



Estado de Mato Grosso  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
Gabinete do Prefeito

Ofício nº 22/2026 - GP

Juara-MT, 13 de janeiro de 2026.

A Excelentíssima Senhora  
**Vereadora Patrícia Alves Vivian da Guia**  
Presidente do Poder Legislativo  
Juara - MT

Assunto: **Encaminhando Projeto de Lei Municipal.**

Senhora Presidente,

Através deste, encaminho a Vossa Excelência, **Projeto de Lei Municipal nº 002/2026 - Institui, no âmbito do Município de Juara-MT, Normas e Procedimentos Aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB, e dá outras providências.**

Solicitamos que a presente proposta de Lei Municipal seja apreciada, discutida e ao final aprovada pelos Ilustres Vereadores, em regime de urgência, de conformidade com o artigo 29 da Lei Orgânica do Município.

Sem mais, nos colocamos a disposição para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

**Valdinei Holanda Moraes**  
Prefeito do Município





**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

**Projeto de Lei Municipal nº 002/2026.**

**Institui, no âmbito do Município de Juara-MT, Normas e Procedimentos Aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB, e dá outras providências.**

A Câmara aprova.

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica instituída, no âmbito do Município de Juara, Estado de Mato Grosso, a Regularização Fundiária Urbana – REURB, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º O Poder Público Municipal formulará e implementará, no espaço urbano, políticas públicas orientadas pelos princípios da sustentabilidade econômica, social e ambiental, da ordenação territorial, da ocupação eficiente do solo urbano e da adequada combinação funcional de seus usos.

§ 2º A Regularização Fundiária Urbana somente poderá ser aplicada aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, nos termos desta Lei e da legislação federal aplicável.

Art. 2º São objetivos da Regularização Fundiária Urbana – REURB, a serem observados pelo Município de Juara, Estado de Mato Grosso:

I – identificar os núcleos urbanos informais que necessitem de regularização, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos essenciais aos seus ocupantes, visando à melhoria das condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II – criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e conferir aos seus ocupantes direitos reais sobre elas;

III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, priorizando a permanência dos ocupantes no próprio núcleo urbano informal regularizado;

IV – promover a integração social e fomentar a geração de emprego e renda para os ocupantes do núcleo urbano regularizado;

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

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

VII – assegurar a efetivação da função social da propriedade;

VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes;

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



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

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

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

XII – assegurar a participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;

XIII – contribuir para o desenvolvimento sustentável, especialmente por meio da adoção de medidas voltadas à preservação do meio ambiente.

Art. 3º Para fins desta Lei, consideram-se:

I – Núcleo Urbano: conjunto de ocupações humanas com características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que localizado em área classificada ou inscrita como rural;

II – Núcleo Urbano Informal: aquele implantado de forma clandestina ou irregular, ou no qual não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que tenha sido observada a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III – Núcleo Urbano Informal Consolidado: aquele cuja reversão seja considerada de difícil implementação, em razão do tempo de ocupação, da natureza das edificações, da localização das vias de circulação, da presença de equipamentos públicos e de outras circunstâncias 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 nas matrículas dos imóveis ocupados, culminando na averbação, nas referidas 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, composto, quando necessário, pelo projeto de regularização fundiária aprovado, pelo termo de compromisso relativo à sua execução e, nos casos de legitimação fundiária ou de legitimação de posse, pela listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, com a devida qualificação e a indicação dos direitos reais que lhes tenham sido conferidos;

VI – Legitimação de Posse: ato do Poder Público destinado a reconhecer a posse do imóvel objeto da Regularização Fundiária Urbana – REURB, conferindo título conversível em aquisição do direito real de propriedade, na forma desta Lei, com a identificação dos ocupantes, do tempo de 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: pessoa que exerce poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais ou núcleos urbanos informais consolidados.

§ 1º Para fins da Regularização Fundiária Urbana – REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões das áreas destinadas ao uso público, às dimensões dos lotes regularizados e a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

§ 2º Quando constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente, em unidade de conservação



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

de uso sustentável ou em área de proteção de mananciais definida pela União, pelo Estado ou pelo Município, a REURB observará também o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 3º Nesses casos, será obrigatória a elaboração de estudos técnicos no âmbito da REURB que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive mediante a adoção de medidas compensatórias, quando cabíveis.

Art. 4º A Regularização Fundiária Urbana – REURB compreende as seguintes modalidades:

I – REURB de Interesse Social – REURB-S: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por famílias de baixa renda, assim consideradas aquelas cuja renda mensal familiar não exceda 5 (cinco) salários mínimos vigentes na data do protocolo do requerimento de regularização;

II – REURB de Interesse Específico – REURB-E: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais cujos ocupantes não atendam aos requisitos para enquadramento na modalidade de interesse social.

§ 1º Os beneficiários da REURB-S são isentos do pagamento de custas e taxas municipais, bem como de emolumentos notariais e registrais e de todos os atos procedimentais relacionados à regularização fundiária.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias, sendo vedada a exigência de sua comprovação para o processamento da regularização fundiária prevista nesta Lei.

