



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

Projeto de Lei Ordinária nº 25, de 11 de novembro de 2019

Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária dos Núcleos Urbanos no Município de Pouso Alto/MG e dá outras providências.

O Povo do Município de Pouso Alto, Estado de Minas Gerais, por meio de seus representantes legais aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS NÚCLEOS URBANOS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Da Regularização Fundiária dos Núcleos Urbanos

Art. 1º. Esta lei objetiva instituir no território do município de Pouso Alto, estado de Minas Gerais, normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB, com o objetivo de incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, observando-se o disposto na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, publicada em 12 de julho de 2017.

§ 1º. As normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb, constante na presente lei serão denominadas Programa “CIDADE LEGAL” no município de Pouso Alto/MG.

§ 2º. Para cumprimento do disposto no *caput*, as normas e os procedimentos deverão abranger medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.

§ 3º. O Poder Público Municipal 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 4º. 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 na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

§ 5º. Os núcleos urbanos especificados nos incisos I, II e III do art. 3º serão declarados por ato do Prefeito Municipal, cuja definição será através de georreferenciamento.

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 a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

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;

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

Art. 4º. A aprovação municipal da REURB corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 1º. A aprovação urbanística a que se refere o caput, corresponde ao parecer técnico de profissional capacitado da Secretaria Municipal de Obras.

§ 2º. A aprovação ambiental a que se refere o caput corresponde, somente, à aprovação do estudo técnico ambiental a que se refere o inciso VII do caput do art. 25, pelo CODEMA, caso haja, após parecer técnico de profissional capacitado para análise dos estudos referidos.

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 edifícios.

§ 1º. Quando existir construção no lote utilizando toda a área do mesmo, será regularizado conforme o tamanho já consolidado.

§ 2º. Quando existir lote vago, com lotes confrontantes em ambos os lados e nos fundos, com construções consolidadas, o lote vago será regularizado conforme o tamanho já existente.

§ 3º. Quando existirem lotes vagos nas confrontações, os lotes deverão ser regularizados com o tamanho mínimo de 62,50m² (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), individualmente, e caso não possuam o tamanho mínimo, deverão ser regularizados, através de condomínio entre os beneficiários.

§ 4º. Os casos omissos deverão ser decididos, após relatório com justificativa elaborado por profissional capacitado da Secretaria Municipal de Obras, quanto ao tamanho dos lotes, antes da aprovação final pela Comissão de Regularização Fundiária.

§ 5º. As áreas públicas poderão ter as dimensões e percentuais existentes na área objeto de regularização, e, em não existindo, o município poderá dispensar.

Art. 6º. 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, Estado ou Município, a REURB observará, também, o disposto nos artigos 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 for o caso.

§ 1º. Considera-se órgão ambiental capacitado a que se refere o art. 4º, o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 6º, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

§ 2º. Os estudos referidos no art. 6º deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos artigos 64 ou 65 da Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012.

§ 3º. Os estudos técnicos referidos no art. 6º 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 no art. 4º poderá ser feita pelo Estado na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no *caput*.

§ 5º. No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985 de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

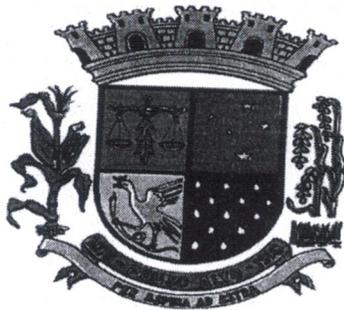
§ 6º. Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota *máxima maximorum*.

§ 7º. Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal.

Art. 7º. 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 declaradas no § 1º;

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 1º. Considera população de baixa renda para fins de ser beneficiário no Programa de Regularização Fundiária no município de Pouso Alto/MG, denominado "CIDADE LEGAL", cujo objetivo será a regularização fundiária de núcleos urbanos na modalidade de Reurb – S, constante do inciso I, os beneficiários com *renda familiar* de até 3 (três) salários mínimos ou renda per capita de ½ (meio) salário mínimo.

