



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

PRAÇA SÃO SEBASTIÃO, Nº 112 - CEP: 38178-000 - PEDRINÓPOLIS-MG - CNPJ: 18.140.335/0001-70 - INSCRIÇÃO ESTADUAL ISENTA
TELEFAX: (34) 3355-2000 - E-MAIL: contato@pedrinopolis.mg.gov.br - HOMEPAGE: www.pedrinopolis.mg.gov.br



LEI Nº. 1.027 DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021.

Institui a Regularização Fundiária Urbana de que trata a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 – REURB, no âmbito do Município de Pedrinópolis e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PEDRINÓPOLIS**, Estado de Minas Gerais, Sr. RAFAEL FERREIRA SILVA, no uso das atribuições que lhe são previstas pelo art. 53, combinado com o art. 70, inciso III, ambos da Lei Orgânica Municipal, **SANCIONA** a seguinte Lei aprovada pela Câmara Municipal de Pedrinópolis/MG:

CAPÍTULO I

Procedimento Administrativo

Art. 1º Ficam instituídas normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB no município de Pedrinópolis/MG, a qual abrange medidas 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 nesta Lei combinados com a Lei Federal nº 13.465/2017 e suas posteriores alterações, demais legislação e regulamentos Federal, Estadual e Municipal.

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

Art. 2º Constitui objetivo da REURB:

I- Identificar os imóveis e núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, 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 e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

PRAÇA SÃO SEBASTIÃO, Nº 112 - CEP:38178-000 - PEDRINÓPOLIS-MG - CNPJ: 18.140.335/0001-70 - INSCRIÇÃO ESTADUAL ISENTA

TELEFAX: (34) 3355-2000 - E-MAIL: contato@pedrinopolis.mg.gov.br - HOMEPAGE: www.pedrinopolis.mg.gov.br



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

IV- Promover a integração social entre a geração de emprego e renda;

V- Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade.

VI- Garantir o direito social a moradia digna e às condições de vida adequadas.

VII- Garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII- Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX- Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X- Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI- Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII- Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art.3º Para efeito desta Lei, entende-se por núcleo urbano informal aquele 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 da área localizada nos Bairros, Povoados, Localidades e Distritos do Município, que se destina ao assentamento da população neles residente, Estadual ou Municipal, e para fins desta Lei consideram-se:

I- Núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;



II- Núcleo urbano informal: aquele 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: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

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

V- Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo 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 desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII- Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

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

Art.4º Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público e o tamanho mínimo dos lotes a serem regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios, previstos pela legislação Federal, Estadual e Municipal; (§ 1º do artigo 11 da Lei Federal 13.465/2017)



Art.5º A REURB compreende suas etapas:

I- REURB de Interesse Social (REURB-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

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

§1º Na REURB, fica admitido o uso misto de atividades e de modalidades aplicáveis aos núcleos urbanos informais, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado;

§2º O enquadramento da modalidade de regularização fundiária atinente ao imóvel ocupado pelo beneficiário, se de interesse social ou de interesse específico, será definido pelo setor competente da Prefeitura Municipal após análise dos documentos apresentados;

Art.6º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à REURB:

I- Primeiro registro da REURB-S o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II- Registro da legitimação fundiária;

III- Registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V- A primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até 70 (setenta) metros quadrados;

VI- A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB-S;



VII- Primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S;

VIII- Fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

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

§2º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

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

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

§5º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo nos distritos e povoados e demais disposição em contrário na legislação municipal.

Art.7º Serão considerados de baixa renda para fins de regularização fundiária de interesse social (REURB-S), o beneficiário cuja renda mensal familiar não ultrapasse 05 (cinco) salários-mínimos e não possua outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A análise e relatório da renda familiar para enquadramento na modalidade REURB-S será feito e assinado por profissional da área de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

PRAÇA SÃO SEBASTIÃO, Nº 112 - CEP:38178-000 - PEDRINÓPOLIS-MG - CNPJ: 18.140.335/0001-70 - INSCRIÇÃO ESTADUAL ISENTA

TELEFAX: (34) 3355-2000 - E-MAIL: contato@pedrinopolis.mg.gov.br - HOMEPAGE: www.pedrinopolis.mg.gov.br



