



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

DECRETO Nº 891/2019

“REGULAMENTA A LEI MUNICIPAL Nº 594/2018; E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ALTO CAPARAÓ, ESTADO DE MINAS GERAIS, usando de suas atribuições que lhe são atribuídas pela Lei Orgânica Municipal – LOM e, especialmente, o art. 67 da Lei Municipal nº 594/2018,

D E C R E T A:

TÍTULO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Regulamenta as normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB no município de Alto Caparaó – MG, nos termos da Lei Municipal nº 594 de 23 de novembro de 2018, 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 nº 13.465 de 11 de julho de 2017, publicada em 12 de julho de 2017.

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

Art. 2º. Aplicam-se as disposições deste Decreto aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

§ 1º. Serão declarados núcleos urbanos através de ato do Prefeito Municipal, cuja definição será através de georeferenciamento, os imóveis a que se refere o *caput*, observando-se o inciso I do art. 3º.

§ 2º. Após a Reurb de núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais, o Município poderá efetuar o cadastramento das novas



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

unidades imobiliária, para fins de lançamento dos tributos municipais, desde que cumpridas as exigências do Código Tributário Municipal.

Art. 3º. Para fins deste Decreto, 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 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 Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

§ 1º. A aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária corresponde à aprovação das propostas de soluções para questões urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso, a que se refere o inciso VI do art. 26, através de aprovação do Secretário Municipal de Obras e Serviços urbanos, após parecer do Departamento de Engenharia, através de Engenheiro Civil responsável pelo parcelamento de solo urbano.

§ 2º. A aprovação ambiental a que se refere o caput corresponde à aprovação do estudo técnico ambiental a que se refere o inciso VIII do art. 26, através de aprovação do Secretário Municipal de Turismo e Meio Ambiente após parecer da Área de Licenciamento Ambiental (CODEMA), caso possua, independentemente de processo de Licença Municipal de Regularização a que se refere legislação específica.

§ 3º. Os estudos referidos no parágrafo anterior 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 nº 12.651 de 25 de maio de 2012.

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 60,00 m² (sessenta metros quadrados), e frente mínima de 05 metros 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 pelo Departamento de Engenharia referente ao tamanho dos lotes, órgão da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, 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.



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

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 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. 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.

§ 2º. No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei 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.

§ 3º. 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*.

§ 4º. Cabe ao Município a aprovação do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal de que trata o *caput*.

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; e

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

§ 1º. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, na REURB – S, os atos registrares constantes dos incisos I a VIII do § 1º do art. 13 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

§ 2º. O disposto no parágrafo anterior aplica-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 3º. Deverá ser feita a classificação da modalidade da REURB visando exclusivamente a identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 4º. A classificação da modalidade da REURB de unidade imobiliária residencial ou não residencial integrante de núcleos urbanos informais poderá ser feita a critério do Município, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 5º. 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.

§ 6º. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de REURB-E.

§ 7º. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários do Reurb realizar a conexão da edificação que ocupem à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, exceto se houver disposição em contrário na legislação municipal ou distrital.

Art. 8º Através do Decreto nº 889 de 25 de março de 2019, foi estabelecida a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda para fins classificação da REURB na modalidade REURB-S.

Parágrafo único. Para fins do disposto no caput foi reconhecido o CadÚnico – Cadastro Único do Governo Federal como cadastro sócio econômico para definição da população de baixa renda.

Art. 9º Poderão requerer a instauração da Reurb:

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



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

civis que tenham por finalidade atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

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

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

V - o Ministério Público.

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

§ 2º Nas hipóteses 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 as suas obrigações, contra os legitimados responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb pelos proprietários de terreno, pelos loteadores ou pelos incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Seção I

Disposições gerais

Art. 10 Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto;

II - o usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973;

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

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



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

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

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

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

X - a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea “f” do inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação;

XV - a compra e venda;

XVI - o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VII;

XVII - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017; e

XVIII - o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo IX.

Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

Art. 11. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, se houver solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Público titular do domínio e não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

Parágrafo único. As áreas de propriedade do Poder Público registradas no cartório de registro de imóveis que sejam objeto de ação judicial que verse sobre a sua titularidade poderão ser objeto de Reurb-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, homologado pelo juiz.

