



PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

Rua "Getúlio Vargas", 158-B - Centro

CEP: 39.650-000 - Minas Novas (MG)

Fone: (33) 3764-1147

E-mail: pmmn@uai.com.br

LEI Nº 2197, DE 17 DE JULHO DE 2019.

**"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA URBANA - REURB NO
MUNICÍPIO DE MINAS NOVAS/MG".**

**O POVO DO MUNICÍPIO DE MINAS NOVAS, ESTADO DE MINAS GERAIS,
por seus representantes aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:**

TÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º - Ficam instituídas no Município normas gerais 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 que obedecerá no que couber a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º - O Município formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de sua competência 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 e sustentável.

§ 2º - A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, até a data de 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;

À PUBLICAÇÃO
Minas Novas 18/07/2019
Gustavo Luiz Coelho Rodrigues
PRESIDENTE

CAMARA MUN MINAS NOVAS 18/07/2019 14:34 00000636
ML



PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

Rua "Getúlio Vargas", 158-B - Centro

CEP: 39.650-000 – Minas Novas (MG)

Fone: (33) 3764-1147

E-mail: pmmn@uai.com.br

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 a 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 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

Rua "Getúlio Vargas", 158-B - Centro

CEP: 39.650-000 – Minas Novas (MG)

Fone: (33) 3764-1147

E-mail: pmmn@uai.com.br

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

Seção II

Das Modalidades da REURB

Art. 4º - A Regularização Fundiária Urbana – REURB compreende duas modalidades:

I - REURB de Interesse Social (REURB-S) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal; e

II - REURB de Interesse Específico (REURB-E) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 5º - A Regularização Fundiária de Interesse Social REURB-S é a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos seguintes casos:

I - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há, pelo menos, 05 (cinco) anos, existentes até 22 de dezembro de 2016; possuir renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos nacional, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

II- núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei Federal.

III- o imóvel esteja localizado em áreas designadas ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), regulamentados por Lei Complementar Municipal, instituída em área urbana ou ainda aquelas definidas por outra Lei Municipal;

IV- áreas pertencentes ao Patrimônio Público do Município, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º - A regularização fundiária de interesse social dependerá da análise de critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Assistência Social, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§ 2º - Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

§ 3º - Terão gratuidade na REURB-S os ocupantes de imóveis com área até 400m² e renda até 05 (cinco) salários mínimos e os ocupantes de imóveis acima de 400m², desde que possuam renda inferior a 05 (cinco) salários mínimos.

II - em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, cuja implantação não está de acordo com o projeto aprovado pelo Município, e que tenha ocupação consolidada há no mínimo 10 (dez) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

Rua "Getúlio Vargas", 158-B - Centro

CEP: 39.650-000 – Minas Novas (MG)

Fone: (33) 3764-1147

E-mail: pmmn@uai.com.br

III - em núcleos urbanos não registrados (clandestinos), consolidados há no mínimo 10 (dez) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

Art. 6º - 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, durante ou após a execução da regularização fundiária, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar 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. 7º - Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, 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 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.

§ 3º 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.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Da Demarcação Urbanística

Art. 8º - Os procedimentos referentes à Demarcação Urbanística deverão seguir o estabelecido nos Artigos 19 a 22, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e eventuais alterações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

Rua "Getúlio Vargas", 158-B - Centro

CEP: 39.650-000 – Minas Novas (MG)

Fone: (33) 3764-1147

E-mail: pmmn@uai.com.br

Seção II

Da Legitimação Fundiária

Art. 9º - Os procedimentos referentes a Legitimação Fundiária deverão seguir o estabelecido nos Artigos 23 e 24, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Seção III

Da Legitimação de Posse

Art. 10 - Os procedimentos referentes a Legitimação de Posse deverão seguir o estabelecido nos Artigos 25 a 27, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I

Do procedimento da REURB-S

Art. 11 - Os procedimentos administrativos da REURB-S serão definidos por portaria da Secretaria Municipal de Assistência Social, observados os critérios da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º - Em caso de área com riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo será responsável por apontar a necessidade de realização de estudos técnicos, elaborar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§ 2º - Caso a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo identifique a necessidade de realização de estudo técnico ambiental das áreas apontadas, a mesma deverá realizar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§ 3º - Quando identificadas áreas com necessidade de intervenções devido a riscos geotécnicos, de inundações, ambientais ou outros especificados em lei, os mesmos serão sanados com a execução das medidas necessárias por cada secretaria competente, de acordo com a necessidade e conveniência do Município.

