



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 612/2022

Dispõe sobre a regularização fundiária urbana de interesse específico no Município de Santa Bárbara do Leste, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017, e dá outras providências.

A Prefeita de Santa Bárbara do Leste.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a implementação, no Município de Santa Bárbara do Leste, das regras de políticas públicas e procedimentos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E delineados na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu Decreto regulamentador 9.310 de 15 de março de 2018, estabelecendo normativas e diretrizes gerais para realização da política pública de desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

DOS OBJETIVOS DA REURB

Art. 2º O objetivo principal da REURB é assegurar todas as condições necessárias para acesso da população à terra urbanizada e os direitos sociais à moradia e à cidade sustentável, em especial, aquelas oriundas de ocupações informais de interesse social, viabilizando a correção das distorções e das irregularidades detectadas por conta da ocupação desordenada do solo, priorizando a busca de soluções efetivas para os efeitos negativos do ordenamento territorial, mobilidade urbana e salubridade ambiental e social das áreas urbanas ou das áreas rurais com características de área urbana.

Art. 3º Além da legalização no aspecto jurídico das ocupações desordenadas do solo urbano municipal, fundado nos princípios de salubridade urbanística e ambiental, tem-se também os seguintes objetivos específicos:



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

I - identificação dos núcleos urbanos informais, a fim de organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

II - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem regularizados;

III - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o governo municipal e sociedade;

V - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

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

VII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo e seus recursos naturais, levando em consideração a situação de fato;

VIII - contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em núcleos urbanos informais no Município;

IX - atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana;

X - constituir base para a instituição de política pública municipal de regularização fundiária sustentável;

XI - propiciar a segurança jurídica e o reconhecimento formal das ocupações que apresentem alguma espécie de irregularidade.

Seção II

DOS CONCEITOS PARA FINS DE REURB

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, se considera:

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: adensamentos com usos e características urbanas;

III - Núcleo Urbano Informal: ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, caracterizados predominantemente para fins de moradia, onde não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos, bem como outras circunstâncias a serem avaliadas pela Administração Municipal;

IV - Núcleo Urbano Informal Consolidado: núcleos urbanos informais consolidados e existentes até 22 de dezembro de 2016, considerados o tempo e a natureza da ocupação, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

d) distribuição de energia elétrica; ou,

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

V - Áreas destinadas ao uso público: aqueles referentes à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes, vias e logradouros públicos;

VI - Equipamentos comunitários: todos os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

VII - Infraestrutura básica: aquela necessária para garantir a saúde da população e a prevenção dos riscos ambientais, incluindo-se necessariamente o abastecimento público ou coletivo de água potável, a solução para captação e disposição dos esgotos, o sistema para manejo das águas pluviais e a recuperação, quando couber, da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente;

VIII - Área de risco: áreas inadequadas para a moradia, tais como margens de cursos d'água, sob redes de alta tensão, áreas alagáveis, áreas contíguas às rodovias, áreas com resíduos perigosos depositados no solo e aquelas designadas como tais por riscos geológicos.

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

Seção III

DOS PRINCÍPIOS

Art. 5º A presente Lei reger-se-á pelos seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados os níveis adequados de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, na área objeto de regularização fundiária sustentável;

II - 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;

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

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

V - respeito ao patrimônio sociocultural e aos investimentos realizados pelos beneficiários, inclusive, quando necessário, remoções, reassentamentos e relocações;

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

VII - recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanísticas.

CAPÍTULO II

DOS INSTITUTOS JURÍDICOS E MODALIDADE DE REURB-E



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção I

DOS INSTITUTOS JURÍDICOS DA REURB

Art. 6º Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

II - a usucapião, nos termos dos Arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, dos Arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do Art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do Art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do Art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do Art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do Art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do Art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do Art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do Art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do Art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f, do inciso I, do Art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação, mediante cláusulas restritivas temporárias, de caráter resolutivo; e

XV - a compra e venda de imóveis do patrimônio público que já se encontravam sob qualquer forma de ocupação de particulares até o dia 22 de dezembro de 2016, conforme autorizado pela Lei Federal nº 13.465/2017.

Seção II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 7º A Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB-E, é a regularização caracterizada pelos núcleos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o artigo 7º desta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 8º A regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e da aprovação pela Administração Municipal, que dará prosseguimento ao procedimento após emitidas as licenças urbanísticas e ambientais, quando necessárias, sendo processadas nos termos da presente lei.

Parágrafo único. Para fins de REURB-E, a obrigação referente à implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial caberá exclusivamente aos beneficiários.