§ 2º. Para fins de comprovação da renda familiar a que se refere o parágrafo anterior, será utilizado o CadÚnico – Cadastro Único do Governo Federal como cadastro socioeconômico para definição dos beneficiários da Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S no Programa "CIDADE LEGAL" no município de Pouso Alto/MG, considerando o que dispõe o § 2º do art. 8º do Decreto Federal nº 6.135 de 26 de junho de 2007, que dispõe sobre o Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal.

§ 3º. Conforme § 1º do art. 13 da Lei Federal nº 13.465/2017 publicada em 12 de julho de 2017, serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S:

I - O primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - O registro da legitimação fundiária;

III - O registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

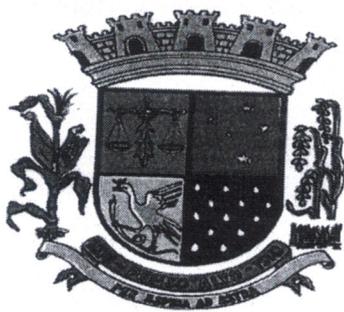
V - A primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB-S;

VII - O primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S;

VIII - O fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 4º. Os atos de que trata o parágrafo anterior independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 5º. O disposto nos §§ 3º e 4º 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.

§ 6º. 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.

§ 7º. 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.

§ 8º. Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, 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.

Seção II **Dos Legitimados para Requerer REURB**

Art. 8º. Poderão requerer a REURB:

I - A União, o Estado e o próprio 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;

V - O Ministério Público.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 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 Disposições Gerais

Art. 9º. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, 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 - o usucapião, nos termos dos artigos 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos artigos 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, e do artigo 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

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.

Seção II Demarcação Urbanística

Art. 10. O poder público 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.

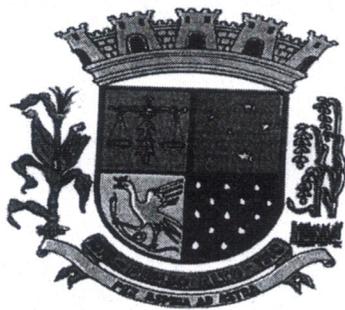
§ 1º. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

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

III - domínio público.

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

Art. 11. 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.

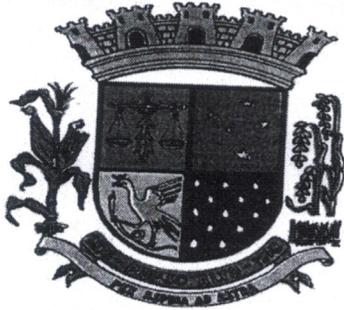
§ 4º. Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 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. 12. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 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. 13. 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;

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 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.

Seção III Da Legitimação Fundiária

Art. 14. 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;

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, a União, o Estado e o Município, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 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. 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.

§ 7º. 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. 15. Nos casos de regularização fundiária urbana, previstos na Lei Federal nº 11.952, de 25 de junho de 2009, o Município poderá utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

Seção IV Da Legitimação de Posse

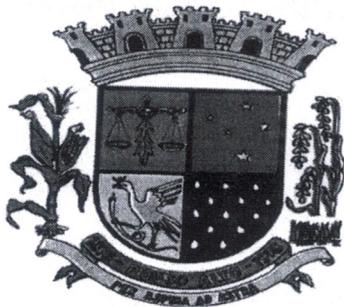
Art. 16. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza 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.

Art. 17. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 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.

Art. 18. 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.

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Disposições Gerais

Art. 19. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- 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 - Parecer de profissional responsável da Secretaria Municipal de Obras, quanto a aprovação urbanística, conforme art. 4º, § 1º;
- VI – Parecer de profissional responsável pela Área Ambiental, quanto à aprovação ambiental, caso necessário, conforme art. 4º, § 2º;
- VII – Decisão da Comissão Municipal de Regularização Fundiária;
- VIII – Homologação da Decisão da Comissão, pelo Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária;
- IX – Expedição de Decreto pelo Prefeito Municipal, que dará publicidade a aprovação;
- X - Expedição da CRF pelo Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

XI - 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. 20. É de competência do Município de Pouso Alto/MG, onde encontram situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

- I - Classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II - Processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;
- 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 município de Alto Caparaó/MG.