Art. 12. Na Reurb-S, promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitas em ato único, a critério do Poder Público promovente.

§ 1º Na hipótese a que se refere o caput, serão encaminhados ao cartório de registro de imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e as suas qualificações, com a indicação de suas unidades, dispensada a apresentação de título cartorial individualizado e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

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

I - nome completo;

II - estado civil; e

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

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

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

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

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

Art. 13. O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano, Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, no âmbito da política de ordenamento do seu território.



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

§ 1º Para efeitos do disposto na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

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

Seção II Da Demarcação Urbanística

Art. 14. 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 será instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constarão:

a) as medidas perimetrais;

b) a área total;

c) os confrontantes;

d) as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

e) os números das matrículas ou das transcrições atingidas;

f) a indicação dos proprietários identificados; e

g) a ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; e

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro dos imóveis.

§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis que se enquadrem em uma ou mais das seguintes hipóteses:

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

II - domínio privado registrado no cartório de registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

III - domínio público.

§ 3º O procedimento de demarcação urbanísticas não constitui condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 15. 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 Os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, contado da data da notificação.

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

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

§ 4º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte 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 o art. 12 poderão ser realizadas pelo cartório de registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

Art. 16. Na hipótese de apresentação de impugnação, procedimento extrajudicial de composição de conflitos poderá ser adotado.

§ 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, este deverá informá-la ao Poder Público, o qual comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput.

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



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultado 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 Fica facultado o emprego da arbitragem caso não seja obtido acordo na fase de mediação.

Art. 17. Decorrido o prazo sem impugnação ou superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao cartório de registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º A averbação informará:

I – a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

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

§ 3º Na hipótese de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º, 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 cartório de registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas matrículas alcançadas.

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

§ 6º Para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística não será exigida e a apuração de área remanescente será de responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

Seção III Da Legitimação Fundiária

Art. 18. 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 comprovadamente 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 - não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - não ter sido o beneficiário contemplado com por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer 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 ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º As inscrições, as indisponibilidades e os gravames existentes no registro da área maior originária serão transportados para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios 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.

§ 5º Na legitimação fundiária, o Poder Público encaminhará ao cartório de registro de imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade, a CRF, 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 a sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam.

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



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

§ 7º O Poder Público poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial.

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

§ 9º Através de Auto de Legitimação Fundiária, como ato do Poder Público Municipal, a ser elaborado pelo Município, será dada publicidade a Legitimação Fundiária, como forma originária de aquisição do direito real de propriedade ao núcleo urbano informal, no âmbito da Reurb.

Art. 19. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 2009, o Município poderá utilizar a legitimação fundiária e os demais instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 2017, para conferir propriedade aos ocupantes.

Parágrafo único. Na hipótese a que se refere o caput, o órgão público municipal responsável deverá promover a Reurb nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto.

Seção IV Da Legitimação de Posse

Art. 20. 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 poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto.

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

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

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

Art. 21. 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, contado da data do seu registro, terá a conversão



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

automática deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral.

§ 1º Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de registro de imóveis.

§ 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 existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

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

Art. 22. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

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

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Disposições gerais

Art. 23. 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 – decisão da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

VI – Homologação da Decisão da Comissão pelo Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos.

VII - Expedição de Decreto pelo Prefeito Municipal que dará publicidade a aprovação.

VIII - expedição da CRF pelo Município; e

IX - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

I - na hipótese prevista no art. 69 da Lei nº 13.465, de 2017, e

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

§ 2º Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 3º Quando a Legitimação fundiária for utilizada como forma originária de aquisição do direito real de propriedade, o legitimado poderá iniciar o procedimento administrativo, apresentando a seguinte documentação:

- I- Requerimento da Reurb, fazendo constar que será utilizado a Legitimação Fundiária como forma originária de aquisição do direito real de propriedade.
- II- Certidão de Inteiro teor das matrículas que abrangem as áreas do núcleo urbano informal.
- III- Levantamento topográfico georeferenciado.
- IV- Projeto da área a ser demarcada para fins de legitimação fundiária.

§ 4º Após cumpridas as exigências constantes do art. 26 deste Decreto, o legitimado será notificado a complementar a documentação constante do art. 32.



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

Art. 24. A fim de fomentar a implantação das medidas da Reurb, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto neste Decreto.

Art. 25. Compete aos Municípios nos quais estejam 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; e

III - emitir a CRF.

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do caput será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

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

§ 3º A inércia do Município implicará a fixação automática da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento e o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão da classificação pelo Município, por meio de estudo técnico que a justifique.

§ 4º Na modalidade de Reurb – S, a emissão da CRF corresponde a uma CRF geral do núcleo urbano regularizado, conforme inciso V do art. 3º para a Reurb – S, bem como CRF's individuais, às quais poderão ser emitidas em duas (02) vias, sendo uma para ser entregue provisoriamente ao beneficiário e uma via para encaminhamento ao Cartório de Registro de Imóveis para registro e devolução à Prefeitura para, posteriormente, ser entregue ao beneficiário, em substituição à anteriormente entregue.

§ 5º Na modalidade de Reurb – E, a emissão da CRF corresponde a uma CRF geral do núcleo urbano regularizado, contendo o memorial descritivo com identificação da quadra e lote, medidas, área e confrontantes do núcleo urbano regularizado, bem como, CRF's individuais, identificadas como provisórias, contendo a transcrição "CERTIDÃO PROVISÓRIA" e, abaixo, "A PRESENTE CERTIDÃO PROVISÓRIA NÃO TEM VALOR PARA MATRÍCULA NO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MANHUMIRIM – MG", na cor vermelha, à qual deverá ser impressa em uma (01) via, para ser entregue ao beneficiário.

§ 6º Após entrega, o beneficiário da Reurb – E deverá requerer a CRF para registro no Registro de Imóveis da Comarca de Manhumirim – MG; requerendo, também, a expedição da guia do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI para recolhimento aos cofres públicos municipal.



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

§ 7º Após pagamento da guia do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI, deverá ser emitida e CRF ao beneficiário da Reurb – E para registro no Registro de Imóveis da Comarca de Manhumirim pelo beneficiário.

Art. 26. 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 Caberá ao Poder Público municipal notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 2º Quanto aos imóveis públicos municipais, o Município notificará os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 3º O Poder Público municipal poderá promover alterações no projeto de regularização fundiária em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações referidas nos § 1º e § 2º.

§ 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 do imóvel e será considerada 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 - do proprietário e dos confinantes não encontrados; e

II - de recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância com a Reurb.

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

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

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



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

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

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

§ 12. Considera-se infundada a impugnação que:

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

II - não apresentar motivação, ainda que sumária; ou

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

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

§ 14. O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma do regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de quaisquer dos legitimados garante, perante o Poder Público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas unidades imobiliárias, preservadas as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento da Reurb.

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

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

Art. 27. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata este Decreto.

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.



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

Art. 28. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

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

I - na Reurb-S:

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

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

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

§ 2º Se houver interesse público, na hipótese a que se refere o inciso II do § 1º, 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.

§ 3º Os custos a que se referem o inciso II do § 1º e o § 2º, incluem as compensações urbanísticas e ambientais necessárias.

§ 4º Quando a área a ser regularizada for pública, termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Poder Público municipal para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

Art. 29. 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 detenham competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

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



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

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

§ 3º As câmaras que trata o caput poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

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

§ 5º Os Municípios poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas perante os Tribunais de Justiça.

Seção II

Do levantamento topográfico georreferenciado

Art. 30. Para fins do disposto neste Decreto, considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do caput do art. 35 da Lei nº 13.465, de 2017;

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

III - planta do perímetro;

IV - memorial descritivo;

V - descrições técnicas das unidades imobiliárias; e

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

Art. 31. Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto nº 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT.

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



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

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

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

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

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

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

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

Seção III

Do projeto de regularização fundiária

Art. 32. O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

I - levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de 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 das transcrições atingidas, quando possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

V - memorial descritivo;

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, quando for o caso;

IX - cronograma físico e financeiro dos serviços e da 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, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX.

§ 1º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do caput.

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no § 1º do art. 31 deste Decreto e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 3º O projeto de regularização fundiária considerará 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.

§ 4º 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 nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

§ 5º Caso haja lotes a serem matriculados em nome do proprietário da área conforme art.54 da Lei 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.

Art. 33. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

III - as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

IV - quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

V - os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

VI - as áreas já usucapidas;

VII - as medidas de adequação para correção das desconformidades;

VIII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;

IX - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

X - outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal.

§ 1º Para fins do disposto na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, consideram-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

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

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

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem; e

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

§ 2º A Reurb poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público municipal, em momento posterior, de forma coletiva ou individual.



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

§ 4º As obras de implantação da infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional e a sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 5º O Poder Público municipal definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 6º A inexistência de regulamentação dos requisitos a que se refere o § 5º não impedirá o processamento da Reurb e o registro da CRF.

§ 7º A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 8º As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do caput constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

Art. 34. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

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

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

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

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

Art. 35. Na hipótese de núcleo urbano informal localizado em mais de um Município e de não ser possível o seu desmembramento, de forma que cada parcela fique integralmente no território de um Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.

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



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

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

Art. 36. Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção.

Art. 37. Na Reurb-E, o Município deverá definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

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

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental.

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

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental celebrarão termo de compromisso com as autoridades competentes do Poder Público municipal, como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 38. Para que seja aprovada a Reurb de área de núcleos urbanos informais, ou de parcela dela, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco a que se refere o inciso VIII do caput do art. 30, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.

§ 1º Na hipótese prevista no caput, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da Reurb.

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

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



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

§ 4º Na Reurb-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Poder Público municipal providenciará a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

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

Seção IV

Da conclusão da Regularização Fundiária Urbana

Art. 39. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb;

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

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

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

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

Art. 40. A CRF é o ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterá, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização do núcleo urbano regularizado;

III - a modalidade da Reurb;

IV - os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e

VI - a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterà o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.

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

Art. 41. O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

CAPÍTULO IV

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 42. Os registros da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado serão requeridos diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e serão efetivados independentemente de decisão judicial ou de determinação do Ministério Público.

§ 1º. O oficial do cartório de registro de imóveis obedecerá o regulamentado através dos artigos 42 a 54 da Lei nº 13.465/2017 publicada em 12 de julho de 2017.

§ 2º. Na hipótese de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e estipulará as exigências que entender cabíveis, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto.

CAPÍTULO V DAS ISENÇÕES

Art. 43. São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da Reurb-S nos termos da Lei nº 13.465/2017 publicada em 12 de julho de 2017.

Art. 44. Os atos necessários ao registro da Reurb-S, a que se refere o caput do art. 53, compreendem, entre outros:

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



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

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 - a averbação das edificações de conjuntos habitacionais ou condomínios;

IX - a abertura de matrícula para a área objeto da regularização fundiária, quando necessária;

X - a abertura de matrículas individualizadas para as áreas públicas resultantes do projeto de regularização; e

XI - a emissão de certidões necessárias para os atos previstos neste artigo.

Parágrafo único. As certidões referidas no inciso XI do caput são relativas à matrícula, à transcrição, à inscrição e à distribuição de ações judiciais, entre outras.

Art. 45. É vedado ao oficial do cartório de registro de imóveis exigir comprovação de pagamento ou quitação de tributos, entendidos como impostos, taxas, contribuições ou penalidades e demais figuras tributárias nos atos de registros ou averbações relativas a Reurb-S.

Art. 46. Para a dispensa de custas e emolumentos prevista na Lei nº 13.465, de 2017, será apresentado o título de legitimação fundiária, de posse ou outro instrumento de aquisição, pelos legitimados ou pelos ocupantes, ao oficial do cartório de registro de imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título.

CAPÍTULO VI

DO DIREITO REAL DE LAJE

Seção I

Das Construções existentes em Reurb



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

Art. 47. 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 nº 10.406 de 02 de janeiro de 2002 (Código Civil), bem como, art.60 e 61 da Lei Municipal nº 594/2018 de 23 de novembro de 2018.

Seção II Da Autorização

Art. 48. 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.

§ 1º. Antes da expedição da autorização a que se refere o caput, o Setor de Engenharia Civil da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos deverá dar parecer conclusivo pela sua emissão.

§ 2º. Para as edificações em Reurb-S, cujo beneficiário possui renda familiar de até um salário mínimo, comprovado através do Cadastro Único – CadÚnico do governo federal, o laudo técnico a que se refere o caput será expedido por profissionais próprios ou à disposição da Prefeitura Municipal, ficando dispensado o parecer conclusivo que se refere o parágrafo anterior.

CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 49. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio de lotes.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação da infraestrutura do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor.

Art. 50. O Município disporá sobre as posturas edilícias e urbanísticas para a implantação dos condomínios de lotes.



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

Art. 51. Os núcleos urbanos informais consolidados constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de Reurb nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto.

§ 1º A Reurb do condomínio de lotes independerá da regularização das edificações já existentes, que serão regularizadas de forma coletiva ou individual em expediente próprio, a critério do Município.

§ 2º As novas edificações a serem construídas em condomínio de lotes objeto de Reurb observarão as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

CAPÍTULO VIII DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 52. Os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades pelo próprio empreendedor, público ou privado, serão regularizados como conjuntos habitacionais.

§ 1º Os conjuntos habitacionais poderão 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, exceto quando o Poder Público promotor do programa habitacional demonstrar, durante o processo de regularização fundiária, que há obrigações pendentes, hipótese em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 53. Para aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

Parágrafo único. O registro do núcleo urbano informal na forma de conjunto habitacional será feito com a emissão da CRF e a aprovação do projeto de regularização, acompanhado das plantas e dos memoriais técnicos das unidades imobiliárias e edificações e dos demais elementos técnicos que sejam necessários à incorporação e ao registro do núcleo urbano informal, quando for o caso.

CAPÍTULO IX DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 54. Quando o 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 matrícula, a



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

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

§ 1º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio urbano simples.

§ 2º Não constituem condomínio urbano simples:

I - as situações contempladas pelo direito real de laje;

II - as edificações ou os conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a Lei nº 4.591, de 1964;

III - aqueles condomínios que possuem sistema viário interno para acesso as unidades imobiliárias autônomas; e

IV - aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas com acessos independentes aos logradouros públicos existentes.

Art. 55. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do imóvel, na qual serão identificadas as partes comuns no nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, será aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada do acesso ao logradouro.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos e poderá ser formalizada por meio de contrato.

Art. 56. O registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado mediante a apresentação pelo requerente ao oficial de do cartório de registro de imóveis do que segue:

I - projeto de regularização aprovado do qual constem as unidades imobiliárias que serão instituídas como unidades autônomas;



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

II - planta simples de cada lote, com indicação das partes comuns no nível do solo, das partes comuns internas à edificação, se houver, e das unidades autônomas, acompanhada de memorial descritivo simplificado;

III - informação sobre a fração ideal atribuída a cada unidade autônoma, relativamente ao terreno e às partes comuns;

IV - informação sobre o fim a que as unidades autônomas se destinam; e

V - cálculo das áreas das edificações ou dos lotes, com discriminação da área global e da área das partes comuns, quando houver, e indicação da metragem de área construída ou da metragem de cada lote, para cada tipo de unidade.

§ 1º Do memorial descritivo simplificado a que se refere o inciso II do caput constará a área aproximada das unidades autônomas, dos acessos e das partes comuns.

§ 2º Sem prejuízo do disposto nos incisos I a V do caput, na Reurb, o registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado por meio da apresentação pelo requerente ao oficial do cartório de registro de imóveis, ainda, da CRF, com o projeto de regularização aprovado do qual conste a indicação dos lotes nos quais serão instituídas as unidades autônomas.

§ 3º Na Reurb, o registro da instituição do condomínio urbano simples poderá ser requerido posteriormente ao registro do núcleo urbano informal, hipótese em que será suficiente a apresentação dos documentos mencionados no inciso II do caput com visto do órgão competente pela aprovação do projeto de regularização.