Art. 9º. Os imóveis do Município objeto de REURB-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensada a desafetação e os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 10. A venda prevista no artigo anterior aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o possuidor seja previamente cadastrado junto ao Poder Executivo, e que sejam atendidos os demais requisitos previstos na presente Lei, na Lei Federal nº 13.465/2017 e demais legislações pertinentes.

Art. 11. Fica facultado ao Poder Executivo utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da REURB-E, prevista no Art. 6º, inciso XV, desde que os imóveis se encontrem, até 22 de dezembro de 2016, com a posse mansa, pacífica e consolidada, devidamente comprovada, bem como o cumprimento de demais encargos previstos em Lei ou ato infralegal específicos.

§1º A venda direta de que trata este artigo poderá ser concedida para, no máximo, duas áreas/imóveis de posse do mesmo ocupante.

§2º A venda direta deverá obedecer às demais legislações especiais, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 3º e 4º, deste artigo, mediante cláusula expressa.

§3º Para ocupantes pessoa física com renda familiar de até dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada em até 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§4º Para ocupantes pessoa física com renda familiar acima de dez salários mínimos ou pessoa jurídica, a aquisição poderá ser realizada em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

§5º A mora e o inadimplemento das obrigações pactuadas implicarão na exigibilidade imediata da totalidade da dívida, com a inscrição do saldo remanescente em dívida ativa.

§6º Após a inscrição em dívida ativa, fica autorizado o parcelamento, respeitado o prazo máximo disposto no §1º, condicionado ao pagamento dos valores em atraso em parcela única, acrescidos de juros de 1% (um por cento) e multa de 10% (dez por cento) do saldo devedor atualizado monetariamente.

§7º Para fins de venda direta em áreas classificadas como de interesse específico, com a finalidade de regularização fundiária urbana e expedição de titulação das áreas do Município de Santa Bárbara do Leste, o preço do metro quadrado está determinado conforme Tabela do Anexo I desta Lei.

§8º Os serviços não compulsórios prestados pelo Município de Santa Bárbara do Leste, no âmbito da Reurb-E, com os respectivos preços, são os constantes da Tabela do Anexo I desta Lei, cujos valores estão expressos em Reais.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

§9º Os serviços cuja execução dará ensejo à cobrança de Preços Públicos, poderão ser executados a requerimento do contribuinte interessado ou de ofício, se as circunstâncias exigirem.

§10 O pagamento do preço dos serviços será efetuado pelo usuário ou responsável:

I - no ato do requerimento e antes da prestação do serviço;

II - ao final da prestação do serviço, quando executados de ofício;

§11 O pagamento ao Município pela prestação de serviço não compulsório será feito, com exclusividade, na rede bancária autorizada, através de guia de arrecadação utilizada para pagamento de tributos, com observância do código de receita próprio e das normas e orientações emanadas pela Secretaria Municipal de Fazenda.

§12 O justo valor dos imóveis objeto da venda direta de que tratam os arts. 98 c/c art. 84 da Lei 13.465/2017 (art. 102 c/c art. 94 do decreto 9.310/2018), a ser pago ao município nos termos do art. 16 da Lei 13.465/2017 (art. 9º do Decreto 9.310/2018), será calculado conforme disposto no Anexo I, inciso II, desta Lei, cujo pagamento será realizado, à vista ou parcelado, com exclusividade, na rede bancária autorizada, através de guia de arrecadação utilizada para pagamento de tributos, com observância do código de receita próprio e das normas e orientações emanadas pela Secretaria Municipal de Fazenda.

§13 Toda prestação de serviço só poderá ser concluída, liberada ou ter continuidade se comprovado o regular recolhimento do preço estipulado.

§14 O requerimento da Regularização Fundiária se dará através do preenchimento do formulário padrão constante do Anexo II desta Lei.

§15 Os valores dispostos no Anexo I serão atualizados anualmente no mês de janeiro.

Art. 12. As áreas de propriedade do Município matriculadas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da REURB-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial homologado pelo juízo.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS

Seção I

DO PROCEDIMENTO RELATIVO AO TRÂMITE DO PROCESSO DA REURB

Art. 13. O requerimento será dirigido ao responsável pela Secretaria Municipal de Assistência Social, que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por esta Lei, e encaminhará à Comissão de Regularização Fundiária Urbana obedecendo, respectivamente, o procedimento definido a seguir:

I - proceder à análise técnica preliminar do pedido e dos documentos apresentados, providenciando a instrução do processo com todos os dados necessários ao prosseguimento dos atos;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

II - realizar as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

III - classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, em ato publicado no Diário Oficial, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

IV - notificar por via postal com aviso de recebimento 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.

V - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo ou quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados, deverá ser publicado edital no Diário Oficial, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada.

VI - encaminhar os autos às Secretarias Municipais de Obras e Serviços Urbanos, Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente, Defesa Civil e Administração (Tributos), para análise de viabilidade e apresentação de estudos técnicos referentes às suas áreas de atuação, bem como como oficiar às concessionárias de água e energia para que tomem conhecimento dos procedimentos, caso haja necessidade.

VII – nomear, em ato próprio, uma câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, com a competência para dirimir conflitos relacionados à REURB.

VIII - aprovação do projeto de regularização fundiária e, se for o caso, do projeto urbanístico de regularização fundiária, estabelecendo ainda o aceite ou propositura do cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, pelo Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos.

IX - superadas todas as exigências e adequações, os projetos aprovados serão submetidos à Comissão de Regularização Fundiária Urbana para conclusão, parecer final e elaboração da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;

X - por fim, será apresentada a CRF para Registro perante o Cartório de Registro de Imóveis para formalização da individualização dos imóveis, com abertura de novas matrículas, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, que deverá proceder ao lançamento dos tributos municipais.

§1º Os prazos máximos para análise e manifestação das Secretarias não poderão ultrapassar 30 (trinta) dias corridos, salvo se justificados.

§2º Se a Comissão de Regularização Fundiária Urbana entender necessário, será encaminhado o projeto para análise de outras secretarias e outros órgãos e, finalmente, à apreciação conclusiva.

Art. 14. Fica a Comissão de Regularização Fundiária Urbana autorizada a estabelecer procedimentos complementares, se necessário.

Seção II

DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 15. As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos relacionados ao processo de regularização deverão ser assinados por profissional habilitado e acompanhados com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou Registro de Responsabilidade Técnica -RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

§1º Todos os projetos relacionados ao processo de regularização deverão obedecer às diretrizes da NBR 13.133, ou outra que venha a lhe substituir, e ainda deverão ser encaminhados em meio físico (papel) e por meio digital (extensão .dwg e .pdf), o qual deverá conter os arquivos digitais do Projeto Completo do Empreendimento em desenhos georreferenciados, juntamente com os memoriais descritivos em meio físico (papel) e por meio digital (extensão .docx).

§2º Compreende-se por Projeto Completo do Empreendimento as seguintes plantas:

I - do Perímetro, constando somente a área do perímetro, a área total e os confrontantes.

II - do Perímetro, constando a área do perímetro, a área total, os confrontantes com as respectivas matrículas, se houver, e as matrículas atingidas, quando identificadas.

III - do Parcelamento do solo, constando o levantamento planialtimétrico e cadastral, georreferenciado, constando as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado, a área do perímetro, a área total, e os confrontantes, quadro de áreas constando a quantidade de lotes por quadra, quadro de áreas constando, as áreas destinadas aos lotes, ao sistema viário, e, se houver, as áreas destinadas aos cursos d'água, às áreas verdes, áreas institucionais e demais áreas públicas.

IV - do Parcelamento do solo, com imagem de satélite ou obtida através de aerolevanteamento, constando o levantamento planialtimétrico e cadastral, georreferenciado, constando as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado, a área do perímetro, a área total, e os confrontantes, quadro de áreas constando a quantidade de lotes por quadra, quadro de áreas constando, as áreas destinadas aos lotes, ao sistema viário, e, se houver, as áreas destinadas aos cursos d'água, às áreas verdes, áreas institucionais e demais áreas públicas.

§3º Todos os documentos supracitados deverão ser enviados em 02(duas) vias de igual teor.

§4º O responsável técnico deverá assinar termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada, quer em meio físico ou digital, respondendo civil, administrativa e criminalmente por dolo ou má-fé que induza em erro ou cause prejuízo em face dos procedimentos de regularização fundiária sustentável.

§5º Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente abrir mão de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção III

DA ANÁLISE DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 16. O processo de Regularização Fundiária compõe-se da análise das 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 e equipamentos públicos.