Assistência Social e/ou utilizar o CAD-ÚNICO como referência para referida análise;

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

I- Formulário devidamente preenchido, fornecido pela Prefeitura Municipal;

II- Cópia da guia de arrecadação do IPTU, caso o imóvel já esteja cadastrado junto ao Município;

III- Cópia dos títulos, contrato de compra e venda, recibo ou documento equivalente à aquisição do imóvel, se houver;

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

V- Comprovante de endereço (água, energia elétrica ou telefone);

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

VII- Comprovante de renda do titular e dos demais membros do núcleo familiar;

VIII- Declaração positiva ou negativa de propriedade de outro imóvel urbano ou rural;

IX- Certidão negativa de débitos municipais;

X- Documento comprobatório da posse do imóvel há pelo menos 02 (dois) anos e, caso inexistir, poderá ser formalizado documento pelo interessado com referendo de 02(duas) testemunhas, o qual responderá administrativamente, civil e criminalmente pela inexatidão do documento.

XI- Fica afastada a comprovação do interregno da posse prevista no Inciso X, caso exista construção, em andamento ou concluída, de casa para moradia.



Parágrafo único. O município promoverá assistência aos beneficiários para esclarecimentos e facilitação da preparação da documentação necessária para regularização e consequente registro imobiliário;

Art. 9º As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão a conta de dotações consignadas no orçamento do município ou em seus créditos adicionais.

Art. 10 Ao final do processo administrativo, o Município de Pedrinópolis-MG expedirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, que valerá como título de domínio hábil para o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Art.11 Serão isentos de taxas e preços públicos os beneficiários da REURB-S.

Art.12 O poder Executivo Municipal deverá instituir um preço público para custear as despesas oriundas do REURB-E.

CAPÍTULO II

Comissão Especial de Regularização Fundiária Urbana

Art.13 Fica instituída a Comissão Especial de Regularização Fundiária Urbana - REURB do Município de Pedrinópolis, sendo composta pelos seguintes membros:

I- Secretário Municipal de Ação Social, Trabalho e Recursos Humanos;

II- 01 (um) assistente social;

III- 02 (dois) engenheiros civis;

IV – 01 (um) procurador, diretor ou assessor técnico da Procuradoria Geral do Município;

V- 01- (um) Representante da Secretaria Municipal de Finanças, Tributos e Orçamento;

VI- 01- (um) Representante da Secretaria Municipal de Administração;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

PRAÇA SÃO SEBASTIÃO, Nº 112 - CEP:38178-000 - PEDRINÓPOLIS-MG - CNPJ: 18.140.335/0001-70 - INSCRIÇÃO ESTADUAL ISENTA
TELEFAX: (34) 3355-2000 - E-MAIL: contato@pedrinopolis.mg.gov.br - HOMEPAGE: www.pedrinopolis.mg.gov.br



Parágrafo Único. A indicação dos membros da Comissão Especial será realizada por decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 14. São atribuições da Comissão Especial:

I- Auxiliar o Município na consecução dos objetivos da REURB, dispostos no artigo 10 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II- Propor normas, regulamentações e diretrizes relativas ao procedimento da REURB no âmbito da Administração Pública Municipal;

III- Indicar áreas prioritárias e sugerir a instauração da REURB pelo Município;

IV- Mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de REURB;

V- Atuar como instância julgadora nas impugnações apresentadas nos processos de REURB;

VI- Assistir e assessorar o Prefeito Municipal naquilo que disser respeito à REURB; e

VII- Dar publicidade aos trabalhos e decisões da comissão.

Art.15 A Comissão Especial será presidida por membro eleito internamente.

Parágrafo único. Caberá ao Presidente, dentre outras providências, indicar o Secretário da Comissão Especial, bem como convocar seus membros para as reuniões.

Art.16 A Comissão Especial terá sua sede no local indicado pela Secretaria de Administração, fazendo uso de sua estrutura e servidores públicos.

