Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

LEI MUNICIPAL N.º 2.455/2021, DE 04 DE JANEIRO DE 2021.

INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE DELFINÓPOLIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A PREFEITA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores votou e aprovou, e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no município de Delfinópolis, com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos núcleos urbanos informais com ocupação consolidada até 22 de dezembro de 2016, nos termos do artigo 9º, § 2º, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Art. 2º - Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018, a regularização fundiária no município de Delfinópolis deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana nos diferentes níveis de governo;

III - controle, fiscalização e coibição, visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

IV - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

V - concessão do título preferencialmente para a mulher; e

VI - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 3º - As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no município de Delfinópolis, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei.

Parágrafo Único - Para os efeitos desta Lei, além das definições previstas nos artigos 9º e 11 da Lei nº 13.465/2017, consideram-se:

I - Regularização Fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II - Núcleo Urbano Consolidado: núcleos urbanos informais preexistentes a 22 de dezembro de 2016, de difícil reversão, considerando-se a destinação residencial ou comercial, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como drenagem de águas pluviais urbanas, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III - Legitimação Fundiária: nova forma jurídica de aquisição originária de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiverem área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3545-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, pendente de regularização e que atenda às condições preestabelecidas na presente Lei;

IV - Legitimação de Posse: é um dos instrumentos de regularização fundiária que possibilita ao Poder Público o reconhecimento de situação de fato, por meio do qual se reconhece a posse do imóvel privado ou área objeto da Reurb, com identificação de seus ocupantes, tempo da ocupação e natureza da posse, mediante o cumprimento de condições preestabelecidas na presente Lei;

V - Regularização Fundiária de Interesse Social: aquela em que haja a predominância de ocupação pela população de baixa renda, sujeita a regras específicas, cujos parâmetros urbanísticos se sobrepõem àqueles definidos pelo zoneamento da área e Plano Diretor Municipal;

VI - Regularização Fundiária de Interesse Específico: aquela em que haja irregularidades urbanísticas e ambientais, que não se classifiquem pelo Poder Público como de interesse social;

VII - Regularização Fundiária Mista: aquela em que haja, num mesmo espaço, situações que ensejam a caracterização de ocupação parcial por população de interesse social e específico;

VIII - População de Baixa Renda: famílias com renda familiar mensal não superior a três salários mínimos; e

IX - Demarcação Urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, por meio de seus órgãos técnicos, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus

limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I - Da Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S

Art. 4º - A Regularização Fundiária de Interesse Social consiste na regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há pelo menos cinco anos, até 22 de dezembro de 2016, e desde que o beneficiário não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A Regularização Fundiária de Interesse Social dependerá da análise de critérios estabelecidos pelo órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários ou por outro órgão ou entidade que venha a lhe suceder, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§ 2º Serão aceitos todos os meios de prova lícita necessários à comprovação do prazo de que trata o caput deste artigo, podendo ser demonstrado, inclusive, por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

Art. 5º - O Município, por meio dos órgãos competentes, será responsável pela análise e aprovação dos projetos visando à Regularização Fundiária de Interesse Social.

Art. 6º - Na Regularização Fundiária de Interesse Social, cabe ao Município, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, a implantação de:

I - infraestrutura essencial, definida no artigo 36, § 1º, da Lei nº 13.465/2017;

II - equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização; e

III - melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização.

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

Parágrafo Único - Os encargos previstos no caput deste artigo e o ônus de sua manutenção são de responsabilidade do Poder Executivo Municipal, nos termos do artigo 37 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 7º - O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 8º - Na Reurb-S, a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser feita de forma gratuita, a critério do ente público titular do domínio.

Seção II - Da Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E

Art. 9º - A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no artigo 4º desta Lei.

Art. 10 - Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 11 - A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 5º, § 6º, da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985 e, artigo 79-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998.

Art. 12 - O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições das áreas públicas previstas na legislação municipal.

Art. 13 - Na Reurb-E promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

unidade imobiliária, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo Municipal.

