



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

Lei nº 1.532 / 2021

“Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana no Município de Jesuânia e dá outras providências”.

A Câmara Municipal de Jesuânia/MG, Minas Gerais, por meio de seus representantes aprovou e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei

CAPÍTULO 1

Da Regularização Fundiária

Seção I

Das Disposições Gerais

Artigo 1º - A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, irregulares ou clandestinos ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Artigo 2º- A Regularização Fundiária no Município de Jesuânia observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;

III - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

IV - participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

V - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação e da transação.

CAPÍTULO 2

Das Modalidades de Reurb

Seção I

Da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)

Artigo 3º- A Regularização Fundiária de Interesse Social Reurb-S e a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos seguintes casos:

I - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há, pelo menos, 05 (cinco) anos, existentes até 31 de dezembro de 2015, possuir renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

II- núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei Federal;

III- imóveis localizados sem áreas designadas ZEIS, regulamentados pela Lei Complementar Municipal, instituída em área urbana ou ainda aquelas definida por outra Lei Municipal;

IV- áreas pertencentes ao Patrimônio Público do Município, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§1º A regularização fundiária de interesse social dependerá da análise de critérios estabelecidos pela Diretoria Municipal de Assistência Social, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§ 2º Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I, do art. 3º desta Lei, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

§ 3º Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, nos termos da legislação federal, sendo que a



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

obrigação referente às obras de infraestrutura essencial caberá ao Poder Público Municipal.

§ 4º Será isenta de custas e de emolumentos a primeira averbação de construção residencial até 70m² (setenta metros quadrados), desde que o beneficiário apresente projeto desenvolvido por profissional habilitado com laudo de habitabilidade, conforme dispõe a Lei Federal nº 13.465/17 de Regularização Fundiária, aprovado por órgão devidamente habilitado.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico- Reurb-E

Artigo 4º - A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no artigo 3º desta Lei.

Artigo 5º - A regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e aprovação da Diretoria Municipal de Obras, sendo processadas nos termos da presente lei e alterações posteriores por decreto.

§ 1º Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, não haverá a isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente à implantação das obras de infraestrutura e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, é de responsabilidade dos beneficiários ou responsáveis pela implantação do núcleo, sendo que a implantação das obras de infraestrutura poderá ser compartilhada com o Poder Público.

§ 2º Na Reurb-E o proprietário ficará condicionado ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado por decreto do Poder Executivo.

Artigo 6º- Na regularização fundiária de interesse específico onde 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



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) para as áreas que estejam com degradação.

CAPÍTULO 3

Seção I

Dos Legitimados a promover a Regularização Fundiária

Artigo 7º- Respeitadas as legislações federais e estaduais pertinentes, a regularização fundiária de que trata a presente lei poderá ser promovida pelo Município diretamente ou por meio de contratações de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório, ou mesmo por parcerias sem fins lucrativos, objetivando a pesquisa e desenvolvimento, mediante a indicação da necessidade apontada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, como também por:

- I - seus beneficiários, individual ou coletivamente;
- II- cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais ou da sociedade civil de interesse público, associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III - proprietários, loteadores ou incorporadores;
- VI - Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- V - Ministério Público.

CAPÍTULO 4

Seção I

Do Fluxograma relativo ao trâmite do processo da Reurb

Artigo 8º - A Regularização Fundiária do Município será dividida administrativamente em duas fases.

I - **fase 1:** tem o objetivo de estabelecer Áreas de Interesse para Regularização Fundiária do Município identificando e delimitando:

- Áreas da União;



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

- Áreas do Estado;
- Áreas do Município e logradouros públicos;
- Áreas de APP e as consideradas de alto risco;
- Áreas das Zonas Especiais de Interesse Social;

II - Para cada imóvel será autuado pela Prefeitura Municipal processo administrativo individual que conterà:

- Boletim de informação Cadastral;
- planta e memorial descritivo do imóvel;
- cópias dos documentos de qualificação dos possuidores;
- documento comprobatório da aquisição dos direitos de posse sobre o imóvel ou declaração firmada pelos possuidores com testemunhos idôneos de que exercem a posse por si e seus antecessores;
- comprovante de endereço;
- comprovante de inscrição cadastral do imóvel na Prefeitura;
- laudo social familiar realizado por agente municipal.

III - **fase 2:** o Poder Público passará a receber projetos para Regularização Fundiária de Interesse Específico conforme regramento estabelecido pela presente lei.

Seção II

Da Documentação Necessária

Artigo 9º- A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:

- I - pedido instruído com cópia da matrícula da área onde está ocorrendo a intervenção, visando à regularização, se houver;
- II - cópia da capa do carnê de IPTU se houver, bem como cópia dos Títulos, ou outro documento de aquisição;
- III - cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;
- IV - comprovantes de endereço, na forma da lei;
- V - Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

VI - comprovantes de renda na REURB-S;

VII - plantas topográficas, com ART ou RRT, e memorial descritivo.

Artigo 10º- Fica a Secretaria Municipal de Assistência Social autorizada a solicitar documentação complementar, se necessário.

Seção III

Do Projeto de Regularização Fundiária

Artigo 11 - 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, conforme o estabelecido na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e sua regulamentação;
- VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso, conforme o estabelecido na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e sua regulamentação;
- 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.



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

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

Artigo 12- Para fins de regularização fundiária urbana, o Poder Público Municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos permitidos pelas legislações correlatas, bem como outros previstos na lei federal de regularização fundiária, que atendam aos interesses da Administração Pública no uso e ocupação do solo urbano, assim especificados, dentre outros:

- I - Concessão de Direito Real de Uso;
- II - Concessão de uso especial para fins de moradia;
- III - Doação onerosa ou gratuita;
- IV - Compra e venda;
- V - Permuta;
- VI - Direito Real de Laje;
- VII- Legitimação Fundiária;
- VIII- Legitimação de Posse.

§ 1º A emissão dos títulos pelo Poder Público, será realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana no contexto do procedimento de regularização fundiária sustentável municipal, observada a característica de cada ocupação, das áreas ocupadas, seus beneficiários, tempo da ocupação e natureza da posse.

§ 2º Deverá haver autorização legislativa específica para a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local.

§ 3º Embora a presente lei trate em especial de regularização fundiária sustentável das áreas ocupadas predominantemente para fins de moradia, poderão ser regularizados outros usos, privados, não residenciais, que serão enquadrados na modalidade de Reurb-



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

E, bem como outros usos que prestem serviços relevantes ao Município, cujos critérios serão previstos por Decreto regulamentador.

Artigo 13- No que diz respeito ao instituto do Direito Real de Laje, estabelecido pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e inserido no Código Civil Brasileiro no artigo 1.275, inciso XIII, este somente poderá vir a ser aplicado após sua regulamentação por ato do Poder Executivo Municipal e desde que sejam apresentados estudos técnicos de estabilidade das edificações, para a garantia da salubridade e especialmente segurança dos habitantes, prevenindo-se o incentivo à favelização.

§1º- O disposto neste artigo não se aplica quando o legitimado promotor da Reurb for a própria Administração Pública Municipal.

§2º- Em havendo a concessão do direito de laje, não será permitido qualquer tipo de reforma, sem que haja a prévia anuência dos demais proprietários do local.

CAPÍTULO 5

Seção I

Da Comissão Consultiva de Regularização Fundiária

Artigo 14 - O processo administrativo será instaurado e acompanhado por uma Comissão Consultiva, composto por seis membros tecnicamente capacitados, cuja indicação dos titulares e suplentes será feita por Ato do Executivo Municipal dentre servidores dos seguintes órgãos:

- I. Procuradoria Municipal
- II. Diretoria Municipal de Assistência Social;
- III. Diretoria Municipal de Obras.

§ 1º A Comissão será regida por Regulamento interno e seu Presidente e Secretário serão nomeados entre seus membros.

§ 2º As necessidades materiais, físicas e humanas necessárias para o adequado desenvolvimento das Etapas do processo de Regularização Fundiária do Município serão

Rua José Dias de Castro, 81 tel.(35) 3273-1224
37.485-000 - JESUÂNIA-MG



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

definidas pela Comissão descrita no *caput*, seguindo o regramento de aquisição e contratação na esfera pública.

§ 3º O Poder Executivo regulamentará o previsto neste artigo no mesmo decreto de nomeação de seus membros.

Artigo 15 - A Comissão tem autonomia para solicitar documentação complementar não constante da presente lei, desde que tenha o claro objetivo de trazer maior transparência e segurança jurídica ao projeto de regularização fundiária.

§ 1º Excepcionalmente, a Comissão poderá exigir adequações urbanísticas, ambientais bem como compensações legais, desde que baseado em parecer técnico da Secretaria Municipal de Assistência Social, Obras e Procuradoria Jurídica do Município.

§ 2º Quando o disposto neste artigo for implementado, a Comissão lavrará termo simulando-o como precedente normativo, conferindo-lhe numeração em sequência cronológica, diante dos quais se orientará para casos semelhantes.

§ 3º Os prazos máximos para análise e manifestação das Secretarias não poderão ultrapassar 60 (sessenta) dias, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, com justificativa técnica ou legal;

Artigo 16 - Na análise do processo de regularização fundiária devem ser considerados os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos.

§ 1º Eventuais alterações propostas serão submetidas à aprovação da Secretaria Municipal de Assistência Social, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente.



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

§ 2º No caso do projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da lei admita a regularização, será também exigida a anuência do órgão gestor da unidade.

§ 3º Deverá haver autorização legislativa específica para a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local, podendo também ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, formalmente constituídas, e outros usos não residenciais que prestem serviços relevantes ao Município.

§ 4º Fica dispensado o procedimento de desafetação das áreas públicas destinadas para fins institucionais, mediante a flexibilização administrativa dos parâmetros urbanísticos para os núcleos urbanos informais consolidados até a data de 31/12/2015 regularizado pela lei federal nº 13.465/17, sendo consideradas as áreas públicas aquelas determinadas no projeto de regularização fundiária conforme aprovação da Secretaria Municipal de Assistência Social.

§ 5º Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a atual legislação, a Secretaria Municipal de Assistência Social, irá expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), que devidamente assinada pelo Chefe do Executivo ou responsável pela pasta, ou quem ele indicar, constará a descrição das unidades imobiliárias, dos beneficiários, das áreas públicas e das intervenções eventualmente necessárias, bem como o cronograma de obras e termo de compromisso para execução do cronograma quando tratar-se de REURBS-S.

§ 6º Na Reurb-E, o custeio para o desenvolvimento dos estudos e projetos necessários à regularização, bem como a implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, serão de responsabilidade dos



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

responsáveis pela implantação do núcleo, ou beneficiários, ou titulares de domínio da área ocupada pelo núcleo informal, que deverão assinar o termo de compromisso para execução do cronograma de obras e serviços.

CAPÍTULO 6

Seção I

Da Arrecadação dos Imóveis Abandonados

Artigo 17 - Os imóveis urbanos privados abandonados por seus proprietários estarão sujeitos à arrecadação pelo Município na condição de bem vago, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo Único- O procedimento obedecerá ao rito previsto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu decreto de regulamentação, podendo correr em apenso ao procedimento de Regularização Fundiária, quando estiver inserido no respectivo projeto e que a Secretaria Municipal de Assistência Social considerar indispensável a medida.

CAPÍTULO 7

Seção I

Da titulação de Posse

Artigo 18- A titulação dos imóveis será decidida por Ato do Poder Executivo com parecer final da Comissão Consultiva de Regularização Fundiária.

Artigo 19- É de responsabilidade da Comissão Consultiva o encaminhamento da CRF acompanhada de toda documentação e do projeto de regularização aprovado ao Oficial de Registro de Imóveis para registro da Reurb e averbação em matrícula.

CAPÍTULO 8

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

Artigo 20 - As importâncias eventualmente despendidas pelo Município para a execução dos procedimentos de regularização fundiária sustentável de cunho específico, bem como as despesas realizadas em áreas particulares, onde se preveja concomitância de interesse social, se as obras necessárias forem executadas pela administração pública, os ônus poderão ser compartilhados a título de contribuição de melhoria.

§ 1º Os valores previstos no caput deste artigo serão apurados pelos órgãos ou empresa responsáveis pela execução dos serviços e encaminhados à Secretaria Municipal de Assistência Social, que encaminhará as informações à Secretaria Municipal de Fazenda, para notificação do devedor para o pagamento e, se necessário, inscrição em dívida ativa e posterior cobrança judicial, nos termos da legislação vigente.

§2º Todos os valores arrecadados em decorrência da aplicação desta Lei serão revertidos para o projeto de REUBS-S e demais melhorias urbanísticas e ambientais, na forma da presente lei.

Artigo 21- Nos procedimentos de regularização fundiária sustentável de áreas que incidam sobre Área de Preservação Permanente - APP deverá ser garantida a melhoria das condições sócio ambientais.

Artigo 22- 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 aos requisitos da lei.

Artigo 23- As disposições da Lei nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), não se aplicam a Reurb-S, exceto quanto as responsabilidades dos Loteadores, inclusive quanto aos crimes previstos nos artigos 50, 51 e 52 da referida Lei.

Artigo 24- Serão regularizadas, na forma da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

Artigo 25- O Poder Executivo Municipal deverá notificar os titulares de domínio ou responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação desta Lei, para que no prazo de 90 dias protocolem junto a Prefeitura Municipal o pedido da Reurb-E acompanhado de toda documentação e projetos necessários, visando sua análise e aprovação.

Artigo 26- Para fins de atendimento a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu Decreto de regulamentação, o Poder Executivo Municipal deverá se utilizar do disposto nos artigos 37, 38, 39, 40, caput e §§ 1º ao 4º, 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quando constatado a implantação de núcleo urbano informal.

Artigo 27- Para fins da Reurb, o Poder Executivo Municipal poderá, além do disposto nesta lei, utilizar-se das normas, procedimentos e instrumentos previstos na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu Decreto de regulamentação.

Artigo 28- São consideradas reservadas as terras devolutas municipais necessárias à consecução de projetos de interesse público ou social, caracterizado em lei ou ato regulamentar, especialmente no Plano Diretor Municipal, bem como aquelas necessárias à proteção dos ecossistemas naturais, conforme art.225, §5º da Constituição da República.

Artigo 29- Todo levantamento previsto neste artigo deverá contar com a delimitação das áreas necessárias à proteção dos ecossistemas naturais, inclusive áreas de preservação permanente e inseridas em Unidades de Conservação.

Artigo 30- As despesas decorrentes desta lei correrão por conta dos orçamentos então vigentes.

Artigo 31- Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.



Prefeitura Municipal de Jesuânia/MG

CNPJ 18.188.277/0001-78

Mando, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e a execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Jesuânia, 20 de agosto de 2021

JOSÉ LAÉRCIO BRANDÃO DE CASTRO
PREFEITO MUNICIPAL