Art. 57. Na Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO XI DO LOTEAMENTO OU DO DESMEMBRAMENTO

Art. 58. É vedada a venda ou a promessa de compra e venda de unidade imobiliária integrante de núcleo urbano informal ou de parcela de loteamento ou desmembramento não inscrito, nos termos do art. 37 da Lei nº 6.766, de 1979.

Art. 59. O Poder Público municipal notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação deste Decreto, para que, no prazo de noventa dias, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

§ 1º A critério do Poder Público Municipal, o prazo previsto no caput para protocolo do pedido da Reurb-E poderá ser prorrogado, no máximo, por igual período.

§ 2º Não atendida a notificação prevista neste artigo, o órgão municipal responsável poderá tomar as providências para promoção da Reurb-E, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto, sem prejuízo das ações e das penalidades previstas na legislação vigente.

Art. 60. Nos termos do art. 38 da Lei nº 6.766, de 1979, verificado que o loteamento ou o desmembramento não se encontra registrado ou regularmente executado ou notificado pelo Poder Público municipal, o adquirente do lote suspenderá o pagamento das prestações restantes e notificará o loteador para que faça o pagamento.

§ 1º Ocorrida a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma estabelecida no caput, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao cartório de registro de imóveis, que as depositará em instituição financeira, nos termos do inciso I do caput do art. 666 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil, em conta, com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de autorização judicial.

§ 2º O Poder Público Municipal e o Ministério Público poderão promover a notificação do loteador prevista no caput, para que, no prazo de noventa dias, tome as providências para a aprovação e o registro do loteamento ou desmembramento.

§ 3º A pedido do loteador, desde que justificado, o Poder Público municipal, a seu critério, prorrogar por igual período o prazo previsto no § 2º.

§ 4º Regularizado o loteamento, o loteador requererá autorização judicial para fazer o levantamento do valor das prestações depositadas, com os acréscimos juros e de correção monetária.

§ 5º O Poder Público municipal será intimado no processo judicial a que se refere o § 4º e o Ministério Público será ouvido.

§ 6º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do cartório de registro de imóveis, para que voltem a pagar diretamente as prestações restantes.

§ 7º O loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas, nas seguintes hipóteses, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 1979:

I - o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual; ou



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

II - o loteamento ou o desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal.

Art. 61. A cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente será nula quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 62. O Poder Público Municipal, se desatendida pelo loteador a notificação a que se referem o caput e o § 2º do art. 77, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância às determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e em defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º O Poder Público Municipal que promover a regularização na forma estabelecida neste artigo, fará jus, por meio de autorização judicial, ao levantamento das prestações depositadas, com os acréscimos de juros e de correção monetária, a título de ressarcimento pelas importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou o desmembramento.

§ 2º Na hipótese de as importâncias despendidas pelo Poder Público municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento não serem integralmente ressarcidas com o levantamento a que se refere o § 1º, o valor que faltar será exigido do loteador, conforme o disposto no art. 47 da Lei nº 6.766, de 1979.

§ 3º Na hipótese de o loteador não cumprir o estabelecido no § 2º, o Poder Público Municipal poderá receber as prestações dos adquirentes até o valor devido.

§ 4º O Poder Público Municipal para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento e o ressarcimento integral de importâncias despendidas ou a depender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários.

Art. 63. Regularizado o loteamento ou o desmembramento pelo Poder Público municipal, o adquirente do lote, desde que comprovado o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, com fundamento na promessa de venda e compra firmada.

Art. 64. Nas desapropriações, não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou objeto de promessa de compra e venda.

Art. 65. O Município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, hipótese em que a preferência para a aquisição das novas unidades será dos expropriados.

Art. 66. Na hipótese de o loteador beneficiário do loteamento ou do desmembramento integrar grupo econômico ou financeiro, as pessoas naturais ou



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

jurídicas do grupo serão solidariamente responsáveis pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 67. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos neste Decreto será o da comarca da situação do núcleo urbano informal ou lote.

Art. 68. As intimações e notificações previstas neste Decreto serão feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio do intimado ou notificado.