Seção III - Da Regularização Fundiária Mista

Art. 14 - A Regularização Fundiária Mista ocorre quando forem identificadas, nas áreas a serem regularizadas, situações em que haja concomitância de interesse social e especifico.

Art. 15 - A Regularização Fundiária de Interesse Misto dependerá da análise e da aprovação do projeto pelo órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários, em conformidade com a presente Lei.

Seção IV - Da Regularização Fundiária em Área de Risco

Art. 16 - A Reurb não se aplica aos núcleos urbanos informais, ou à parcela deles, que estejam situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados na legislação em vigor.

Art. 17 - Estudos técnicos deverão ser realizados quando, para fins de Reurb-S, o núcleo urbano informal, ou parcela dele, estiver situado em área de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação total do risco ou correção na parte por ele afetada.

§ 1º Na hipótese do caput, é condição indispensável à Reurb-S, além de outras ações, a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas prévias providências para assegurar o escoamento das águas;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

III - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se comportarem medidas físicas viáveis, tais como drenagem, modificações na geometria do talude e estrutura para controle dos deslizamentos e estabilidade dos taludes.

§ 2º A identificação e o mapeamento de áreas de risco dependerão de laudo técnico da Secretaria Municipal de Obras e também da Defesa Civil e/ou de outros órgãos oficiais competentes, levando em consideração as cartas geotécnicas, relatórios técnicos e dados coletados na população local.

Seção V - Da Regularização Fundiária de Núcleos Urbanos Consolidados em Área de Preservação Permanente

Art. 18 - Na regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente, deverá ser elaborado estudo técnico que demonstre a melhoria das condições sócioambientais em relação à situação anterior, bem como a adoção das medidas sócioambientais nele preconizadas.

Art. 19 - Para a Reurb-S, o estudo técnico mencionado deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;

VII - garantia de acesso público aos corpos d'água; e

VIII - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente, com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização.

Art. 20 - Na regularização fundiária de interesse específico que abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de Termo de Ajustamento de Conduta para as áreas que estejam com degradação.

Parágrafo Único - Para fins de análise pelo órgão ambiental, o laudo deverá estar instruído, no mínimo, com os seguintes elementos:

I - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, de outros serviços e equipamentos públicos;

IV - identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

V - especificação da ocupação consolidada existente na área;

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

VI - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - avaliação dos riscos ambientais;

IX - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito da população aos corpos d'água, quando couber.

Art. 21 - Para fins da regularização em Área de Preservação Permanente (APP), nas duas modalidades de Reurb, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável de, no mínimo, quinze metros de cada lado.

§ 1º Na Reurb-S, a faixa mínima não edificável poderá ser reduzida para até cinco metros, quando as exigências do estudo apresentado oferecerem melhores condições ambientais para situação de fato, prevendo a execução de medidas preventivas e recuperação da área degradada, considerado o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção de unidade de conservação.

§ 2º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o caput deste artigo poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento e as diretrizes especificadas pelo respectivo conselho gestor.

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

§ 3º As exigências desta Lei não dispensam o cumprimento das normas de licenciamento e de outras previstas pela legislação ambiental e pelo conjunto da legislação urbanística municipal, levando em consideração a situação de fato.

Art. 22 - No caso de o projeto abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essa intervenção implique a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

Parágrafo Único - Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o caput pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer técnico e legalmente fundamentado que justifique a negativa para realização da Reurb.

CAPÍTULO III - DOS LEGITIMADOS A REQUERER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 23 - São legitimados a requerer a Reurb pessoas e entidades, públicas e particulares, descritas no artigo 14 da Lei nº 13.465/2017.

Parágrafo Único - Os legitimados previstos no caput deste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

CAPÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 24 - Poderão ser empregados pelo Município de Delfinópolis no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes instrumentos:

I - quando a regularização incidir sobre área pública:

a) legitimação fundiária;

b) concessão de direito real de uso;

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

c) concessão de uso especial para fins de moradia;

d) doação; e

e) compra e venda;

II - quando a regularização incidir sobre área particular:

a) legitimação de posse;

b) contrato de compromisso de compra e venda acompanhado da prova de quitação;

c) usucapião judicial ou extrajudicial;

d) doação; e

e) compra e venda.