§ 3º Na Regularização Fundiária Urbana – REURB, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e fomentar a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 4º A classificação do interesse da regularização fundiária destina-se exclusivamente à 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 dos beneficiários a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 5º Os cartórios que deixarem de cumprir o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, sem justificativa fundamentada, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e no art. 13 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 6º A partir da disponibilidade de equipamentos e de infraestrutura para a prestação dos serviços públicos de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica ou de outros serviços públicos, é obrigatória aos beneficiários da REURB a conexão da edificação às respectivas redes, bem como a adoção das demais providências necessárias à utilização dos serviços, observada a legislação municipal pertinente.

Art. 5º Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana – REURB, no âmbito do Município de Juara-MT:



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

I – a União, os Estados e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II – os beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de procuradores, bem como por intermédio 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 de imóveis ou terrenos, loteadores ou incorporadores, inclusive por meio de representantes devidamente constituídos por procuração pública com poderes específicos;

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

V – o Ministério Público.

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

§ 2º O requerimento de instauração da Regularização Fundiária Urbana – REURB por proprietários de terrenos, loteadores ou incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os exime das responsabilidades administrativas, civis ou criminais cabíveis.

§ 3º Os requerentes da Regularização Fundiária Urbana – REURB, em qualquer de suas modalidades, deverão apresentar declarações, sob as penas da lei, contendo informações relativas à sua qualificação pessoal e patrimonial, conforme exigido pelo Município.

§ 4º Deverão ser juntadas ao processo administrativo da Regularização Fundiária Urbana – REURB declarações, sob as penas da lei, acerca da inexistência de demanda judicial relativa ao imóvel objeto da regularização, bem como da inexistência de Área de Preservação Permanente -APP, Área de Proteção Ambiental - APA ou área de risco, quando for o caso, assinadas por profissional legalmente habilitado, sendo de responsabilidade do Município na REURB-S e do requerente na REURB-E.

§ 5º Na hipótese de utilização, pelo poder público, de peças técnicas ou projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas ou particulares, será necessária, para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, a anuência dos respectivos autores ou de quem detenha os direitos autorais.

§ 6º As unidades desocupadas e não comercializadas do titular originário do domínio da área alcançada pela REURB poderão ser caucionadas ou averbadas em alienação fiduciária, como garantia para a execução das obras de infraestrutura essencial, consignando-se o poder público como beneficiário da garantia.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

Art. 6º No âmbito da Regularização Fundiária Urbana – REURB, poderão ser utilizados, sem prejuízo de outros que se mostrem juridicamente adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I – a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II – a concessão de direito real de uso;

III – a doação; e

IV – a compra e venda.



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

Art. 7º Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E, promovida sobre bem público, cuja posse esteja consolidada, de forma direta ou por transmissão *inter vivos* ou *causa mortis*, e desde que haja solução consensual, caracterizada pela inexistência de ação judicial ou medida administrativa que questione a posse, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento, pelo beneficiário, de taxa indenizatória de natureza não tributária, destinada à regularização da unidade imobiliária.

§ 1º A taxa indenizatória de que trata o caput corresponderá a 10% (dez por cento) do valor venal do terreno nu, excluídos o valor das acessões e benfeitorias realizadas pelo ocupante, bem como eventual valorização decorrente de sua implantação, calculado com base na Planta de Valores utilizada para o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, referente ao exercício imediatamente anterior.

§ 2º Na hipótese de parcelamento da taxa a que se refere este artigo, aplicar-se-á o disposto nos §§ 2º e 3º do art. 36 desta Lei.

§ 3º O disposto no caput não se aplica aos imóveis não residenciais e aos imóveis não edificadas, aos quais se aplicam, no que couber, os arts. 36 e 37 desta Lei.

§ 4º As áreas de propriedade do Município ou de propriedade privada, devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre sua titularidade ou posse, poderão ser submetidas à REURB, desde que haja acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, devidamente homologado pelo juízo competente.

§ 5º Na hipótese prevista no § 4º, a regularização fundiária somente terá prosseguimento após decisão judicial favorável, cabendo à autoridade competente, uma vez preenchidos os requisitos legais, conferir a regularização nos termos desta Lei.

Art. 8º Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição do direito real em nome dos beneficiários poderão ser realizados em ato único, a critério do Município de Juara – MT.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no caput, deverão ser encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, bem como a relação dos ocupantes beneficiados pela REURB, com as respectivas qualificações e a identificação das unidades correspondentes, ficando dispensadas a apresentação de título individualizado e a juntada de cópias da documentação relativa à qualificação de cada beneficiário.

Art. 9º A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferida por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Regularização Fundiária Urbana – REURB, àquele que detenha área pública ou possua área privada como sua unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, existente anteriormente a 22 de dezembro de 2016.

§ 1º A legitimação fundiária será concedida exclusivamente na modalidade REURB-S, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de outro imóvel urbano ou rural;



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

II – o beneficiário não tenha sido anteriormente contemplado com legitimação de posse ou legitimação fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto, devendo firmar declaração nesse sentido, sob as penas da lei.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da REURB, o ocupante adquirirá a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições eventualmente existentes na matrícula de origem, excetuados aqueles que disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º As inscrições, indisponibilidades ou gravames existentes no registro da área maior originária deverão ser transportados para as matrículas das unidades imobiliárias que não tenham sido adquiridas por meio de legitimação fundiária.

§ 4º Na REURB-S incidente sobre imóveis públicos, o Município e suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, mediante legitimação fundiária.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o Município encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária – CRF para registro imediato da aquisição da propriedade, ficando dispensadas a apresentação de título individualizado e a juntada de cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, desde que constem do processo o projeto de regularização fundiária aprovado, a relação dos ocupantes com a devida qualificação e a identificação das respectivas unidades ocupadas.