Art.17 A Comissão Especial reunir-se-á pelo menos 01 (uma) vez por mês, em datas e locais definidos por seu Presidente, sendo as suas deliberações e aprovações dotadas de força vinculante no âmbito da Administração Pública Municipal.



§1º As reuniões da Comissão Especial serão reduzidas em ata, onde também constará o dia e horário da reunião, a lista de presenças, a pauta da reunião e o resumo das deliberações e aprovações.

§2º As deliberações e aprovações da Comissão Especial serão realizadas mediante a decisão da maioria simples dos seus membros, presentes na respectiva reunião, cabendo ao Presidente da Comissão Especial o voto de desempate.

§3º Será sempre assegurado aos requerentes e terceiros interessados o direito de petição, ao contraditório e a ampla defesa em relação às deliberações da Comissão Especial.

§4º Das deliberações da Comissão Especial caberá recurso administrativo no prazo de 20 (vinte) dias úteis, sendo este imediatamente encaminhado ao Prefeito Municipal para apreciação e julgamento, ouvido previamente o Procurador Geral do Município.

Art.18 Nas questões complexas, cuja deliberação poderá causar relevante impacto social, jurídico, urbanístico, econômico ou orçamentário ao Município e sua população, o Prefeito Municipal deverá obrigatoriamente ser ouvido, sob pena de invalidade da deliberação.

CAPÍTULO III

Disposições Finais

Art.19 A fim de fomentar a efetiva implantação da REURB em seu território, bem como promover a transferência e o intercâmbio de experiências, técnicas, serviços e recursos, o Município de Pedrinópolis poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com a União, com o Estado de Minas Gerais, com outros Municípios e com demais órgãos e entidades públicas e privadas que atuem ou tenham expertise na área de regularização fundiária.

Art.20 Nos casos de REURB-S, sendo instaurados dois ou mais processos sobre o mesmo núcleo urbano ou parte dele, todos os processos serão apensados e analisados conjuntamente pelo Município.

Art.21 A critério da Comissão poderá o processo de REURB ser fracionado no tocante à área de abrangência do núcleo urbano, a fim de que seja viável a sua análise técnica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

PRAÇA SÃO SEBASTIÃO, Nº 112 - CEP: 38178-000 - PEDRINÓPOLIS-MG - CNPJ: 18.140.335/0001-70 - INSCRIÇÃO ESTADUAL ISENTA
TELEFAX: (34) 3355-2000 - E-MAIL: contato@pedrinopolis.mg.gov.br - HOMEPAGE: www.pedrinopolis.mg.gov.br



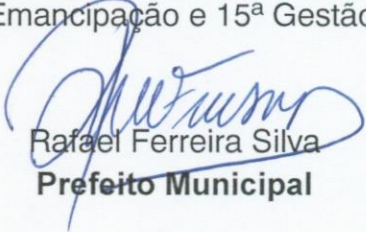
Art.22 As lacunas, dúvidas e casos omissos desta lei deverão ser dirimidos pela Comissão Especial de Regularização Fundiária Urbana - REURB, com o auxílio da Procuradoria Geral do Município, quando necessário, levando-se em conta ainda as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, e suas alterações posteriores, bem com, as normas contidas nas Leis e Regulamentos Federal e Estadual atinentes à regularização fundiária urbana (REURB).

Art.23 Poderá ao Poder Executivo Municipal regulamentar esta Lei através de Decreto.

Art.24 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PUBLIQUE-SE. REGISTRE-SE. CUMPRA-SE.

Prefeitura de Pedrinópolis, Estado de Minas Gerais, 23 de dezembro de 2021.
58º ano de Emancipação e 15ª Gestão Municipal.


Rafael Ferreira Silva
Prefeito Municipal

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente Lei nº. 1027 de 23 de dezembro de 2021, foi publicado no quadro de avisos da prefeitura Municipal de Pedrinópolis, nos termos do art. 98 da Lei Orgânica Municipal.

Dou fé.

Em, 23 de dezembro de 2021.


Fabiana Ferreira S. Passoni
Secretaria Mun. Gabinete

Visto:


Rafael Ferreira Silva
Prefeito Municipal