§ 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.

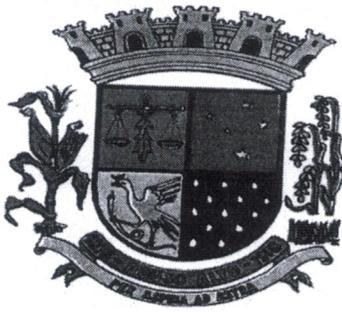
§ 3º. A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 21. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)
3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 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;

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

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

§ 7º. 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.

§ 8º. O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem 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.

§ 9º. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 22. 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. 23. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

Parágrafo único. 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 promotor 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;
- 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.

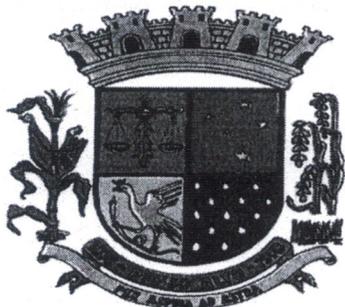
Art. 24. O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual, conforme art. 34 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

§ 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 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 Projeto de Regularização Fundiária

Art. 25. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

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 O termo de compromisso a que se refere o inciso X 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 Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 2º Caso haja lotes a serem matriculados em nome do proprietário da área conforme art.54 da Lei Federal nº 13.465/2017, os mesmos deverão ser dados em garantia para cumprimento do disposto no inciso X; podendo, inclusive, caso o valor seja inferior, ser complementado com o disposto no parágrafo anterior.

§ 3º 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. 26. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, 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 - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

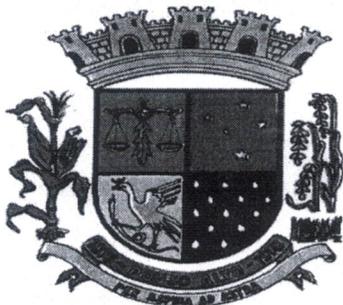
VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

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

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário;

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

§ 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. O Município definirá 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 através de ato próprio.

§ 5º. 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.

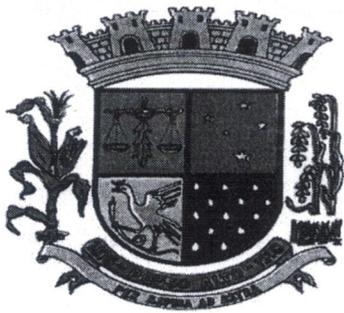
Art. 27. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 28. Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso;

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 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.

Art. 29. 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. Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Seção III Da Conclusão da REURB

Art. 30. 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;

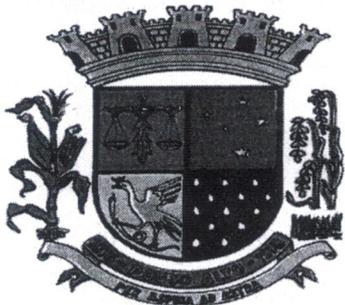
III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 31. 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

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.

CAPÍTULO IV DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 32. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

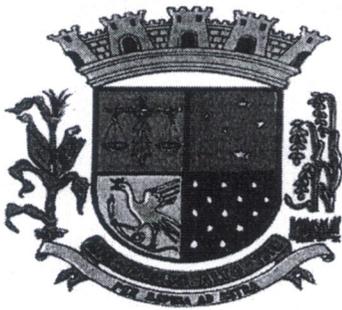
Art. 33. Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

Parágrafo único. Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

Art. 34. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro; observando-se o disposto nos §§ 1º ao 7º do art. 44 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Art. 35. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no *caput* deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município,



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

Art. 36. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente; observando-se o disposto nos §§ 1º ao 3º do art. 46 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Art. 37. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estado, Município ou entes da administração indireta.

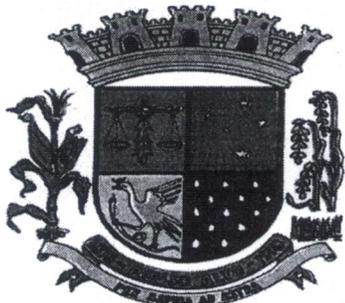
Art. 38. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Art. 39. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 40. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo único. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

Art. 41. Com o registro da CRF, serão incorporados 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.