Art. 10. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato administrativo do Município destinado à outorga de título por meio do qual é reconhecida a posse do imóvel objeto da Regularização Fundiária Urbana – REURB, com a identificação dos ocupantes, do tempo de ocupação e da natureza da posse, sendo conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

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

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

Art. 11. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse referente a imóvel urbano de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade privada, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática do referido título em propriedade definitiva, desde que atendidos os requisitos previstos no caput do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para os fins do caput, o requerente deverá comprovar a posse, como sua, de área urbana de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, bem como não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, sendo dispensada prévia provocação ou a prática de ato registral específico para a conversão.

§ 2º Nos casos não abrangidos pelo caput do art. 183 da Constituição Federal, especialmente quando se tratar de imóvel com área superior a 250 m<sup>2</sup>



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

(duzentos e cinquenta metros quadrados), o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade definitiva, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião previstos na legislação vigente, mediante requerimento do interessado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º A legitimação de posse, uma vez convertida em propriedade definitiva, constitui forma originária de aquisição do direito real, ficando a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições eventualmente existentes na matrícula de origem, excetuados aqueles que disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 4º Os impostos, taxas, emolumentos, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e demais tributos legais incidentes a partir da concessão da legitimação de posse serão de responsabilidade do legitimado, bem como de seus herdeiros e sucessores, na forma da legislação aplicável.

Art. 12. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Município quando verificado o descumprimento ou a superveniente inexistência das condições estabelecidas nesta Lei, não sendo devida qualquer indenização àquele que tenha se beneficiado indevidamente do referido instrumento.

**CAPÍTULO III**  
**DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

Art. 13. A Regularização Fundiária Urbana – REURB obedecerá, no que couber, às seguintes fases:

- I – requerimento dos legitimados;
- II – processamento administrativo do requerimento, no qual será assegurado prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, mediante intimação ou notificação realizada por correspondência com Aviso de Recebimento – AR, encaminhada ao endereço constante da matrícula imobiliária, bem como, esgotadas as hipóteses previstas nos §§ 3º e 4º do art. 16 desta Lei, por meio de publicação de edital, no mesmo veículo oficial utilizado pelo Município de Juara – MT para a divulgação de seus atos oficiais;
- III – elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV – saneamento do processo administrativo;
- V – decisão da autoridade competente, mediante ato administrativo formal, ao qual será dada a devida publicidade;
- VI – expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF pelo Município; e
- VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, no qual se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º Na hipótese de inexistência, insuficiência ou incompletude do endereço do titular do domínio constante da matrícula imobiliária do imóvel objeto da REURB, a intimação ou notificação será realizada exclusivamente por meio de edital, devendo constar expressamente do respectivo ato a ausência de informações suficientes na matrícula para a realização da notificação por correspondência com Aviso de Recebimento – AR.



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

§ 2º O Poder Executivo Municipal de Juara – MT instituirá e designará, por ato próprio, a Comissão Municipal de Acompanhamento da Regularização Fundiária – COMARF, composta por 03 (três) servidores públicos municipais, efetivos ou não, com a finalidade de conduzir, acompanhar e coordenar os procedimentos administrativos e o andamento dos processos de regularização fundiária previstos nesta Lei.

§ 3º Os membros da COMARF serão nomeados sem mandato fixo, podendo ser substituídos a qualquer tempo, a critério do Poder Executivo Municipal.

§ 4º O ato de instituição da COMARF definirá sua composição, forma de funcionamento e atribuições, observadas as competências previstas nesta Lei.

§ 5º A participação na COMARF constitui função relevante de interesse público e social, não sendo remunerada ou gratificada, devendo suas reuniões ocorrer durante o horário regular de expediente do Município de Juara – MT.

§ 6º A COMARF poderá expedir atos complementares necessários ao desenvolvimento de suas atividades, bem como formular solicitações administrativas às Secretarias Municipais competentes, com vistas à efetiva implantação e processamento da REURB no Município de Juara – MT, inclusive requerer, em nome do Município, ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a abertura de matrículas, bem como a obtenção de informações e documentos indispensáveis ao regular andamento do procedimento de regularização fundiária.

Art. 14. Com a finalidade de fomentar a efetiva implementação das medidas de Regularização Fundiária Urbana – REURB, o Município poderá celebrar convênios, acordos de cooperação ou outros instrumentos congêneres com órgãos e entidades da Administração Pública Estadual e Federal, visando à cooperação para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 15. Compete ao Município:

I – classificar, caso a caso, a modalidade aplicável da Regularização Fundiária Urbana – REURB;

II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III – emitir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

§ 1º O Município, por meio da Comissão Municipal de Acompanhamento da Regularização Fundiária – COMARF, deverá classificar e fixar, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a modalidade da REURB aplicável ao caso concreto ou indeferir, de forma motivada, o requerimento apresentado.

§ 2º A inércia total do Município no prazo previsto no § 1º implicará a fixação automática da modalidade de REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o regular prosseguimento do procedimento administrativo, sem prejuízo de posterior revisão dessa classificação pelo Município, desde que fundamentada em estudo técnico que a justifique.

