



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS

DECRETO Nº 019/2019, DE 23 DE ABRIL DE 2019.

Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Rural e Urbana no Município de Eugénópolis-MG e dá outras providências.

VASCO NAVARRO RODRIGUES CALDAS, Prefeito Municipal de Eugénópolis, estado de Minas Gerais no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, e CONSIDERANDO a existência de grande número de núcleos urbanos irregulares na cidade, de seus problemas registrais sociais, urbanísticos e ambientais decorrentes da falta de regularização fundiária;

DECRETA:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Ficam instituídas no âmbito do Município de Eugénópolis – MG, as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB, a qual abrange as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes.

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

§ 2º A REURB promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, nos termos do disposto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária denominado “MORADA LEGAL”, abrangendo todo o território da Cidade de Eugénópolis, de acordo com a Lei.

Art. 3º Fica considerado como passível de regularização fundiária, todo o território da cidade de Eugénópolis, que atualmente se encontre em desconformidade com a legislação, da Medida Provisória nº 759, publicada em 22 de dezembro de 2016, que independe de regulamentação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 4º Constituem objetivos da REURB, a serem observados pelo Município:

I - identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

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

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

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

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

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

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

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e

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

Parágrafo Único – Aplicam-se à Regularização Fundiária, subsidiariamente, todas as disposições previstas na Lei nº 13.465/2017 e demais leis específicas federais, estaduais e municipais.

Art. 5º Para os efeitos desta lei consideram-se:

I - núcleo urbano - assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

IV - demarcação urbanística - procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas 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 à 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, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

VII - legitimação fundiária - mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de REURB; e

VIII - ocupante - aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.

§ 1º Para fins da REURB, o tamanho dos Lotes a serem regularizados não poderá ter área superior a 1000 m² (Hum mil metros quadrados).

§ 2º Poderá ser objeto de REURB em área pública ou privada ocupadas com a finalidade "não residencial" quando reconhecido em ato do poder executivo municipal o interesse público de sua ocupação, neste caso a área poderá ser superior a 1.500 m² (Hum mil quinhentos metros quadrados).

§ 3º O termo de compromisso referido no inciso V do *caput* conterá o cronograma da execução de obras e serviços e da implantação da infraestrutura essencial e poderá prever compensações urbanísticas e ambientais, quando necessárias.

§ 4º 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, a REURB observará, também, o disposto nos art. 64 e art. 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

§ 5º Cabe ao Município à aprovação do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal de que trata o § 3º.

§ 6º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, o órgão gestor da unidade de conservação de uso sustentável deverá se manifestar, para fins de REURB, no prazo de noventa dias, contado da data do protocolo da solicitação.

§ 7º Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o § 5º pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer, técnica e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da REURB.

§ 8º Para fins de regularização ambiental prevista, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantido faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 6º A REURB compreende duas modalidades:

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

II – REURB de interesse específico (REURB-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população não qualificada na hipótese que se trata no inciso I deste artigo.

§ 1º Na REURB, fica admitido o uso misto de atividades e de modalidades em núcleos urbanos informais, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º O enquadramento na modalidade de regularização fundiária atinente ao imóvel ocupado pelo beneficiário, se de interesse social ou de interesse específico, será definido pelo setor competente da Prefeitura Municipal após a análise dos documentos apresentados.

§ 3º O disposto nos § 1º e § 2º aplica-se também a REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 4º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de REURB.

§ 5º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas, por ato não justificado,



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977 de 2009, observando o disposto nos § 3º-A e § 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 7º Serão considerados de baixa renda, para fins de regularização fundiária de interesse social, aqueles munícipes cuja renda mensal não ultrapasse três salários mínimos ou cuja renda *per capita* não ultrapasse meio salário mínimo.

CAPÍTULO III

DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

Art. 8º Conforme determina a Lei nº 13.465/2017, poderão requerer a REURB:

- I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios;
- II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou 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.

Parágrafo Único – O requerimento da instauração da REURB por proprietário do terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativas, civil ou criminal.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 9º 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

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

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.

CAPÍTULO V



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 11º O Poder Público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, como base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou das transcrições atingidas, se houver, indicação dos proprietários identificados e 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 inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

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

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

III - domínio público.

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

Art. 12º 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 a transcrição, para que estes, querendo, apresente impugnação à demarcação urbanística, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresente impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º O edital que se trata no § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

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

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação a parcela da área objeto do Auto de Demarcação Urbanística, é facultado ao Poder Público prosseguir com o procedimento em relação a parcela não impugnada.

§ 5º A critério do Poder Público Municipal, as medidas de trata este artigo poderão ser regularizadas pelo Registro de Imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

Art. 13º Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º Caso exista demanda judicial que o impugnante seja parte e que verse direitos sob direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informar ao Poder Público, que comunicará ao juízo a existência de procedimentos de que trata o *caput* deste artigo.