§ 4º - Ficam flexibilizados os índices urbanísticos e construtivos para os projetos de REURB-S, exceto a testada dos lotes abrangidos, que não poderão ter medida menor que 120 (cento e vinte) centímetros.

§ 5º - A dispensa da apresentação das cópias da documentação referente a qualificação de cada beneficiário ao cartório não exime o cadastrador socioeconômico de recolher as cópias da documentação dos beneficiários.

Art. 12 - Aos ocupantes de lotes com área até 400m² e renda familiar até 05 (cinco) salários mínimos é assegurado o direito à gratuidade na regularização fundiária, desde que não tenham sido beneficiados por regularização fundiária anteriormente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

Rua "Getúlio Vargas", 158-B - Centro

CEP: 39.650-000 – Minas Novas (MG)

Fone: (33) 3764-1147

E-mail: pmmn@uai.com.br

Art. 13 - Para os ocupantes com renda inferior a 05 (cinco) salários mínimos e lote acima de 400m² será garantida a gratuidade, desde que não tenham sido beneficiados por regularização fundiária anteriormente.

Art. 14 - Para os imóveis de uso filantrópico e religioso, devidamente constituído, é assegurado o direito à gratuidade na regularização fundiária em favor da instituição.

Art. 15 - Ficam criados o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS e a taxa específica para recebimentos referente à REURB-S nos casos que não atenda os critérios de gratuidade estabelecidos nesta Lei.

§ 1º - Todos os valores referentes ao cumprimento das condições fixadas no programa de regularização fundiária deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, que deverão ser aplicados na realização de projetos habitacionais de interesse social e na REURB-S.

§ 2º - Caberá ao setor competente pela arrecadação do Município, o repasse dos valores arrecadados referentes a regularização fundiária ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

§ 3º - Na REURB-S serão cobrados valores com base no valor venal do lote, obedecendo os seguintes critérios:

- a) Lotes até 400m² e renda superior a 05 (cinco) salários mínimos: 1% (um por cento);
- b) Lotes acima de 400m² a 1.000m² e renda superior a 05 salários mínimos: 2% (dois por cento);
- c) Lotes acima de 1.000m² e renda superior a 05 salários mínimos: 3% (três por cento).

§ 4º - O referido valor poderá ser parcelado em até 06 (seis) vezes.

§ 5º - Os valores referentes aos débitos acima especificados e não quitados, serão incluídos em dívida ativa do Município, tornando-se sua cobrança passível em processo de execução.

Art. 16 - O ocupante que for proprietário de outro imóvel e/ou que tenha sido beneficiado por programa de regularização fundiária não será beneficiado pela REURB em questão.

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 17 - O projeto de regularização fundiária obedecerá ao disposto na Seção II do Capítulo III da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Seção III

Da Aprovação Municipal da REURB

Art. 18 - A aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária prevista no Artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

Rua "Getúlio Vargas", 158-B - Centro

CEP: 39.650-000 – Minas Novas (MG)

Fone: (33) 3764-1147

E-mail: pmmn@uai.com.br

Art. 19 - A aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária obedecerá o disposto no Artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

TÍTULO II

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 20 - Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrares relacionados à Reurb-S e de tributos, e conforme dispões o Artigo 13, § 1º, § 2º e § 3º, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 21 - Na REURB, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado, desde que atendida a legislação municipal quanto a implantação de usos não residenciais.

Art. 22 - Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se fizerem adequados, os institutos jurídicos especificados na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho e 2017.

Parágrafo único - A REURB não está condicionada à existência de ZEIS.

Art. 23 - Para fins da REURB ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do *caput* do Art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme prevê o Artigo 71 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

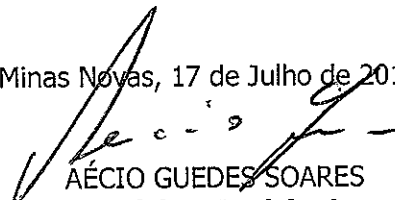
Art. 24 - A REURB-E seguirá o estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Art. 25 - Ato do Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nesta Lei.

Art. 26 - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 27 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Minas Novas, 17 de Julho de 2019.


AÉCIO GUEDES SOARES
Prefeito Municipal.