§ 3º Qualquer requerimento, notificação, comunicação ou outra manifestação formal expedida pelo Município ao requerente suspenderá o prazo estabelecido neste artigo, reiniciando-se sua contagem após o atendimento integral da solicitação.

§ 4º Decorrido o prazo previsto, sem manifestação do requerente após regularmente notificado, o processo administrativo será arquivado, sem prejuízo de novo requerimento, observado o disposto nesta Lei.



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

Art. 16. Instaurada a Regularização Fundiária Urbana – REURB, o Município, especialmente por intermédio da Comissão Municipal de Acompanhamento da Regularização Fundiária – COMARF ou de outros órgãos competentes, deverá promover as diligências necessárias à identificação da titularidade do domínio dos imóveis nos quais se situe o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares do domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados, para que, querendo, apresentem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contado da data da notificação, observado, no que couber, o procedimento previsto no inciso II do art. 13 desta Lei.

§ 2º Nos casos de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados, para que, querendo, apresentem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contado da data da notificação, aplicando-se, igualmente, o disposto no inciso II do art. 13 desta Lei.

§ 3º A notificação do proprietário e dos confrontantes será realizada, preferencialmente, por via postal, com Aviso de Recebimento – AR, no endereço constante da matrícula ou transcrição imobiliária, considerando-se válida a notificação quando comprovada a entrega no referido endereço ou com a devolução do AR informando a impossibilidade de entrega, independentemente do motivo.

§ 4º Independentemente da confirmação do recebimento da notificação postal prevista no § 3º, será obrigatória a publicação de edital pelo Município de Juara – MT, no diário oficial do Município ou no veículo oficial utilizado para a divulgação de seus atos, com prazo de 30 (trinta) dias úteis, devendo constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, inclusive nas seguintes hipóteses:

I – quando o proprietário ou os confrontantes não forem localizados no endereço constante da matrícula imobiliária;

II – quando houver recusa no recebimento da notificação, por qualquer motivo;

III – quando inexistir endereço na matrícula imobiliária; ou

IV – quando houver impossibilidade de realização da notificação via serviço postal, inclusive nos casos em que o endereço se situe em zona rural.

§ 5º A notificação por meio de edital, na forma prevista no § 4º, é obrigatória, com o objetivo de assegurar a publicidade, a transparência do procedimento e o conhecimento por terceiros eventualmente interessados, atendendo, ainda, ao disposto no inciso II do art. 13 desta Lei.

§ 6º A ausência de manifestação dos notificados no prazo de 30 (trinta) dias úteis será considerada como concordância tácita com a REURB, devendo o procedimento prosseguir regularmente, com o devido registro dessa circunstância no processo administrativo pela COMARF.

§ 7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confrontantes não possua matrícula ou transcrição junto à serventia imobiliária competente, o Município deverá realizar diligências perante as serventias anteriormente responsáveis, mediante



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

apresentação da planta do perímetro a ser regularizado, a fim de que, sendo possível, seja certificada a situação jurídica atual do imóvel.

§ 8º Havendo divergência entre os confrontantes e o interessado e não sendo possível a composição entre as partes, a REURB será indeferida e o processo administrativo arquivado, facultado o requerimento de novo pedido no mesmo processo, desde que previamente sanadas as divergências.

§ 9º Todos os atos, decisões, intimações e comunicações referentes aos procedimentos da REURB, expedidos pelo Município, deverão ser publicados no diário oficial do Município ou no veículo oficial de divulgação de seus atos, considerando-se úteis todos os prazos fixados em dias.

Art. 17. A Regularização Fundiária Urbana – REURB será instaurada por decisão do Município, mediante requerimento escrito formulado por um dos legitimados previstos nesta Lei, por seu procurador devidamente constituído por procuração pública e específica, ou por advogado constituído por procuração particular com poderes específicos, na forma do Estatuto da Advocacia (Lei nº 8.906, de 4 de julho de 1994).

§ 1º O requerimento de que trata o caput deverá ser dirigido ao Prefeito Municipal de Juara – MT e formalizado mediante protocolo junto ao setor competente da Prefeitura Municipal.

§ 2º Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do Município deverá ser devidamente motivada, indicando, quando cabível, as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação e à reavaliação do pedido, devendo ser publicada no diário oficial do Município ou no veículo oficial utilizado para a divulgação de seus atos.

Art. 18. Instaurada a Regularização Fundiária Urbana – REURB, compete ao Município, desde que atendidos os requisitos legais, aprovar o projeto de regularização fundiária, no qual deverão constar, de forma expressa, as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária, bem como da implantação da infraestrutura essencial, observarão os seguintes critérios:

I – na modalidade REURB-S, caberá ao Município a responsabilidade pela elaboração e pelo custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II – na modalidade REURB-E, a elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial serão de responsabilidade dos potenciais beneficiários ou requerentes privados, devendo ser firmado termo de compromisso específico para esse fim;

III – na modalidade REURB-E incidente sobre áreas públicas, havendo interesse público devidamente justificado, o Município poderá elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança dos respectivos custos aos beneficiários.

§ 2º Na modalidade REURB-S, fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, a elaboração dos projetos e dos demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive os projetos e a execução das obras de infraestrutura essencial, nos termos dos arts. 19 e 20 desta Lei.



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

§ 3º Os ocupantes e interessados enquadrados na modalidade REURB-S poderão, igualmente, contratar e custear profissionais habilitados para a execução dos procedimentos de regularização fundiária de seu interesse, nos termos do § 2º do art. 33 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas alterações.

§ 4º Poderá ser instaurada a Regularização Fundiária Urbana de natureza mista – REURB-M, nas áreas em que coexistam beneficiários que preencham os requisitos da REURB-S e da REURB-E, aplicando-se, a cada parte envolvida, as regras correspondentes à respectiva classificação, nos termos desta Lei.

**CAPÍTULO IV**  
**DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 19. O projeto de regularização fundiária deverá conter, quando necessário e conforme o caso, os seguintes elementos:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, contendo a identificação das unidades, das edificações, do sistema viário, das áreas públicas, dos acidentes geográficos e dos demais elementos caracterizadores do núcleo urbano a ser regularizado;

II – planta do perímetro do núcleo urbano informal, com a indicação das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível;

III – estudo preliminar das desconformidades existentes, bem como da situação jurídica, urbanística e ambiental da área;

IV – projeto urbanístico;

V – memoriais descritivos;

VI – proposta de soluções para as questões ambientais, urbanísticas e, quando necessário, para o reassentamento dos ocupantes;

VII – estudo técnico referente à existência ou não de situação de risco;

VIII – cronograma físico de execução dos serviços e de implantação das obras de infraestrutura essencial, bem como das compensações urbanísticas, ambientais e outras eventualmente definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

IX – termo de compromisso a ser firmado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico apresentado;

X – nos casos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E, declaração firmada pelo requerente e por profissional legalmente habilitado, atestando:

a) a inexistência de Área de Preservação Permanente – APP ou de Área de Proteção Ambiental – APA no imóvel objeto do pedido de regularização;

b) a inexistência de demanda ou medida judicial envolvendo a posse ou a propriedade do imóvel objeto do pedido de regularização;

c) a inexistência de área de risco no imóvel objeto do pedido de regularização;

XI – demais documentos e comprovações exigidos pela legislação específica aplicável, conforme o caso.



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

§ 1º O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada, a fim de definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, bem como identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando couber.

§ 2º O Município definirá os requisitos técnicos para a elaboração do projeto de regularização fundiária, especialmente no que se refere aos desenhos, aos memoriais descritivos e ao cronograma físico das obras e serviços a serem executados, quando aplicável.

§ 3º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, ficando 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.

Art. 20. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, quando necessário e conforme o caso, a indicação:

I – das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias existentes ou projetadas;

II – das unidades imobiliárias a serem regularizadas, com suas características, área, confrontações, localização, denominação do logradouro e número da designação cadastral, se houver;

III – quando aplicável, das quadras e de suas subdivisões em lotes, ou das frações ideais vinculadas às unidades regularizadas;

IV – dos logradouros, dos espaços livres, das áreas destinadas a edificações públicas e de outros equipamentos urbanos, quando existentes;

V – das áreas eventualmente já usucapidas;

VI – das medidas necessárias à adequação e à correção das desconformidades identificadas;

VII – das medidas de adequação relativas à mobilidade, à acessibilidade, à infraestrutura e, quando necessário, à relocação de edificações;

VIII – das obras de infraestrutura essencial;

IX – de outros requisitos que venham a ser definidos pelo Município.

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

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

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

III – rede de energia elétrica domiciliar; e

IV – soluções de drenagem, quando necessárias.

§ 2º A Regularização Fundiária Urbana – REURB poderá ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º As obras de implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

Art. 21. Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, bem como na REURB-MISTA, caberá ao Município, diretamente ou por intermédio da



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

administração pública direta ou indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização fundiária, bem como assumir os ônus relativos à sua manutenção.

Art. 22. Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E, o Município definirá, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

- I – implantação do sistema viário;
- II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, bem como dos estudos técnicos exigidos, quando for o caso.

Parágrafo único. Os responsáveis pela adoção das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão, previamente à aprovação da REURB-E, celebrar termo de compromisso com o Município, constituindo-se tal instrumento em condição indispensável para a aprovação do respectivo projeto de regularização fundiária.

**CAPÍTULO V**  
**DA CONCLUSÃO DA REURB**

Art. 23. O pronunciamento do Prefeito Municipal de Juara-MT, na qualidade de autoridade competente, ao decidir pelo processamento administrativo da Regularização Fundiária Urbana – REURB, deverá:

- I – indicar, quando for o caso, as intervenções a serem executadas, conforme o respectivo processo de regularização fundiária, devidamente formalizado e aprovado pela COMARF;
- II – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, bem como os respectivos direitos reais, nos termos do relatório técnico e do parecer conclusivo emitidos pela COMARF.

