



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm. 2017/2020

LEI Nº 1505, DE 28 DE JANEIRO DE 2019.

“INSTITUI AS NORMAS GERAIS E PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) NO MUNICÍPIO DE MONTE CARMELO”.

O povo de Monte Carmelo, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais, **APROVOU** e o Prefeito Municipal **SANCIONA** a seguinte Lei:

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Ficam instituídas no Município de Monte Carmelo as normas gerais e procedimento aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 2º. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 3º. Para efeitos da Regularização Fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I. Regularização Fundiária Urbana (Reurb): consiste em um conjunto de normas gerais e procedimentais que abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais, consolidados ou não, ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

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

III. 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;

IV. 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm. 2017/2020

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.

Capítulo II
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I
Das modalidades de Reurb

Art. 4º. A Regularização Fundiária Urbana no Município de Monte Carmelo compreende duas modalidades:

- 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.

Art. 5º. 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, desde que atendida a legislação municipal quanto a implantação de usos não residenciais.

Art. 6º. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm. 2017/2020

Seção II
Dos legitimados

Art. 7º. Poderão requerer a Reurb:

- I.** O Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II.** Os seus 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 que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III.** Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV.** O Ministério Público.

§1º. 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.

§2º. O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Seção III
Do Departamento de Regularização Fundiária

Art. 8º. Fica criado o Departamento de Regularização Fundiária, inserido na estrutura básica do Gabinete do Prefeito, conforme art. 27 da Lei 1339 de 05 de janeiro de 2017, com a seguinte estrutura organizacional:

- III.** Departamento de Regularização Fundiária:
- a) Setor de Levantamento Físico-Territorial;
 - b) Setor de Acompanhamento Social;
 - c) Setor de Documentos.

Art. 9º. Compete ao Departamento de Regularização Fundiária:

- I.** Elaborar e implementar a Política de Regularização Fundiária do Município de Monte Carmelo;
- II.** Reconhecer o direito à posse do bem imóvel prioritariamente para famílias em situação de pobreza e vulnerabilidade social;
- III.** Assegurar o princípio da igualdade e a justa distribuição de benefícios e ônus decorrentes da regularização, promovendo a redução da exclusão social e da informalidade;
- IV.** Instituir instrumentos de parceria, cooperação técnica e procedimentos para promoção da regularização fundiária;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm. 2017/2020

V. Legalizar e formalizar a propriedade, a posse e o uso da terra urbana, mediante o cumprimento das normas vigentes, fixadas em lei específica e na legislação municipal, especialmente no Plano Diretor de Monte Carmelo;

VI. Realizar diagnóstico prévio das áreas prioritárias de intervenção dos projetos de regularização fundiária, procedendo à análise urbanístico-ambiental, jurídica e registrária-administrativa, para a solução dos problemas identificados;

VII. Fixar diretrizes de atuação com a elaboração definitiva de Plano Urbanístico das áreas passíveis de regularização fundiária, bem como dos instrumentos legais necessários para efetivação do processo.

VIII. Proceder as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado;

IX. Exercer outras atividades correlatas, especialmente as que lhe forem atribuídas pelo Prefeito Municipal.

Seção IV
Do Conselho Municipal de Regularização Fundiária

Art. 10. Fica criado o Conselho Municipal de Regularização Fundiária, órgão colegiado vinculado à Secretaria Municipal de Governo, destinado à regularização fundiária e ao desenvolvimento econômico sustentável do Município, obedecido os critérios fixados nesta Lei e na Legislação Estadual e Federal, no que for pertinente.

Art. 11. O plano de regularização fundiária deverá ser executado pelo Conselho Municipal de Regularização Fundiária, observadas as diretrizes fixadas na presente lei.

Art. 12. O Conselho Municipal de Regularização Fundiária será composto por 09 (nove) membros titulares e seus suplentes, sendo:

- I. 01 (um) membro indicado pelo Conselho Municipal de Habitação;
- II. 04 (quatro) membros indicados pelo Poder Executivo Municipal;
- III. 01 (um) membro indicado pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- IV. 01 (um) membro indicado pelo Poder Legislativo Municipal;
- V. 02 (dois) membros indicados pelos beneficiários (fórum das associações).

