII – Atendimento pelo Sistema Público de Educação em raio não superior a 1000 (mil) metros;

§ 1º. Para os projetos de Reurb, fica dispensada a observância aos parâmetros dimensionais previstos na legislação urbanística quanto aos lotes e vias, quando a consolidação da situação for de difícil reversão.

§ 2º. Para fins de 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.

Art. 13. 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, previstas nos projetos de regularização, e arcar com os ônus de sua manutenção.

Parágrafo único. Quando a área a ser regularizada for de titularidade de ente público, poderá ser celebrado ajuste entre o seu titular e o Município promotor para fins de implementação da infraestrutura essencial de equipamentos comunitários e de melhorias habitacionais, previstas nos projetos de regularização fundiária.



Prefeitura Municipal de Itabirinha

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 14. As ações previstas no projeto da Reurb poderão ser realizadas durante ou depois de concluído o processo administrativo.

Art. 15. 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, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear, no todo ou em parte, o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado; e

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

§ 2º. Na hipótese de indeferimento da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento.

Art. 16. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

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

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

III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os seus direitos reais, em conformidade com as informações constantes da CRF.

Art. 17. Para fins de regularização fundiária urbana, também poderão ser utilizados como instrumentos para conferir direitos reais, entre outros, a concessão de direito real de uso, a concessão de uso especial para fins de moradia.

Art. 18. Concluída a Reurb, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado, exceto nos casos de regularização fundiária de condomínios.

Art. 19. As unidades desocupadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Art. 20. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária ou legitimação de posse objeto da Reurb.



Prefeitura Municipal de Itabirinha

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 21. O registro da Reurb produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Art. 22. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município na condição de bem vago.

§ 1º. A intenção referida no caput deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

§ 2º. O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados observará:

I – abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II – comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III – notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º. A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 4º. Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 5º. Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 23. Aplicam-se a presente lei no que couber a Lei Federal nº 13.465/2017 e legislação pertinente, ficando o Executivo Municipal autorizado a regulamentá-la no que couber, em especial quanto aos requisitos para aprovação da regularização fundiária.

Art. 24. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se e publique-se.

Prefeitura Municipal de Itabirinha/MG, 20 de dezembro de 2018.

EDMO CESAR FELICIANO REIS
Prefeito Municipal