



# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

## GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – Centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ: 23.097.454-001-28 – Administração 2017-2020

### CERTIDÃO

Prefeitura Municipal de Lagoa Grande - MG

Certifico que a Lei Complementar

nº 35/2021

foi publicada no Diário Oficial de Avisos no saguão

na sede da Prefeitura Mun. de Lagoa Grande - MG

18.03.2021  
Assinado

LEI COMPLEMENTAR Nº 35, DE 18, DE MARÇO 2021.

INSTITUI A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE QUE TRATA A LEI FEDERAL Nº 13.465 DE 11 DE JULHO DE 2017-REURB, NO MUNICÍPIO DE LAGOA GRANDE – MG, DANDO OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Lagoa Grande, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, em nome deles, promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Ficam instituídas normas e procedimentos aplicáveis a Regularização Fundiária Urbana- REURB -, no município de Lagoa Grande, MG, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes, de acordo com os critérios contidos nesta Lei combinados com a Lei Federal n. 13.465/2017 e suas posteriores alterações, demais legislação e regulamentos Federal, Estadual e Municipal.

**§ 1º** - O Executivo Municipal formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de sua competência de acordo com os princípios da sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

**Art. 2º** - Constitui objetivo da REURB:

- I. Identificar os imóveis e núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organiza-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação a situação de ocupação informal anterior;
- II. Criar unidades imobiliárias e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

### GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – Centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ: 23.097.454-001-28 – Administração 2017-2020

- 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 entre a geração de emprego e renda;
- V. Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço a consensualidade e a cooperação entre Estado e sociedade;
- VI. garantir o direito social a moradia digna e as condições de vida adequados.
- 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 novas núcleos urbanos informais
- XI. Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII. Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Art. 3º** Para efeito desta Lei Complementar, entende-se por núcleo urbano informal aquele clandestino, irregular no qual não foi possível realizar, por qualquer modo a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente a época de sua implantação ou regularização da área localizada nos Bairros e Povoados do Município, que se destina ao assentamento da população neles residente, Estadual ou Municipal, e para fins desta Lei consideram-se:

- I. Núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita coma rural;
- II. Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

### GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – Centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ: 23.097.454-001-28 – Administração 2017-2020

- 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 entre a geração de emprego e renda;
- V. Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço a consensualidade e a cooperação entre Estado e sociedade;
- VI. garantir o direito social a moradia digna e as condições de vida adequados.
- 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 novas núcleos urbanos informais
- XI. Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII. Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Art. 3º** Para efeito desta Lei Complementar, entende-se par núcleo urbano informal aquele clandestino, irregular no qual não foi possível realizar, por qualquer modo a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente a época de sua implantação ou regularização da área localizada nos Bairros e Povoados do Município, que se destina ao assentamento da população neles residente, Estadual ou Municipal, e para fins desta Lei consideram-se:

- I. Núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita coma rural;
- II. Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi passivel realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

### GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – Centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ: 23.097.454-001-28 – Administração 2017-2020

ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

- III. Núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;
- IV. Demarcação urbanísticas: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;
- V. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo 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, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
- VII. Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;
- VIII. Ocupante: aquele que mantém poder, de fato, sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

**Art. 4º** - Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e as dimensões de áreas destinadas ao uso público e o tamanho



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG**

### **GABINETE DO PREFEITO**

Rua Manoel Calango, 172 – Centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ: 23.097.454-001-28 – Administração 2017-2020

mínimo dos lotes a serem regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios, previstos pela legislação Federal, Estadual e Municipal.

**Art. 5º - A REURB compreende suas etapas:**

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

**§1º -** Na REURB, fica admitido o uso misto de atividades e de modalidades aplicáveis aos 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 da 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 análise dos documentos apresentados;

**Art. 6º -** Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados a Reurb:

- I. primeiro registro da Reurb, o qual conferem direitos reais aos seus beneficiários;
- II. registro da legitimação fundiária;
- III. registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV. registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

### GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – Centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ: 23.097.454-001-28 – Administração 2017-2020

- V. A primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- VI. A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- VII. primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;
- VIII. fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§1º - Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação (§ 2º, do artigo 13 da Lei 13.465/2017)

§2º - O disposto no § 1º deste artigo 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 encontrem implantados em dezembro de 2016.