Parágrafo único. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 42. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos art. 84 e 99 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

CAPÍTULO V DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 43. 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. 44. 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 DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 45. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de REURB, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os artigos 1.331 a 1.358 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 46. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio e deverá ser observado o disposto nos §§ 1º ao 4º do art. 62 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Art. 47. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

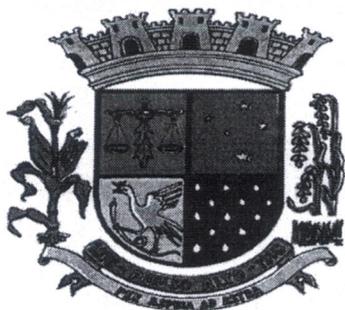
CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 48. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

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.

Art. 49. As disposições da Lei Municipal nº 59 de 19 de março de 1997, que “Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências”, bem como a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos artigos 37, 38, 39, no caput e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 40 e nos artigos 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 50. 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.

Art. 51. Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

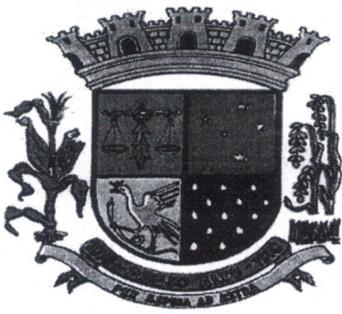
Art. 52. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei, sendo regidos, a critério deles, pelos artigos 288-A a 288-G da Lei Federal nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, e pelos artigos 46 a 71-A da Lei Federal nº 11.977 de 7 de julho de 2009.

TÍTULO II REURB EM ÁREAS DE DOMÍNIO DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 53. Os procedimentos de Reurb em áreas de domínio do Município de Pouso Alto/MG serão os previstos na presente lei.

CAPÍTULO II DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS PRÓPRIOS DO MUNICÍPIO EM REURB



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

Seção I Transferência em REURB-S

Art. 54. As áreas de domínio do Município objeto da Reurb-S que, por qualquer título, sejam utilizadas por pessoas de baixa renda para fins de moradia, terão a transferência gratuita da propriedade do imóvel, regulamentado por Decreto Municipal, nos termos da legislação específica.

§ 1º. A transferência constante do *caput* aplica-se, unicamente, aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal e esteja em dia com suas obrigações no Setor de Tributação e Cadastro.

§ 2º. Caso não esteja inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal, deverá ser comprovada a sua consolidação na data a que se refere o parágrafo anterior.

§ 3º. A transferência de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, sendo um residencial e um não residencial, desde que cumprido o disposto nos parágrafos anteriores.

§ 4º. A transferência gratuita de que trata este artigo somente poderá ser concedida uma vez por beneficiário, observado o disposto no parágrafo anterior.

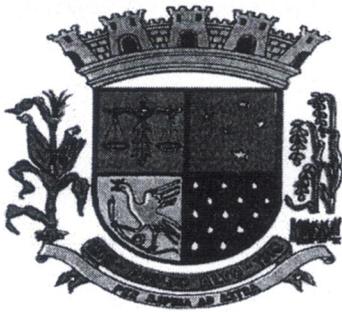
Seção II Transferência em REURB-E

Sub-Seção I Disposições Gerais

Art. 55. As áreas de domínio do Município em processo de Reurb-E que forem objeto de regularização fundiária reconhecida pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidas diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme art. 98 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, publicada em 12 de julho de 2017.

§ 1º. A venda na forma desta lei, aplica-se, unicamente, aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal e esteja em dia com suas obrigações para com a Secretaria Municipal de Fazenda/Tributação.

§ 2º. Caso não esteja inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal, deverá ser comprovada a sua consolidação na data a que se refere o parágrafo anterior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

§ 3º. A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, sendo um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário no Setor de Tributação e Cadastro.

Art. 56. O Prefeito Municipal, através de decreto regulamentará o disposto nesta seção.