Art. 25 - A legitimação fundiária possibilita, a critério do ente público, a aquisição de direito de propriedade àquele que detiver área pública ou possuir área privada, integrante de núcleo urbano informal existente até 22 de dezembro de 2016, com finalidade residencial.

§ 1º Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, caso seja reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação, a legitimação fundiária poderá ser utilizada nos termos do artigo 23, § 1º, inciso III, da Lei nº 13.465/2017.

§ 2º Somente na Reurb-S a legitimação fundiária poderá ser utilizada.

CAPÍTULO V - DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 26 - O projeto de regularização fundiária deve conter, ao menos:

I - projeto urbanístico, que visa a promover o planejamento do núcleo urbano, com a descrição dos lotes e das áreas públicas, considerando o sistema viário, os equipamentos urbanos e comunitários e a infraestrutura essencial, devendo conter os elementos do artigo 36 da Lei nº 13.465/2017;

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

II - diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, caracterização da infraestrutura urbana e comunitária na área e no raio de um quilômetro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental;

III - proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;

c) a solução para relocação da população, caso necessária;

d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

e) as condições para garantir a segurança da população em relação às inundações, erosão e deslizamento de encostas;

f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;

g) a enumeração das obras e serviços previstos; e

h) o cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento;

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

IV - plantas com a indicação:

a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes; e

d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas;

V - memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra; e

c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

§ 1º O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2º O Município poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos em ato do Chefe do Executivo.

§ 3º Quando a regularização fundiária for implementada em etapas, o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do núcleo urbano informal a ser regularizada em cada etapa respectiva e o momento de execução das obras, que poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

Art. 27 - Para a Reurb-E, deverão ser definidos, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

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, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

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

§ 2º Na Reurb-E, o Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando a assegurar a execução das obras e serviços essenciais à regularização do parcelamento.

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

CAPÌTULO VI DO PROCESSO

Seção I - Do Procedimento

Art. 28 - Compete ao Executivo Municipal:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

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

III - emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 29 - A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Art. 30 - O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 1º Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

§ 2º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 31 - 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.

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de acordo com a Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

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

§ 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

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

§ 7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem, perante o Poder Público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

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

Art. 32 - O pronunciamento do órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

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

Art. 33 - A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

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

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Art. 34 - O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo Único - O procedimento do registro da Reurb atenderá ao disposto nos artigos 42 a 54 da Lei nº 13.465/2017.

Seção II - Dos Documentos Necessários

Art. 35 - A regularização fundiária será realizada por loteamento e quadra de acordo com o disposto nesta Lei.

Art. 36 - A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:

I - pedido instruído com cópia da matrícula da área ocupada, visando à regularização, se houver;

II - indicação da matrícula do IPTU;

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

III - cópia dos Títulos ou Contrato de Compra e Venda;

IV - cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;

V - comprovantes de endereço, na forma da lei;

VI - Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VII - comprovantes de renda na Reurb-S;

VIII - declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, especialmente para o enquadramento na Reurb-S; e

IX - plantas topográficas, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), e memorial descritivo, nos seguintes termos:

a) o levantamento topográfico para regularização de quadra deverá conter:

1. o perímetro da quadra e vias públicas com localização dos lotes georreferenciados, identificação dos confrontantes e, no caso de aclive ou declive, cortes longitudinais/transversais; e

2. córregos e áreas de preservação permanente.

b) o levantamento topográfico para regularização de loteamento deverá conter:

1. nome do loteamento;

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

2. sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, e a identificação das vias, lotes e quadras;

3. identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários;

4. áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanente; e

5. no caso de áreas com aclives ou declives, deverão constar perfis longitudinais e transversais das quadras.