Art. 17. A análise abrangerá além dos projetos urbanísticos e ambientais propostos, também os padrões mínimos de habitabilidade dos imóveis, do acesso aos imóveis e da segurança dos moradores, observando-se especialmente os itens que segue:

I - deverão ser identificadas as edificações que serão realocadas, quando houver necessidade;

II - poderão proceder a adequação das vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, promover as correções necessárias, a fim de garantir a articulação com o sistema viário do entorno, além de garantir o acesso às unidades imobiliárias, prevendo ainda trânsito de veículos em situações de emergência, assim como dos veículos de serviços públicos, tais como ambulâncias, coleta de lixo e transporte urbano, sempre que possível;

III - nas vias sem saída, poderá ser criada área de retorno com raio suficiente para manobra dos veículos, assim como as vias de pedestres, em que haja declividade, deverá se intercalar com rampas e escadas;

IV - serão observadas as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais se previstas em lei;

V - promover a segurança da população quando a ocupação se inserir em partes de áreas de risco e Área de Preservação Permanente – APP, quando será obrigatoriamente submetida a um estudo técnico, com parecer fundamentado, assinado por profissional competente que ateste condições mínimas de viabilidade, habitabilidade, acesso e segurança aos moradores, assim como as intervenções necessárias;

VI - as medidas previstas para adequação e hierarquização das etapas da implantação da infraestrutura básica;

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

VIII - especificação dos sistemas de saneamento básico;

IX - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações, quando necessário;

X - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, se for o caso;

XI - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos naturais; e

XII - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta.

Art. 18. Na análise do processo de regularização fundiária devem ser considerados os aspectos físico-ambiental, jurídico e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

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 Comissão de Regularização Fundiária Urbana, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente.

§2º Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, 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, que prestem serviços relevantes ao Município.

§3º 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 22 de dezembro de 2016, sendo consideradas como áreas públicas aquelas determinadas no projeto de regularização fundiária.

§4º Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a legislação, a Comissão de Regularização Fundiária Urbana, por meio da Secretaria de Assistência Social, irá expedir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF para apresentação ao Cartório de Registro de Imóveis – CRI, que, devidamente assinada pelo Chefe do Executivo, ou quem ele indicar, constará a descrição dos lotes, do sistema viário, das áreas públicas e institucionais e das intervenções eventualmente necessárias, bem como os recursos necessários de acordo com o cronograma de obras, se for o caso.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19. Para fins de REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao zoneamento, ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios estipulados em lei municipal, estadual e/ou federal, nos termos do art. 11, §1º, da Lei 13.465/2017.

Art. 20. 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.

Parágrafo único. Na REURB-E, os beneficiários serão integralmente responsáveis pela implantação dos sistemas viários, implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso, e pela implementação das



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

Art. 21. O Poder Executivo poderá firmar convênio(s) de cooperação técnica com o(s) Registro(s) de Imóveis competente(s) para facilitar os serviços de REURB, para mútua cooperação, troca de dados de inscrição imobiliária e cadastro, celeridade na expedição de certidões, utilização de espaço junto a órgão público ou à unidade de serviço cartorária, ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante acordo entre o órgão competente ou comissão própria e o(s) delegatário(s) dos serviços extrajudiciais competentes, obedecida a legislação em vigor.

Art. 22. Nos procedimentos de regularização fundiária de áreas que incidam sobre Área de Preservação Permanente – APP, deverá ser garantida a melhoria das condições socioambientais.

Art. 23. Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído de qualquer procedimento de REURB todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da Lei.

Art. 24. A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes de unidades imobiliárias.

Art. 25. Fica revogada a Lei Municipal nº 495 de 16 de junho de 2016.

Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mando, portanto, a quem o conhecimento e a execução da presente Lei pertencer que a cumpra e a faça cumprir tão inteiramente como nela se contém.

Santa Bárbara do Leste-MG, 23 de junho de 2022.

WILMA PEREIRA MAFRA RIBEIRO
PREFEITA MUNICIPAL



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO I

SERVIÇO/CUSTAS	VALOR(R\$)
I- Instrução de Processo de Regularização Fundiária por Interesse Específico	
a) REURB-E Áreas multifamiliares e condomínio por unidade	42,00
b) REURB-E Individual	84,00
II- Justo valor dos imóveis - REURB-E por m ² de área de terreno:	
a) Até 500	1,65
b) De 501 até 1000	1,25
c) De 1001 até 2500	1,00
d) De 2501 até 5000	0,85
e) Acima de 5000	0,67
III- Vistoria/Diligência "in loco"- valor por ato:	67,00
Busca(s) em Registro(s) de Imóveis	5,00 (por ato)
Certidão(ões) oriundas do(s) Registro(s) de Imóveis	15,00 (por ato)
Edital de Notificação (Diário Oficial do Município)	150,00 (por ato)
Notificação por Via Postal (Titulares de domínio, confrontantes e Terceiros Interessados)	50,00 (por ato)
Título de Legitimação Fundiária (por unidade)	50,00
Título de Legitimação de Posse (por unidade)	50,00