Art. 24. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF é o ato administrativo que aprova a regularização fundiária urbana, devendo acompanhar o projeto aprovado e conter, no mínimo, no que couber:

- I – o nome do núcleo urbano regularizado;
- II – a sua localização;
- III – a modalidade da regularização aprovada, a forma de organização do núcleo como parcelamento do solo, condomínio edilício, condomínio de lotes ou conjunto habitacional, bem como a existência de condomínio urbano simples, se houver;
- IV – a definição das responsabilidades pela execução das obras e dos serviços previstos no cronograma;
- V – a identificação numérica de cada unidade imobiliária regularizada, quando houver;
- VI – a relação nominal dos ocupantes que tenham adquirido a respectiva unidade por meio de título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro,



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

contendo, no mínimo, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, o número do documento de identidade e a filiação;

VII – a certificação, pelo Município, do cumprimento de todos os requisitos legais e procedimentais;

VIII – declaração da COMARF atestando que os projetos urbanísticos e ambientais, quando exigidos, foram devidamente analisados e aprovados;

IX – a planta aprovada do perímetro do núcleo urbano informal, com a demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível;

X – os memoriais descritivos da gleba, da área objeto da regularização, quando diversa, das unidades imobiliárias, das áreas públicas e das demais áreas previstas no projeto urbanístico, quando houver;

XI – o projeto urbanístico contendo a delimitação das áreas ocupadas, do sistema viário, das áreas públicas, das quadras e das unidades imobiliárias existentes ou projetadas, inclusive de eventuais áreas já usucapidas, quando houver;

XII – declaração da COMARF atestando que os procedimentos da REURB atenderam integralmente aos requisitos legais necessários à emissão da CRF.

**CAPÍTULO VI**  
**DO REGISTRO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 25. O registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e do respectivo projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente da circunscrição onde situado o imóvel, no âmbito da Comarca do Município de Juara-MT, sendo efetivado independentemente de determinação judicial ou de manifestação do Ministério Público.

Art. 26. Na hipótese de recusa ao registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF ou do respectivo projeto de regularização fundiária, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis expedirá nota devolutiva devidamente fundamentada, na qual indicará, de forma clara e objetiva, os motivos da recusa, bem como formulará as exigências necessárias ao seu saneamento, nos termos desta Lei e da legislação registral aplicável.

Parágrafo único. Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa de circunscrições imobiliárias, a abertura das novas matrículas das unidades imobiliárias competirá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis em cuja circunscrição se localizar a maior porção territorial da unidade imobiliária regularizada.

Art. 27. Recebida a Certidão de Regularização Fundiária – CRF, caberá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis proceder à sua prenotação, autuação e à instauração do procedimento registral competente, devendo, no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, emitir a respectiva nota devolutiva de exigências, quando houver, ou praticar os atos necessários à efetivação do registro.

§ 1º O registro do projeto de Regularização Fundiária Urbana – REURB aprovado importará, conforme o caso, em:

I – abertura de matrícula da gleba ou área objeto da regularização, quando inexistente;



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

II – abertura de matrículas individualizadas para os lotes e para as áreas públicas resultantes do projeto de regularização fundiária aprovado; e

III – registro dos direitos reais indicados na CRF nas respectivas matrículas das unidades imobiliárias, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 2º O registro da CRF dispensa a comprovação de quitação de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados beneficiários da regularização.

§ 3º O registro da CRF independe de averbação prévia de cancelamento do cadastro de imóvel rural junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§ 4º O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, prorrogável, uma única vez, por igual período, mediante justificativa fundamentada do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis.

§ 5º O Oficial de Registro de Imóveis fica dispensado de promover a notificação dos titulares de domínio, dos confrontantes e de terceiros eventualmente interessados, quando comprovado que tal procedimento já tenha sido regularmente realizado pelo Município ou por um dos legitimados, nos casos de REURB-S ou REURB-E.

§ 6º Após a efetivação do registro da CRF, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis deverá comunicar o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, para que promovam, no que couber, o cancelamento total ou parcial dos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural – CAR e em outros cadastros vinculados a imóveis rurais, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 28. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive quanto às escalas adotadas e aos detalhes técnicos, observarão as diretrizes estabelecidas pelo Município, considerando-se tais exigências integralmente atendidas com a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

Parágrafo único. Fica dispensada a exigência de reconhecimento de firma ou de autenticação cartorária nos documentos que compõem a Certidão de Regularização Fundiária – CRF ou o termo individual de legitimação fundiária, quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou por entidades da administração pública indireta.

Art. 29. O registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF será efetuado em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser identificadas, sempre que possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

Art. 30. Qualificada a Certidão de Regularização Fundiária – CRF e não havendo exigências ou impedimentos legais, o oficial do cartório de registro de imóveis procederá ao registro da CRF na matrícula ou nas matrículas dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente, pelo projeto de regularização fundiária aprovado.



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

Parágrafo único. Não sendo possível a identificação das transcrições ou das matrículas da área objeto da regularização, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá matrícula própria, contendo a descrição do perímetro do núcleo urbano informal constante da CRF, na qual será efetuado o respectivo registro.

Art. 31. Após o registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá matrícula individualizada para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da REURB, os contratos, compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão constituirão título hábil para a aquisição do direito de propriedade, desde que acompanhados da comprovação de quitação das obrigações assumidas pelo adquirente, devendo ser registrados nas matrículas individualizadas das unidades imobiliárias resultantes da regularização fundiária.

Art. 32. Com o registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, ficam automaticamente incorporadas ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma prevista no projeto de regularização fundiária aprovado.

§ 1º Mediante requerimento do Município, o oficial do cartório de registro de imóveis procederá à abertura de matrícula própria para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

§ 2º As matrículas imobiliárias resultantes da REURB-S (Social) ou da REURB-MISTA, devidamente registradas em nome dos respectivos legitimados, deverão ser comunicadas e encaminhadas, pelo cartório de registro de imóveis competente, ao Poder Executivo Municipal, para fins de controle administrativo, cadastro imobiliário e posterior entrega aos legitimados.

§ 3º Nos casos de REURB-E, o cartório de registro de imóveis deverá, igualmente, comunicar ao Poder Executivo Municipal a efetivação do registro da CRF, para fins de atualização cadastral e controle administrativo.

§ 4º As comunicações e encaminhamentos previstos nos §§ 2º e 3º deste artigo deverão ser realizados no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data do registro da CRF na respectiva matrícula imobiliária.

Art. 33. Ao proceder à abertura das matrículas individualizadas decorrentes do projeto de regularização fundiária aprovado, o oficial do cartório de registro de imóveis deverá observar que, nas unidades imobiliárias cujo ocupante não conste da listagem de beneficiários da CRF, o titular originário da matrícula da área maior será apenas indicado como proprietário anterior, vedada a sua inscrição como titular atual da nova matrícula.

§ 1º Nas hipóteses previstas no caput, o campo destinado à identificação do proprietário atual deverá conter anotação expressa informando que o titular definitivo da unidade será oportunamente indicado, mediante apresentação de lista complementar de beneficiários, a ser encaminhada pelo Município, nos termos desta Lei.



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

§ 2º A posterior indicação do beneficiário definitivo, por meio de lista complementar regularmente expedida pelo Município, autorizará a averbação ou registro do direito real correspondente, independentemente de abertura de nova matrícula.

§ 3º As unidades imobiliárias não edificadas que tenham sido objeto de alienação ou transferência a qualquer título terão suas matrículas abertas diretamente em nome do adquirente, observados os procedimentos previstos nos arts. 36 e 37 desta Lei.

**CAPÍTULO VII**  
**DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

Art. 34. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos com a finalidade de alienação de unidades imobiliárias já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

Parágrafo único. Nas hipóteses de regularização de conjuntos habitacionais em que inexistam matrículas imobiliárias individualizadas, as novas matrículas decorrentes da regularização fundiária serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, ressalvados os casos em que o ente público promotor do programa habitacional comprove, no curso do procedimento de regularização, a existência de obrigações pendentes, tais como financiamento imobiliário não quitado, situação em que as unidades imobiliárias regularizadas serão atribuídas ao Município, até a regularização das respectivas pendências legais.

**CAPÍTULO VIII**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 35. Para fins de Regularização Fundiária Urbana – REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, quando aplicáveis aos imóveis objeto do procedimento de regularização fundiária, nos termos desta Lei.

Art. 36. Os imóveis de propriedade do Município de Juara-MT, objeto da REURB-E, que tenham sido submetidos a processo de parcelamento reconhecido pelo Município, poderão ser alienados, no todo ou em parte, diretamente aos respectivos ocupantes, ficando dispensados os procedimentos previstos na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nos termos desta Lei.

§ 1º A alienação de que trata o caput aplica-se exclusivamente aos imóveis comprovadamente ocupados até 22 de dezembro de 2016, desde que o requerente esteja adimplente com suas obrigações perante o Município.

§ 2º Para ocupantes com renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos vigentes à época do protocolo do requerimento, a aquisição poderá ser realizada à vista ou de forma parcelada, em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, mediante pagamento inicial mínimo de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, observado que o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao equivalente a 3 (três)



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

Unidades Padrão Fiscal do Município de Juara-MT – UPFM, quando requerido pelo interessado.

§ 3º Para ocupantes com renda familiar superior a 10 (dez) salários mínimos vigentes à época do protocolo do requerimento, a aquisição poderá ser realizada à vista ou de forma parcelada, em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, mediante pagamento inicial mínimo de 10% (dez por cento) do valor da avaliação, observado que o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao equivalente a 5 (cinco) Unidades Padrão Fiscal do Município de Juara-MT – UPFM, quando requerido pelo interessado.

Art. 37. O preço de venda dos imóveis não residenciais e não edificadas, no âmbito da REURB-E, será fixado em 90% (noventa por cento) do valor de mercado do imóvel, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante, devendo a avaliação ser realizada por profissional legalmente habilitado, nomeado ou contratado pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. A avaliação de que trata o *caput* terá validade de 12 (doze) meses, contados da data de sua emissão.

Art. 38. O Município poderá contratar empresa especializada de consultoria ou assessoria técnica para subsidiar os trabalhos de competência da Comissão Municipal de Acompanhamento de Regularização Fundiária – COMARF, bem como dos demais agentes públicos que, direta ou indiretamente, participem dos procedimentos legais necessários à Regularização Fundiária Urbana – REURB, podendo, inclusive, contratar empresa para a execução total ou parcial da REURB.

§ 1º A contratação de que trata o *caput* poderá ocorrer por dispensa de licitação, inexigibilidade ou outra modalidade licitatória cabível, desde que observadas e respeitadas as normas da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ou outra legislação vigente aplicável às contratações públicas.

§ 2º Caberá ao Município de Juara-MT providenciar e disponibilizar à empresa contratada as informações relativas às matrículas imobiliárias das áreas a serem regularizadas, objeto da REURB, previamente à realização do levantamento social dos ocupantes, aplicável às modalidades REURB-S, REURB-Mista e REURB-E.

Art. 39. Na REURB-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por intermédio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização fundiária, bem como arcar com os ônus de sua manutenção, podendo, para tanto, utilizar recursos financeiros públicos e privados.

Parágrafo único. Os projetos e as obras de infraestrutura essencial no âmbito da REURB-S, da REURB-Mista ou da REURB-E, incluindo, entre outros, vias de acesso, iluminação pública, soluções de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, ligações domiciliares de abastecimento de água e de energia elétrica, bem como os valores despendidos com indenizações aos antigos proprietários, poderão ser financiados com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, do Fundo de Arrendamento Residencial



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

– FAR, do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, além de outras fontes de financiamento públicas, privadas ou internacionais, na forma da legislação vigente.

Art. 40. Todos os prazos fixados em dias nesta Lei serão contados exclusivamente em dias úteis.

§ 1º O dia do início e o do vencimento do prazo serão prorrogados para o primeiro dia útil subsequente quando coincidirem com finais de semana, feriados ou com dias em que o expediente municipal for encerrado antes ou iniciado após o horário normal, mediante ato do Poder Executivo.

§ 2º Considera-se como data da notificação ou da publicação o primeiro dia útil subsequente ao da disponibilização do ato no Diário Oficial do Município, ou ao da juntada do Aviso de Recebimento – AR nos autos do procedimento de Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Art. 41. Aplicam-se subsidiariamente, no que não conflitarem com esta Lei, as normas legais vigentes sobre regularização fundiária, em especial a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. Nos casos que envolvam questões ambientais, será aplicada a legislação ambiental vigente, observados os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e do interesse público, bem como as normas mais favoráveis à viabilização do deferimento e do regular processamento da regularização fundiária, nos limites da legislação federal e estadual aplicável.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Juara/MT,

**Valdinei Holanda Moraes**  
Prefeito do Município



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

**Justificativa**

Senhora Presidente,  
Senhores Vereadores,

O presente Projeto de Lei tem por finalidade instituir, no âmbito do Município de Juara-MT, normas e procedimentos específicos para a Regularização Fundiária Urbana – REURB, em consonância com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, com a Constituição Federal e com a legislação urbanística, ambiental e administrativa vigente.

A regularização fundiária urbana constitui instrumento essencial de política pública, voltado à promoção do direito fundamental à moradia digna, à função social da propriedade, ao ordenamento territorial e à inclusão social, permitindo a integração de núcleos urbanos informais ao ordenamento jurídico e urbanístico do Município.

O Município de Juara-MT, a exemplo de inúmeros entes municipais brasileiros, convive com a existência de núcleos urbanos informais consolidados, formados, em sua maioria, por ocupações antigas, muitas delas anteriores a 22 de dezembro de 2016, cuja ausência de regularização compromete o acesso dos ocupantes a serviços públicos essenciais, à segurança jurídica da posse e da propriedade, ao crédito formal e à plena cidadania.

Nesse contexto, o Projeto de Lei propõe disciplinar, de forma clara, objetiva e sistematizada, os procedimentos administrativos da REURB, estabelecendo competências, fases do processo, responsabilidades dos entes envolvidos, critérios técnicos, urbanísticos, ambientais e registrais, além de definir os instrumentos jurídicos aplicáveis, em observância aos princípios da legalidade, eficiência, segurança jurídica, transparência e interesse público.

Destaca-se que a proposição diferencia e regulamenta as modalidades de Regularização Fundiária Urbana — REURB-S (Social), REURB-E (Específica) e REURB-Mista, assegurando tratamento adequado às distintas realidades socioeconômicas dos beneficiários, sem prejuízo da observância das normas ambientais, urbanísticas e registrais.

O projeto também institui a Comissão Municipal de Acompanhamento de Regularização Fundiária - COMARF, com atribuições técnicas e administrativas para condução dos processos, conferindo maior organização, eficiência e controle aos procedimentos, além de reforçar a transparência e a legalidade dos atos praticados pelo Poder Público.



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Juara**  
**Gabinete do Prefeito**

Outro ponto relevante é a definição clara dos procedimentos registrais, em consonância com os atos do Cartório de Registro de Imóveis, assegurando a efetividade da Certidão de Regularização Fundiária – CRF como instrumento hábil para a abertura de matrículas, reconhecimento de direitos reais e incorporação de áreas públicas ao patrimônio municipal, dispensando, quando permitido em lei, exigências burocráticas incompatíveis com a finalidade social da REURB.

O Projeto de Lei ainda regulamenta a alienação de imóveis públicos municipais no âmbito da REURB-E, fixando critérios objetivos para avaliação, pagamento e parcelamento, respeitando os princípios da razoabilidade, da capacidade contributiva e da justiça social, ao mesmo tempo em que resguarda o patrimônio público municipal.

Importante ressaltar que a proposição observa integralmente a Lei Federal nº 14.133/2021, no que se refere às contratações públicas, permitindo ao Município a contratação de serviços técnicos especializados necessários à implementação da REURB, garantindo respaldo jurídico, eficiência administrativa e economicidade.

Por fim, a iniciativa contribui de forma decisiva para a redução do passivo fundiário urbano, para o ordenamento territorial, para o desenvolvimento urbano sustentável, para o fortalecimento da arrecadação municipal e para a promoção da dignidade da pessoa humana, ao assegurar segurança jurídica aos ocupantes e integrar áreas informais à cidade formal.

Diante do exposto, submete-se o presente Projeto de Lei à apreciação dos Nobres Vereadores, em regime de urgência, confiando-se em sua aprovação, por tratar-se de medida de relevante interesse público, social e urbanístico para o Município de Juara-MT.

**Valdinei Holanda Moraes**  
Prefeito do Município