TÍTULO III DO DIREITO REAL DE LAJE EM REURB

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 57. Nas edificações em Reurb que o beneficiário de uma construção-base cedeu a superfície superior ou inferior de sua construção, a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo, será concedido o direito de laje pelo poder executivo municipal, na forma dos artigos 1510-A a 1510-E da Lei Federal nº 10.406 de 02 de janeiro de 2002 (Código Civil).

CAPÍTULO II DA AUTORIZAÇÃO

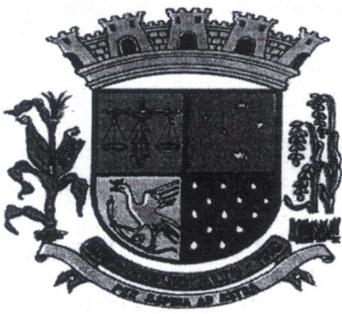
Art. 58. Para que seja concedido o direito real de laje na forma do artigo anterior em Reurb, deverá ser apresentado laudo técnico comprovando a capacidade da estrutura da construção-base, expedido por profissional competente, inscrito no Conselho Regional de Engenharia Civil e Agronomia – CREA, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, para a emissão de autorização.

Parágrafo Único. Antes da expedição da autorização a que se refere o caput, o profissional capacitado da Secretaria Municipal de Obras deverá dar parecer conclusivo pela sua emissão.

TÍTULO IV DISPOSIÇÃO FINAL

CAPÍTULO I COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I Da Criação e da Composição da Comissão



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

Art. 59. Fica criada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, a ser nomeada através de Decreto do Prefeito Municipal, com a seguinte composição:

- I – 01 (um) representante do Gabinete do Prefeito;
- II – 01 (um) representante do Setor de Tributação e Cadastro;
- III - 01 (um) representante da Secretaria de Assistência Social;
- IV - 01 (um) representante da Procuradoria Jurídica;
- V – 01 (um) representante da Coordenadoria de Meio Ambiente;
- VI - 02 (dois) representantes da Secretaria de Obras, sendo 01 (um) profissional da Área específica;
- VII - 01 (um) representante da Coordenação Municipal de Proteção e Defesa Civil;
- VIII – 01 (um) representante do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço - MG.

§ 1º. Caberá ao Prefeito Municipal a designação dos membros especificados nos incisos I a VII.

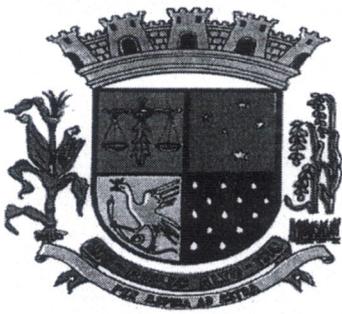
§ 2º. O membro especificado no inciso VIII será indicado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço - MG.

TÍTULO V DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 60. Serão isentas do ITBI - Imposto de Transferência de Bens Imóveis, as transferências de lotes em Reurb-S, e de 2,0% (dois por cento), as transferências de lotes em Reurb-E.

Art. 61. A regularização de núcleos urbanos informais não implica o reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo loteador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

§ 1º. O Poder Executivo Municipal, a seu critério, e na hipótese do seu autor ou requerente do projeto de regularização, ou quem de direito, não atender as exigências técnicas formuladas ou não registrar o Projeto de Regularização



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

Fundiária perante o Registro de Imóveis, poderá providenciar as correções técnicas necessárias e, inclusive, requerer seu registro.

§ 2º. Na hipótese prevista no *caput*, o Poder Executivo Municipal poderá implementar o Projeto de Regularização Fundiária e cobrar de seu autor ou requerente e/ou de seus beneficiários os encargos decorrentes, inclusive aqueles relativos aos emolumentos registraes, bem como executar as garantias eventualmente existentes.

Art. 62. O Poder Executivo Municipal garantirá os recursos humanos e administrativos necessários para o efetivo exercício da atividade fiscalizadora relativa ao parcelamento do solo.