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO II

	FORMULÁRIO DE REQUERIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA DO LESTE	Processo Administrativo n.º:
1 – QUALIFICAÇÃO DO(A) REQUERENTE		
() Pessoa física		() Pessoa Jurídica
Nome/Razão Social:		
CPF:	Carteira de Identidade:	Órgão Emissor:
CNPJ:	Inscrição Estadual:	Inscrição Municipal:
Estado Civil:	Profissão:	Telefone:
Endereço:		Bairro:
Cidade:	Estado:	CEP:
E-mail:		
2 – REPRESENTANTE LEGAL		
Nome:		
Nacionalidade:	Estado Civil:	Profissão:
Endereço:		Bairro:
Cidade:	Estado:	CEP:
CPF:	Carteira de Identidade:	Órgão Emissor:
Telefone:		
E-mail:		
3 – NÚCLEO URBANO INFORMAL		



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

Tipo proposto:	<input type="checkbox"/> Reurb-E	<input type="checkbox"/> Reurb-S
Nome do núcleo (se for o caso):		
Endereço:		
Matrícula no Registro Geral de Imóveis ou Inscrição Municipal:		CEP:

4 – DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA

Eu, solicitante abaixo identificado, declaro, sob minha responsabilidade, estar entregando no momento do protocolo de requerimento, conforme disposições da Lei Complementar n.º 5.728/2018, os seguintes documentos:

- O presente formulário de requerimento, devidamente preenchido e assinado;
- Cópia do Contrato Social devidamente registrado na respectiva Junta Comercial, ou do Estatuto devidamente registrado em Cartório, acompanhado de ata de eleição da diretoria e da inscrição no CNPJ, nos casos de requerente pessoa jurídica e eventuais alterações – somente para Reurb-E;
- Cópia da inscrição no CPF, da Carteira de Identidade e do comprovante de endereço do requerente, nos casos de pessoa física;
- Comprovação do estado civil do requerente ou, do representante, se for o caso;
- Documento(s) que comprove(m) a posse sobre o(s) imóvel(is) objeto de Regularização Fundiária, bem como a existência dos referidos imóveis em período anterior a 22 de dezembro de 2016;
- Declaração prévia de existência de infraestrutura mínima (comprovação da existência de serviços públicos de abastecimento de água, coleta de esgoto e distribuição de energia elétrica) – juntar comprovação – somente para Reurb-E;
- 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 – somente para Reurb-E;
- Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas – somente para Reurb-E;
- Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental – somente para Reurb-E;
- Proposta de projeto urbanístico, se for o caso – somente para Reurb-E;
- Memoriais descritivos – somente para Reurb-E;
- Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso – somente para Reurb-E;
- Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso – somente para Reurb-E;
- Auto declaração referente à veracidade das informações e comprovações apresentadas. (Anexo III);
- Comprovante de recolhimento do Preço Público referente a instauração do processo (Anexo I,



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

item I, a ou b) – somente para Reurb-E;

() Comprovante de pagamento ou parcelamento do justo valor dos imóveis objeto da venda direta de que tratam os arts. 98 c/c art. 84 da Lei 13.465/2017, a ser pago ao município nos termos do art. 16 da Lei 13.465/2017, (Anexo I, item II) – somente para Reurb-E;

() Outros documentos (especificar) _____

5 – REQUERIMENTO

O(s) requerente(s) acima qualificado(s) requer(em) de Vossa Excelência a Regularização fundiária rural e urbana com base na Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017, Decreto Federal nº 9.310, de 15/03/2018 e da Lei Municipal nº de __/__/2022, conforme a seguir:

Termos em que pede e aguarda deferimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

6 – ASSINATURAS:

Local/ Data:

Assinatura do requerente ou do representante legal:

Assinatura e matrícula do servidor:

Data de Protocolo:

ATENÇÃO: A expedição da Certidão de Regularização Fundiária ficará condicionada à prévia comprovação do pagamento de todos os impostos, taxas e preços públicos devidos, além da autorização dos órgãos/entidades competentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS

Eu, _____, inscrito(a) no CPF sob o nº _____, portador(a) da Carteira de Identidade nº _____, DECLARO, para os fins de direito, que as informações e documentos que apresento no requerimento de Regularização Fundiária, são verdadeiros e autênticos (fiéis à verdade e condizentes com a realidade dos fatos à época).

Fico ciente através deste documento que a falsidade dessa declaração configura crime previsto no Código Penal Brasileiro, passível de apuração na forma da Lei. Além da ciência da responsabilidade por todos os efeitos e danos causados pelas minhas declarações.

Nada mais a declarar, e ciente das responsabilidades pelas declarações prestadas, firmamos a presente.

_____, ____/____/____.
Local Dia Mês Ano

Assinatura do(a) declarante



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DO LESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS