



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

DECRETO Nº 1608, DE 04 DE MARÇO DE 2021.

Dispõe sobre a regularização fundiária de núcleos urbanos informais no Município de Igaratinga/MG e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Igaratinga/MG, no uso de suas atribuições legais, com fundamento nos arts. 72, inciso VI e 100, inciso I, ambos da Lei Orgânica do Município de Igaratinga/MG; no art. 182 da Constituição da República de 1.988; e no art. 2º, incisos I, VI, IX, 4º, V, “q” da nº 10.257/2.001 (Estatuto da Cidade),

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º- Ficam instituídas normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb – no Município de Igaratinga/MG, que abrange medidas administrativas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de acordo com os critérios contidos na Lei Federal nº 13.465/17 e no seu



Prefeitura Municipal de Igaratinga
Estado de Minas Gerais
CNPJ: 18.313.825/0001-21

Decreto Regulamentador Federal nº 9.310/18, e em conformidade com as demais legislações pertinentes.

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

§ 2º A Reurb, promovida por meio da legitimação fundiária, somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma deste Decreto, até 22 de dezembro de 2016.

§ 3º O Poder Público Municipal executará os serviços necessários à implantação da Reurb, podendo, para tanto, realizar a contratação de empresas especializadas, ou ainda, credenciar empresas especializadas para a realização dos serviços.

Art. 2º- Constituem objetivos da Reurb promovida no âmbito do Município de Igaratinga/MG:

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

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

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

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

Praça Manuel de Assis, 272 – Centro - Igaratinga/MG
Telefax: (37)3246-1134/3246-1098 - e-mail: juridico@igaratinga.mg.gov.br

solo;

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

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

XII – proporcionar a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária;

XIII – articular-se com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

XIV – controlar, fiscalizar e coibir novas ocupações irregulares nas áreas objeto de Reurb.

Art. 3º- Para fins deste Decreto, consideram-se:

I – *núcleo urbano*: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1.972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

Praça Manuel de Assis, 272 – Centro - Igaratinga/MG
Telefax: (37)3246-1134/3246-1098 - e-mail: juridico@igaratinga.mg.gov.br



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

II – *núcleo urbano informal*: assentamento humano clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III – *núcleo urbano informal consolidado*: assentamento humano 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 que afirmem o caráter permanente da estrutura do núcleo urbano, a serem avaliadas fundamentadamente pelo Município;

IV – *demarcação urbanística*: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V – *Certidão de Regularização Fundiária (CRF)*: documento expedido ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI – *legitimação de posse*: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma deste Decreto, 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;



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

VIII – *ocupante*: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

§1º Para fins da Reurb, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edífícios.

§ 2º O termo de compromisso necessário ao projeto urbanístico, mencionado no inciso V do *caput*, conterà o cronograma da execução das obras e serviços, da implantação da infraestrutura essencial e poderá prever compensações urbanísticas e ambientais, quando necessárias.

§ 3º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou pelo próprio Município, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2.012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§4º Os estudos referidos no parágrafo anterior deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2.012.

§5º Os estudos técnicos referidos no § 3º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou em etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 4º- O Secretário de Infraestrutura, Meio Ambiente e Serviços Urbanos é responsável pela aprovação da Reurb, que compreende a aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e o parecer ambiental da emitido por técnico especializado.

Art. 5º- A Reurb compreende duas modalidades:

I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – regularização fundiária aos núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda familiar, restringindo-se aos municípios que se encontrem nesta situação;

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 A situação de baixa renda familiar a que se refere o inciso I será aferida quando imóveis forem ocupados por famílias com renda *per capita* inferior a 5 (cinco) salários-mínimos, tendo por referência os dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística para o Município de Igaratinga/MG, podendo ser fundamentada, ainda, em outras informações oficiais disponíveis em relação ao núcleo urbano a ser regularizado.

§2º O Prefeito Municipal, aquiescendo com o teor dos fundamentos previsto no parágrafo anterior, expedirá Decreto declarando o núcleo urbano informal como de interesse predominantemente social ou específico, com suas respectivas exceções.

§3º As isenções financeiras previstas nos atos normativos federais e estaduais sobre o tema se aplicam integralmente aos procedimentos de Reurb desenvolvidos no âmbito deste Município, inclusive àqueles que tenham por objeto conjuntos habitacionais



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

ou condomínios de interesse social, construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados até 22 de dezembro de 2.016.

§4º A classificação da modalidade 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 dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a que for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§5º A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não-residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Poder Executivo de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§6º No mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada por população de baixa renda seja regularizada por meio de "Reurb-S" e o restante do núcleo por meio de "Reurb-E".