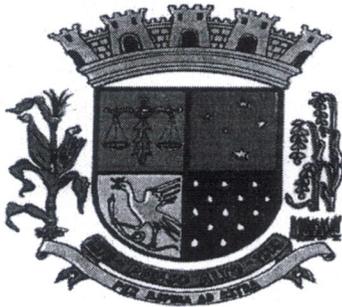
Art. 63. O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar o disposto nesta Lei.

Art. 64. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Pouso Alto, 11 de novembro de 2019.

Juliano Cláudio da Silva
Prefeito Municipal

Maria Joana Pires Ribeiro
Secretária do Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

Mensagem

ASSUNTO: *Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária dos Núcleos Urbanos no Município de Pouso Alto/MG e dá outras providências.*

PROPONENTE: PODER EXECUTIVO

TRAMITAÇÃO: Regime de Urgência

DATA: 11/11/2019

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores;

O referido projeto de lei O incluso Projeto de Lei que “**INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS NO MUNICÍPIO DE POUSO ALTO - MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”, está sendo submetido ao crivo desta Câmara Municipal.

Com a publicação da Lei Federal nº 13.465 em 12 de julho de 2017, a regularização fundiária urbana tornou-se ainda mais viável em todos os níveis no território brasileiro, inclusive, nas áreas rurais.

Desta forma, foi realizado a capacitação de servidores públicos que foram designados para constituírem a Comissão Municipal para apresentação de um programa municipal em consonância com a Lei Federal, sendo a mesma constituída e designada através do Decreto Municipal nº 152/2019.

Cabe ressaltar que até 22 de dezembro de 2016, a regularização fundiária de assentamentos urbanos tinha como marco regulatório o capítulo III da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 (Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, e Regularização Fundiária Urbana). Porém, em 23 de dezembro de 2016, através da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016, foi revogado o referido capítulo da então Lei nº 11.977/2009 e instituído a regularização fundiária rural e urbana no território nacional, sendo transformada em lei no dia 11 de julho de 2017, através da publicação da Lei nº 13.465 no dia 12 de julho do corrente ano.

Após reuniões com servidores e duas audiências públicas na sede e uma no distrito de Sant’Ana do Capivari, a Comissão também se reuniu no dia 08 de novembro com representantes da Sede (Plenário da Câmara Municipal e ESCOFER) e do distrito de Santana do Capivari, indicados nas audiências públicas, inclusive, com a presença de diversos vereadores, para apresentação de uma minuta de um projeto de lei, instituindo o referido programa municipal, o qual foi discutido e aprovado pelos presentes com o objetivo de ser encaminhado para discussão e aprovação deste legislativo municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALTO

CNPJ: 18.667.212/0001-92

Praça José Capistrano de Paiva, 69 – Telefax: (35)

3364-1206

CEP: 37468-000 - Pouso Alto – Minas Gerais

Justificamos a instituição do referido programa, uma vez que a maioria dos núcleos urbanos nos municípios brasileiros são irregulares e clandestinos, não sendo diferente no município de Pouso Alto - MG.

Cabe ressaltar que, inclusive, os núcleos urbanos irregulares existentes no município de Pouso Alto são constituídos, na sua maioria, por famílias de baixa renda. Portanto, necessário se faz a instituição do referido programa no município de Pouso Alto com a finalidade principal de atender as famílias de baixa renda, mas também, não deixando de atender à toda população.

Solicitamos, finalmente, que a matéria, ora apresentada, seja discutida e aprovada, por se tratar de matéria de interesse público, necessária ao próximo passo, que será a execução da regularização dos núcleos urbanos informais deste município.

Dessa forma, esperamos que o presente Projeto de Lei seja recebido, discutido e aprovado por Vossas Excelências, tal como se encontra e em caráter de urgência/urgentíssima.

Prefeitura Municipal de Pouso Alto, 11 de novembro de 2019.

JULIANO CLAUDIO DA SILVA
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Pouso Alto (MG)



PROTOCOLO GERAL 491/2019
Data: 11/11/2019 - Horário: 15:03
Administrativo

Exmo. Senhor

Erick Bruno Ribeiro

Presidente da Câmara de Vereadores do Município de Pouso Alto/MG