Parágrafo único. Se o destinatário se recusar a receber ou a dar recibo, ou se o seu paradeiro for desconhecido, o oficial competente certificará a circunstância e a intimação ou a notificação será feita por edital e a contagem do prazo terá início dez dias após a última publicação.

CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter a sua situação jurídica regularizada por meio do registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado ao Município, e poderão, para tanto, ser utilizados os instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto.

§ 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, que contenha o perímetro da área a ser regularizada, as subdivisões das quadras, dos lotes e das áreas públicas, com as dimensões e a numeração dos lotes, os logradouros, os espaços livres e as outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou o RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo 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 das outras áreas com destinação específica, quando for o caso; e

III - documento expedido pelo Município, o qual ateste que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e de que está integrado ao Município ou ao Distrito Federal.

§ 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, do estudo técnico ambiental, da



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

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

Art. 70. As disposições da Lei nº 6.766, de 1979, não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos art. 37, art. 38, art. 39, art. 40, caput e § 1º ao § 4º, art. 41, art. 42, art. 44, art. 47, art. 50, art. 51 e art. 52 da referida Lei.

Art. 71. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993:

I - autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional; e

II - avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.

Parágrafo único. Na venda direta prevista no art. 57 da Lei Municipal nº 594/2018 publicada em 23 de novembro 2018, será necessária a avaliação prévia para definição do valor a ser cobrado na alienação nos termos de Decreto regulamentador próprio.

Art. 72. Serão regularizadas, na forma da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de ação judicial que verse sobre direitos reais de garantia, de constrição, bloqueio ou indisponibilidade judicial, ressalvada a hipótese de decisão judicial que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de Reurb.

Art. 73. As normas e os procedimentos estabelecidos neste Decreto poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelo Município até a data de publicação da Lei nº 13.465, de 2017, e serão regidos, a critério deles, pelo disposto no art. 288-A ao art. 288-G da Lei nº 6.015, de 1973, e no art. 46 ao art. 71-A da Lei nº 11.977, de 2009.

§ 1º O disposto no caput aplica-se às regularizações fundiárias urbanas em andamento, situadas total ou parcialmente em unidade de uso sustentável, em área de preservação permanente e das suas áreas de amortecimento, em área de proteção de mananciais e no entorno dos reservatórios de água artificiais.

§ 2º Nas regularizações fundiárias previstas no caput, poderão ser utilizadas, a critério do órgão municipal responsável pela regularização, as normas, os procedimentos e os instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto ou no art. 288-A ao art. 288-G da Lei nº 6.015, de 1973, inclusive conjuntamente.



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

§ 3º As legitimações de posse já registradas na forma da Lei nº 11.977, de 2009, prosseguirão sob o regime da referida Lei até a titulação definitiva dos legitimados na posse.

§ 4º O registro dos títulos emitidos, para conferir direitos reais, nos projetos de regularização que tenham sido registrados nos termos do art. 46 ao art. 71-A da Lei nº 11.977, de 2009, a critério dos legitimados e do Município, poderá ser feito nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto.

§ 5º Para a abertura de matrícula do sistema viário de parcelamento urbano irregular, na forma prevista no art. 195-A da Lei nº 6.015, de 1973, a intimação dos confrontantes será feita por meio de edital, publicado no Diário Oficial ou em jornal com circulação na sede do Município, e será conferido prazo de trinta dias para a manifestação do intimado.

Art. 74. O Município poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º da Lei nº 10.257, de 2001, ou objeto de Reurb, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira para o aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal a propriedade do imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas e as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues na forma do § 1º será correspondente ao valor do imóvel anteriormente à execução das obras.

§ 3º A instauração do consórcio imobiliário por proprietário que tenha dado causa à formação de núcleos urbanos informais ou por seu sucessor não os eximirá da responsabilidade administrativa, civil ou criminal.

TÍTULO II REURB EM ÁREAS DE DOMÍNIO DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 75. Os procedimentos de Reurb em áreas de domínio do Município de Alto Caparaó - MG, serão os previstos na Lei Municipal nº 594/2018, e neste Decreto.

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



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

Seção I Transferência em REURB-S

Art. 76. 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, desde que o beneficiário:

I - possua renda familiar mensal não superior a 3 (três) salários-mínimos ou renda *per capita* de meio salário mínimo, devendo ser comprovada através de relatório individual expedido pelo Cadastro Único - CadÚnico do governo federal, emitido pela Coordenação Municipal do CadÚnico;

II - não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, devendo ser comprovado através de declaração do Registro de Imóveis da Comarca de Alto Caparaó – MG.

§ 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 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.

§ 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

Art. 77. 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 nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme art. 98 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, publicada em 12 de julho de 2017.

Parágrafo único. A presente seção será regulamentada através de decreto próprio expedido pelo Prefeito Municipal.

TÍTULO III DOS CONTRIBUINTES EM DÉBITO COM O MUNICÍPIO

CAPÍTULO I



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Dos Contribuintes em Reurb - S

Art. 78. Os contribuintes em débito com o Município, beneficiários de Reurb – S, quando em processo de REURB, poderão quitar os seus débitos da seguinte forma:

- I- Contribuintes com renda per capita de até $\frac{1}{4}$ (um quarto) do salário mínimo, os débitos poderão ser quitados com isenção de multa e juros, podendo ser parcelado nos termos do Código Tributário Municipal.
- II- Contribuintes com renda per capita acima de $\frac{1}{4}$ (um quarto) do salário mínimo, até 3 (três) salário mínimo de renda familiar, os débitos poderão ser quitados com isenção de multa e juros, com pagamento em parcela única.

Seção II

Dos Contribuintes em Reurb - E

Art. 79. Os contribuintes em débito com o Município, beneficiários de Reurb – E, quando em processo de REURB, poderão quitar os seus débitos da seguinte forma:

- I- Os contribuintes poderão quitar seus débitos à vista com isenção de multas e juros, cujo pagamento deverá ser feito imediatamente.
- II- Os contribuintes poderão quitar seus débitos com isenção de 50% (cinquenta por cento) de multas e juros, podendo ser parcelados nos termos do Código Tributário Municipal.

§ 1º. Antes da emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF os contribuintes especificados no inciso I, beneficiários da Reurb-S, deverão comprovar o pagamento total dos débitos com o município.

§ 2º. Antes da emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF os contribuintes especificados no inciso II, beneficiários da Reurb-E, deverão comprovar o pagamento total do parcelamento dos débitos com o município.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 80. Na Reurb promovida em áreas do Município em que não seja possível a constituição de direitos reais para a totalidade dos interessados ou em que existam unidades imobiliárias desocupadas, as matrículas correspondentes a essas unidades deverão ser abertas em nome do Município.



Prefeitura Municipal de Alto Caparaó

Rua Luciano Breder, 15 – Liberdade – Alto Caparaó/MG CEP.: 36979000 Fone:

(32) 3747.2507 / 2562 / 2580

Art. 81. Na hipótese de decisão pela remoção do núcleo urbano informal consolidado, deverão ser realizados estudos técnicos que comprovem que o desfazimento e a remoção do núcleo urbano não causarão maiores danos ambientais e sociais do que a sua regularização nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica às áreas de risco a serem realocadas conforme o disposto no § 2º do art. 30 da Lei Municipal nº 594/2018 publicada em 23 de novembro de 2018.

Art. 82. Para registro da aquisição de propriedade por meio da legitimação fundiária em áreas do Município promovida por legitimados que não sejam o próprio Município, a constituição do direito real em nome dos beneficiários ficará condicionada à autorização da Secretaria Municipal de Fazenda, através procedimento administrativo da Área de Tributação.

Art. 83. Os imóveis ocupados por órgãos ou entidades da administração pública federal, estadual ou municipal que se encontrem em núcleos urbanos informais, localizados em áreas do Município e regularizados por meio de Reurb serão destinados conforme a legislação patrimonial do Município.

Art. 84. O ocupante irregular de imóvel do Município, fruto de Reurb-E, que não opte pela aquisição do imóvel será inscrito na Área de Tributação da Secretaria de Finanças como ocupante, na forma da legislação vigente.

Art. 85. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Alto Caparaó/MG, 01 de abril de 2019.

JOSÉ GOMES MONTEIRO
Prefeito Municipal