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

§ 3º A mediação observará o disposto na lei nº 13.140, 26 de julho de 2015, facultando-se ao Poder Público promover a alteração ao Auto de Demarcação Urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

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

Art. 14º De corrido o prazo sem impugnação ou caso superado a oposição ao procedimento, o Auto de Demarcação Urbanística será encaminhado ao Registro de Imóveis e averbado nas matrículas, por ele alcançadas.

§ 1º A averbação informará:

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 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.

CAPÍTULO VI DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 15º A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º 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.

§ 2º Na REURB-S de imóveis públicos, o Município, quando titulares do domínio, fica autorizado a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo informal regularizado por meio de legitimação fundiária.

§ 3º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária – CRF para o registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovada, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

CAPÍTULO VII DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 16 A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é convertido em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

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

§ 3º O titular da legitimação de posse pode transferir seus direitos possessórios a terceiros, devendo o instrumento de cessão ser registrado na matrícula do imóvel. Entretanto, o adquirente somente poderá obter a conversão da legitimação de posse em propriedade se atender aos requisitos da usucapião.

Art. 17 Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do seu registro, terá a conversão 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 competente.

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

Art. 18 O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições 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.

CAPÍTULO VIII

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 21 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 autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade;
- VI - expedição da CRF pelo Município; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

VII - 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.

Parágrafo Único - Não impedirá a REURB, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local, aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 22 Compete a Comissão Municipal de Regularização Fundiária com as seguintes obrigações:

I - propor a regulamentação do procedimento, análise e aprovação de projetos de regularização urbanística de núcleos urbanos informais implantados no território municipal;

II - analisar os requerimentos de instauração de REURB, classificá-los de forma fundamentada em REURB-S ou REURB-E, nos termos do Art. 5º do Decreto da Presidência da República nº. 9.310/18;

III - efetuar o processamento administrativo do requerimento;

IV - elaborar, direta ou indiretamente, o projeto de regularização fundiária urbana;

V - sanear o processo administrativo;

VI - expedir a Certidão de Regularização Fundiária - CRF cujos signatários serão o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana e o Prefeito Municipal;

VII - encaminhar o projeto de regularização fundiária e a CRF para o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 23 A comissão referida no Art. 1º deste Decreto será composta por:

I - um representante de Planejamento e Gestão de Obras do Município, responsável pela análise urbanística dos processos de REURB;

II - um representante do Órgão do Meio Ambiente do Município responsável pela análise ambiental dos processos de REURB;

III - um representante da Secretaria Municipal da Assistência Social responsável pela análise social dos processos de REURB;

IV - todo o Corpo Jurídico Municipal.

§ 1º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de cento e oitenta dias, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º 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.

Art. 24 Instaurada a REURB, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Cabe ao município 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 de recebimento da notificação.

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

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

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

CAPÍTULO IX DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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

I - levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional 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;

V - memorial descritivo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

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 de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX.

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

Art. 26 O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

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

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, se houver;

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

IV - quando for o caso, 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 a correção das desconformidades, quando necessárias;

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 ou distrital.

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

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

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessárias; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Poder Público municipal ou distrital 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 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.

§ 4º 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.

Art. 27 Na REURB-S, caberá ao Poder Público competente, 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. 28 Na REURB-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial, 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, como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 29 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

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

CAPÍTULO X

DA CONCLUSÃO DA REURB

Art. 30 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, se for o caso, 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.

Art. 31 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;
- 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 conterá 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.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 32 O Município buscará como forma de prevenção da atividade loteadora ilegal:



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUGENÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

I – A integração de iniciativas e o compartilhamento de informações com o Cartório de Registro de Imóveis, comunicação das irregularidades ao Ministério Público e ao Poder Judiciário;

II – a promoção de ações de educação urbana objetivando conscientizar a população sobre as causas e os problemas decorrentes da ilegalidade urbana, bem como sobre como evitá-las;

III – a intensificação da fiscalização, licenciamento e o encaminhamento de notificações, multas e medidas judiciais cabíveis contra o loteador ilegal ou clandestino;

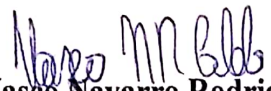
Art. 33 Ficam isentos do recolhimento do Imposto sobre transmissão de Bens Imóveis “inter-vivos” – ITBI – os lotes ocupados pelos beneficiários na regularização fundiária, independentemente de serem de interesse social ou específico, visto que o beneficiário receberá matrícula originária.

Art. 34 O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar por decreto os atos necessários a Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Art. 35 Cabe à Municipalidade dar ampla divulgação e publicidade a esta Lei.

Art. 36 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Eugenópolis, 23 de Abril de 2019.


Vasco Navarro Rodrigues Caldas
Vasco Navarro Rodrigues Caldas
PREFEITO MUNICIPAL
Prefeito Municipal