§3º - Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§4º - A classificação do interesse visa exclusivamente a identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§5º - Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos as sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

### GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – Centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ: 23.097.454-001-28 – Administração 2017-2020

**§6º-** A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reler realizar a conexão da edificação a rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias a utilização do serviço, salvo nos povoados e demais disposição em contrário na legislação municipal.

**Art. 7º** Serão considerados de baixa renda para fins de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), o beneficiário cuja renda mensal familiar não ultrapasse 03 (três) salários mínimos e não possua outro imóvel urbano ou rural;

**Parágrafo Único** - A análise e relatório da renda familiar para enquadramento na modalidade REURB-S será feito e assinado por profissional da área de Assistência Social e/ou utilizar o CAD-ÚNICO como referência para referida análise;

**Art. 8º** Documentos básicos necessários a serem apresentados pelo beneficiário:

- I. Formulário devidamente preenchido, fornecido pela Prefeitura Municipal;
- II. Cópia da Guia de arrecadação do IPTU, devidamente atualizada, caso o imóvel já esteja cadastrado junto ao Cadastro Imobiliário do Município;
- III. Cópia dos títulos, contrato de compra e venda, recibo ou documento equivalente a aquisição do imóvel, se houver;
- IV. Cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, e cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;
- V. Comprovante de endereço (água, energia elétrica ou telefone);
- VI. Termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

### GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – Centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ: 23.097.454-001-28 – Administração 2017-2020

- VII. Comprovante de renda do titular e dos demais membros do núcleo familiar;
- VIII. Declaração positiva ou negativa de propriedade de outro imóvel urbano ou rural
- IX. Documento comprobatório da posse do imóvel há pelo menos 02 (dois) anos e, caso inexistir, poderá ser formalizado documento pelo interessado com referendo de 02 (duas) testemunhas, o qual responderá administrativamente, civil e criminalmente pela inexistência do documento.

**Parágrafo Único** - O Município promoverá assistência aos beneficiários para esclarecimentos e facilitação da preparação da documentação necessária para regularização e consequente registro imobiliário;

**Art. 9º** Aplica-se a presente lei aos imóveis que foram objetos de doação por parte do poder público ou particular, ficando estabelecido o seguinte:

- I. O prazo de inalienabilidade do imóvel fica fixado em 02 (dois) anos, contados da assinatura da escritura pública de doação ou documento equivalente em favor do antigo donatário e/ou do atual ocupante do imóvel, salvo se a alienação for para garantia de financiamento para construção da casa própria, junto ao Sistema Financeiro da Habitação, via Caixa Econômica Federal ou outro banco oficial;
- II. Fica isento dos prazos estabelecidos para a inalienabilidade o beneficiário que possuir o habite-se do referido imóvel, emitido pelo órgão competente não Poder Executivo Municipal.
- III. Desde que o grupo familiar não possua outro imóvel e não possua renda superior a 3 (três) salários mínimos, terão direito a legitimação da posse com conversão em direito real de propriedade, preferencialmente em nome da mulher (inciso XI, do artigo 10 da Lei 13.465/17);

**§1º** - Fica definido como ocupante aquele que mantém poder de fato sobre parte ou até ou fração ideal, com ou sem edificação, de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

### GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – Centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ: 23.097.454-001-28 – Administração 2017-2020

- I. No caso de o donatário ou ocupante não ter feito a edificação do imóvel residencial no imóvel recebido por doação, fica estabelecido que será reaberto o prazo máximo de 06 (seis) meses a partir da publicação desta lei para dar início a edificação e, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses deverá estar ocupando o imóvel edificado para a devida aplicação do inciso I deste artigo, sob pena de não aplicação do disposto no inciso I, do artigo 8º acima;

**Art. 10** - As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão a conta de dotações consignadas no orçamento do município ou em seus créditos adicionais.

**Art. 11** - Ao final do Processo Administrativo, o Município de Lagoa Grande – MG, expedirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, que valerá como título de domínio hábil para o devido registro no Registro de imóveis da Comarca.

**Art. 12** - Serão isentos de taxas e preços públicos os beneficiários da REUR-S.

**Art. 13** - O poder Executivo Municipal poderá instituir um preço público para custear as despesas oriundas do REURB-Ê.

**Art. 14** - Aplica-se subsidiariamente a esta lei, as normas contidas nas Leis e Regulamentos Federal e Estadual atinentes a regularização fundiária urbana (REURB), em especial as disposições contidas na Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 15** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Lagoa Grande – MG, 18 de março de 2021.

Edson Sabino de Lima  
Prefeito Municipal