§7º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de "Reurb-S" ou "Reurb-E".

§ 8º O disposto neste Decreto se aplica aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei nº 5.868, de 1972 e esteja preenchida a exigência contida no art. 144, §1º da Lei Complementar Municipal nº 35/13.

§ 9º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviços públicos de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizarem a



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica, bem como adotarem as demais providências necessárias à utilização dos serviços.

Art. 6º- São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da “Reurb-S”, conforme definido no Capítulo V da Lei Federal nº 13.465/17.

Art. 7º- Fica admitido o uso misto de atividades nas ações de Reurb, visando à promoção da integração social e a geração de emprego e renda nos núcleos urbanos informais.

Seção II

Das áreas de interesse social do Município

Art. 8º- Ficam declarados como de interesse social, para fins de regularização fundiária na modalidade predominantemente REURB-S, com base nos critérios estabelecidos no art. 5º, uma vez que há predominância de população de baixa renda nas respectivas áreas, nos termos do artigo 13, inciso I, e artigo 30, inciso I, ambos da Lei Federal nº 13.465/17, os seguintes bairros e distritos integrantes do Município:

- I – Bairro Cerradinho;
- II – Bairro São Geraldo;
- III – Povoado de Limas;
- IV- Novo Antunes;
- V- Bela Vista;
- VI- Sítio Bagagem;



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

VII- Chácaras Barra Funda.

VIII- Bairro São Geraldo;

IX- Bairro São José;

Parágrafo único- Ficam ressalvadas possíveis exceções e omissões que serão analisadas e classificadas individualmente.

Art. 9º- Ficam declarados como de interesse social, para fins de regularização fundiária na modalidade predominantemente REURB-E, com base nos critérios estabelecidos no art. 5º, uma vez que há predominância de população não qualificada no art. 5º, I, nos termos do artigo 13, inciso I, e artigo 30, inciso II, ambos da Lei Federal nº 13.465/17, os seguintes bairros e distritos integrantes do Município:

I – Bairro Centro de Antunes;

II – Bairro Centro de Igaratinga;

Parágrafo único- Ficam ressalvadas possíveis exceções e omissões que serão analisadas e classificadas individualmente.

Seção III

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art.10º- Fica o Poder Executivo, seja diretamente ou por meio de entidades da administração indireta autorizado a instaurar o procedimento de Reurb em núcleos urbanos informais, sem prejuízo dos seguintes legitimados:

I – os próprios beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

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

II – os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

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

§2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações, contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terrenos, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativas, cíveis ou criminais.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Disposições Gerais

Art.11- Poderão ser utilizados, no âmbito da Reurb, os institutos jurídicos previstos no art. 15 da Lei Federal 13.465/17, sem prejuízo de outros que se mostrarem adequados.



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

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

§1º Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

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

I – nome completo;

II – estado civil;

III – número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF;

IV – número do Documento de Identidade.

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

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

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



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

Art.13- O Poder Público Municipal poderá instituir, como instrumento de planejamento urbano não condicionante à Reurb, Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

Parágrafo único. Para efeitos do disposto neste Decreto, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Seção II

Da Demarcação Urbanística

Art.14- O Município de Igaratinga/MG poderá se valer do procedimento de demarcação urbanística previsto nos arts. 19 a 22 da Lei 13.465/17, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Seção III

Da Legitimação Fundiária

Art.15- A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Executivo, exclusivamente no âmbito da Reurb, poderá ser conferida àquele que detiver em área pública ou possuir em área



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente até 22 de dezembro de 2.016.

§ 1º Apenas na Reurb-S a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

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

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

III – que haja o reconhecimento pelo Município de interesse social da ocupação, em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial.

§ 2º Para a regularização de imóveis não edificados, a legitimação fundiária será utilizada apenas na modalidade Reurb-E.

§ 3º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos, o Poder Executivo Municipal fica autorizado, quando titular do domínio, a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Na legitimação fundiária, o Poder Executivo Municipal encaminhará ao cartório de registro de imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade, a CRF, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

listagem dos ocupantes e a sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam.

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

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

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

Seção IV

Da Legitimação de Posse

Art.16- A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Executivo destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma deste Decreto e da legislação federal pertinente.