Parágrafo Único - Nos casos de levantamento efetuado pela própria municipalidade ou por quem ela designar, também se fará necessária a comprovação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), seja de forma específica ou de Cargo/Função.

Art. 37 - Fica o órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários autorizado a solicitar documentação complementar, se necessário.

Seção III - Da Tramitação do Processo da Reurb

Art. 38 - O requerimento será protocolado diretamente no órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários, que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por esta Lei, obedecendo, respectivamente, a seguinte tramitação:

I - análise técnica do pedido e dos documentos apresentados, providenciando coleta de todos os dados necessários ao prosseguimento dos atos;

II - superadas todas as exigências e adequações, o procedimento será submetido à conclusão, parecer final e elaboração da CRF;

III - por fim, será encaminhado para registro perante o Cartório de Registro de Imóveis para formalização da individualização dos imóveis, com abertura

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

de novas matrículas, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, que, dependendo do caso, poderá proceder aos lançamentos dos tributos municipais.

Parágrafo Único - Se o órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários entender necessário, será encaminhado o projeto para análise de outras secretarias e outros órgãos e, finalmente, à apreciação conclusiva.

CAPÍTULO VII - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Art. 39 - Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração até 22 de dezembro de 2016 deverão ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando ao controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente, caso haja conveniência, se proceda à necessária regularização fundiária da respectiva área, nos termos da presente Lei.

Parágrafo Único - A presente Lei aplicar-se-á nas situações consolidadas até 22 de dezembro de 2016 e preferencialmente relacionadas à ocupação do solo para fins de moradia, devendo, em cada caso, serem observadas as peculiaridades de cada modalidade de Reurb.

Art. 40 - Excepcionalmente, será admitida a alienação onerosa de bem público para os ocupantes de núcleo urbano informal consolidado na Reurb-S e na Reurb-E, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto.

§ 1º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida ao mesmo beneficiário para, no máximo três imóveis, regularmente cadastrado em seu nome no órgão gestor de Habitação e Assuntos Fundiários.

§ 2º Não serão admitidas vendas de áreas superiores a 3.000 m² (três mil metros quadrados).

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

Art. 41 - Para fins de regularização da ocupação, é considerado legítimo ocupante de terra pública municipal no meio urbano o interessado que comprove o atendimento dos seguintes requisitos:

I - comprovar a ocupação mansa e pacífica pelo prazo ininterrupto de, no mínimo, cinco anos, devendo-se observar a cadeia da posse, bem como as normas urbanísticas pertinentes;

II - não ter sido beneficiado por projetos de regularização fundiária de área urbana ou rural; e

III - não possuir outro imóvel.

Art. 42 - A alienação dar-se-á de forma onerosa na ocupação de área acima de 150 m² (cento e cinqüenta metros quadrados) até 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

§ 1º A alienação dar-se-á de forma gratuita na hipótese de ocupação de área até 300 m² (trezentos metros quadrados), desde que seja residencial e haja comprovação de renda.

§ 2º Sendo comercial a ocupação, o ocupante poderá adquirir o título de domínio por meio da compra da área.

Art. 43 - Os imóveis objeto da alienação na Reurb-S e Reurb-E, serão avaliados por comissão específica, e o valor da venda será submetido a aprovação da Câmara Municipal de Delfinópolis.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 44 - A regularização de ocupações irregulares não implica o reconhecimento e a responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador com os adquirentes das unidades imobiliárias.

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

Art. 45 - Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha os requisitos da lei.

Art. 46 - Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades até o trânsito em julgado da decisão, ressalvada a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela Administração Pública ou no caso de prévio acordo amigável de conflitos.

Art. 47 - A regularização das edificações existentes nas ocupações irregulares de que trata esta Lei será objeto de legislação específica.

Art. 48 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Delfinópolis, 04 de Janeiro de 2021.

SUELY ALVES FERREIRA LEMOS
PREFEITA MUNICIPAL

Cínthia de Oliveira Barbosa
Procuradora Geral
OAB/MG 124.910