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



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

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

Art.17- Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não que não se enquadram no pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

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

Art.18- O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Executivo quando constatado que as condições estipuladas neste Decreto e na legislação federal deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

Seção V

Da instrução processual

Art.19- Nos procedimentos de legitimação fundiária e legitimação de posse, o processo administrativo para conhecimento e concessão do direito real será instruído no mínimo, por:

I – documento de identidade e CPF dos titulares e dos cônjuges ou companheiros;

II – comprovante de residência com emissão, no máximo, a 3 (três) meses da data da apresentação;

III – certidão de nascimento ou de casamento ou, tratando-se de pessoa jurídica, registro civil ou comercial, acompanhada de cópia do contrato ou do estatuto social;

IV – cadastro do beneficiário, em formulário próprio, por ele assinado;

V – documentos comprobatórios de direitos sobre a área e da origem desses direitos;

VI – certidão de registro da área em nome do beneficiário ou de seus antecessores, quando houver;

VII – planta e memorial descritivo da área.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

Seção I

Disposições Gerais

Art. 20- A procedimento administrativo para Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I – requerimento dos legitimados;
- II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III – elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV – saneamento do processo administrativo;
- V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI – expedição da CRF;
- VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Art. 21- Compete ao Poder Executivo:

- I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb, em atenção ao disposto no art. 5º deste Decreto;
- II – conceder, contratar ou credenciar, por meio de licitação, instituição de parceira visando a execução do serviço público da Reurb, resguardando para si a chancela dos documentos previstos no procedimento de regularização;
- III – aprovar os projetos de regularização fundiária, emitindo a CRF.



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

§ 1º O requerimento da Reurb, realizado por meio de um dos legitimados previstos no art. 10 deste Decreto, será protocolado na Secretaria de Infraestrutura, Meio Ambiente e Serviços Urbanos e deve ser instruído, no mínimo, sob pena de indeferimento, além dos documentos que forem pertinentes previstos no art. 20 deste Decreto, com os seguintes documentos do núcleo urbano a ser regularizado:

I – planta georreferenciada e memorial descritivo do perímetro a ser regularizado, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

II – indicação dos possíveis proprietários e confrontantes do núcleo urbano informal, indicando, quando possível, o nome completo, CPF e endereço residencial;

III – indicação de possíveis restrições à ocupação;

IV – indicação da modalidade de Reurb.

§ 2º Recebido o requerimento, a Secretaria de Infraestrutura, Meio Ambiente e Serviços Urbanos verificará a documentação entregue pelo requerente no prazo de até 30 (trinta) dias e, caso ela esteja em desconformidade com o previsto no §1º, o indeferirá, indicando as complementações necessárias ao processamento do pedido.

§ 3º Presentes todos os documentos previstos neste artigo, a Secretaria de Infraestrutura, Meio Ambiente e Serviços Urbanos elaborará parecer, classificando a Reurb, no prazo de até 30 (trinta) dias e instaurará o procedimento.

§ 4º Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior sem manifestação da Secretaria de Infraestrutura, Meio Ambiente e Serviços Urbanos, a modalidade de Reurb será classificada automaticamente, conforme indicação do requerente, com consequente prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pela própria Secretaria, mediante estudo técnico que a justifique.



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

Art.22- Instaurada a Reurb, o Poder Executivo deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Caberá à Secretaria de Infraestrutura, Meio Ambiente e Serviços Urbanos ou a prestadora do serviço contratada notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da notificação.

§ 2º Quanto aos imóveis públicos municipais, a notificação será encaminhada aos confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da notificação.

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

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

§ 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital no diário oficial do município, com prazo de 30 (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;
- II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

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

§ 7º A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

§ 8º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Poder Executivo prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

§ 9º O Município poderá instituir Comissão Imobiliária para acompanhar a Reurb, que poderá avaliar, processar, deferir ou rejeitar a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, bem como dar seguimento à Reurb se o impugnante não apresentar recurso no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da notificação da decisão de rejeição.

§ 11 Indeferido o recurso, o impugnante poderá apresentar suas razões ao Secretário de Infraestrutura, Meio Ambiente e Serviços Urbanos, que proferirá decisão fundamentada em 15 (quinze) dias e ordenará a notificação do impugnante do seu conteúdo.

§ 12 Considera-se infundada a impugnação que:

I – não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante, apresentando, imprescindivelmente, título de propriedade;

II – não apresentar motivação, ainda que sumária; ou

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



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

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

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

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

§ 16 Fica dispensado o disposto no parágrafo anterior, caso sejam adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 23- Instaurada a Reurb, compete ao Prefeito Municipal a aprovação final do projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

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

I – na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade pública, caberá ao Município, podendo ocorrer por intermédio da prestadora de serviço público, a responsabilidade de elaborar o



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá à prestadora de serviços a responsabilidade de elaborar o projeto de demarcação da regularização fundiária, cabendo ao proprietário do imóvel o pagamento diretamente ao prestador do serviço público.

II – na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados através de pagamento diretamente ao executor do serviço público.

§ 2º Se houver interesse público, na hipótese a que se refere o inciso II do § 1º, o Município poderá proceder à elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 3º Os custos a que se referem o inciso II do § 1º e o § 2º referem-se à elaboração dos documentos previstos na Lei Federal nº 13.465/17, incluindo eventuais compensações ambientais que se fizerem necessárias.

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



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 24- O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

III – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV – projeto urbanístico;

V – memoriais descritivos;

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

VII – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII – estudo técnico ambiental, para os fins previstos neste Decreto, quando for o caso;



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

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

X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

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

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF, mediante declaração da Secretaria de Infraestrutura, Meio Ambiente e Serviços Urbanos, que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no §1º do art. 26 deste Decreto e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 3º O projeto de regularização fundiária considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

Art. 25- O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

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

II – das unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, bem como seu possuidor;



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

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

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

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

VI – das áreas já usucapidas;

VII – das medidas de adequação para correção das desconformidades;

VIII – das medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;

IX – das obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias;

X – de outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Executivo.

§ 1º Para fins deste Decreto, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos, dentre outros definidos oportunamente pelo Município:

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

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

III – rede de energia elétrica domiciliar;

IV – soluções de drenagem, quando necessário;

§ 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.



Prefeitura Municipal de Igaratinga
Estado de Minas Gerais
CNPJ: 18.313.825/0001-21

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

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

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado.

§ 6º As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do *caput* e aquelas já registradas, por qualquer outro meio, constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada, devendo a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária a ser averbada na matrícula existente.

Art. 26- O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterà, no mínimo:

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

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

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

IV – quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964.



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

Art.27- Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art.28- Na Reurb-E, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária o Secretário de Infraestrutura, Meio Ambiente e Serviços Urbanos deverá definir, nos limites da legislação de regência, 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 Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art.29- Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, deverão ser realizados estudos técnicos a fim de examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º Na hipótese do *caput* deste artigo, a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados é condição indispensável para a aprovação e registro da Reurb.



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

§ 2º O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado.

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

§ 4º Na Reurb-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Poder Público municipal constituirá políticas públicas que visem às possíveis soluções alternativas, dentre elas, a realocação dos ocupantes do núcleo informal a ser regularizado.

§ 5º Na hipótese a que se refere o § 4º, se o risco se der em área privada, loteada irregularmente, o Poder Público municipal poderá ser ressarcido dos custos para implantação das soluções alternativas pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

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

Seção III

Da Conclusão da Reurb

Art.30- O pronunciamento do Secretário de Infraestrutura, Meio Ambiente e Serviços Urbanos que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

I – aprovar ou reprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb, após relatório elaborado pela eventual prestadora do serviço;

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

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

§ 1º As intervenções previstas no inciso II consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações que serão promovidas pelo Município, no caso de Reurb-S.

§ 2º Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, o Secretário de Infraestrutura, Meio Ambiente e Serviços Urbanos fica dispensado do cumprimento do disposto no inciso III.

Art.31- A CRF, emitida como resultado do ato previsto no artigo anterior, acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterà, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização do núcleo urbano regularizado;

III – a modalidade da Reurb;

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

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

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



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

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

Art.32- O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

CAPÍTULO IV

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.33- O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovados será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e obedecerá ao disposto nos arts. 42 a 54 da Lei Federal nº 13.465/17.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.34- Poderão ser utilizados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros instrumentos previstos nos arts. 58 a 74 do Decreto Federal 9.310/18, o direito real de laje, o condomínio urbano simples, o condomínio de lotes e a arrecadação de imóveis abandonados.



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

Art.35- A regularização de conjuntos habitacionais dar-se-á em conformidade com o previsto no art. 59 e art. 60 da Lei Federal 13.465/17.

Art.36- As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1.979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos neste Decreto e na Lei Federal 13.465/17.

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I – planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso;

II – descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III – documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1.979 e que está integrado à cidade.

§ 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelo poder público municipal.



Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

Art.37- No silêncio deste Decreto, aplicar-se-á à regularização fundiária urbana empreendida em âmbito municipal as disposições constantes na Lei Federal nº 13.465/17 e Decreto Federal nº 9.310/18 que forem pertinentes.

Art.38- Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Igaratinga/MG, 04 de março de 2021.

Fábio Alves Costa Fonseca
Prefeito Municipal