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Regularização Fundiária será administrado por 01 (um) Presidente e 02 (dois) secretários, escolhidos entre os membros nomeados.

Art. 13. O Conselho Municipal de Regularização Fundiária, por ser constituído com finalidade específica, terá sua vigência iniciada com a deflagração do procedimento administrativo e será desconstituída com a conclusão da Regularização Fundiária.

Parágrafo único: A participação no Conselho Municipal de Regularização Fundiária não será remunerada, sendo considerado de relevante serviço público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm. 2017/2020

Art. 14. É atribuição prioritária do Conselho instaurar, instruir, orientar, analisar e acompanhar os expedientes que versam sobre a escrituração/titulação dos imóveis urbanos situados no Município, objetivando a promoção da regularização fundiária e o desenvolvimento econômico sustentável do Município, obedecidos os critérios fixados nesta lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

Art. 15. Quando necessário, por intermédio de seu Presidente, o Conselho poderá, em qualquer órgão da Administração Municipal:

- I. Avocar processos relativos a parcelamento e edificação em loteamentos irregulares e outras áreas objeto desta Lei;
- II. Requisitar qualquer informação referente ao parcelamento do solo ou edificação em loteamento irregular ou outras áreas objetos desta Lei, em especial, daqueles inscritos no Conselho Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 16. O Conselho poderá baixar resoluções para atendimento específico das questões de regularização fundiária.

Art. 17. Os processos e expedientes relativos à regularização fundiária, de característica predominantemente residenciais e de baixa renda, terão tramitação prioritária nos órgãos e entidades da Administração Municipal.

Capítulo III
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 18. A 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, conforme determina a Lei 13.465 de 11 de julho de 2017;
- III. Nomeação do Conselho Municipal de Regularização Fundiária;
- IV. Elaboração do projeto de regularização fundiária;
- V. Saneamento do processo administrativo;
- VI. Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VII. Expedição da CRF pelo Município; e
- VIII. 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. 19. Compete ao Município:

- I. Classificar, caso a caso, as modalidades de Reurb;
- II. Processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III. Emitir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm. 2017/2020

Parágrafo único: O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, uma das modalidades de Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

Art. 20. Instaurada a Reurb, o Município, através de seu Departamento de Regularização Fundiária, deverá proceder as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 21. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 22. A Regularização Fundiária depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis e de projeto urbanístico elaborado pelo titular da iniciativa.

§1º. Identificado o titular dominial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

§2º. Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.

§3º. Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo.

Art. 23. O projeto de Regularização Fundiária deverá conter:

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 nesta Lei, quando for o caso;

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; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm. 2017/2020

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

§1º. 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.

§2º. O processo de Regularização Fundiária de Interesse Específico- Reurb-E, deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os seguintes elementos:

- I. A caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II. A identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- III. A especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;
- IV. A identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;
- V. A especificação da ocupação consolidada existente na área;
- VI. A identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
- VII. A indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- VIII. A avaliação dos riscos ambientais;
- IX. A comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e
- X. A demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§3º. Para fins da regularização ambiental prevista no §1º, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.

Art. 24. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter a indicação:

- I. Das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II. Das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- III. Quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV. Dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V. De eventuais áreas já usucapidas;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm. 2017/2020

- VI. Das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII. Das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII. Das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX. Outros requisitos que sejam definidos pelo Conselho Municipal de Regularização Fundiária.

§1º. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- 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.

§3º. 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.

§4º. O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§5º. A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de 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), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 25. Os procedimentos de análise e aprovação do projeto de Regularização Fundiária serão regulamentados por Decreto.

Art. 26. O título outorgado ao beneficiário oriundo da Regularização Fundiária deverá ser expedido, preferencialmente, em nome da mulher ocupante do imóvel objeto da regularização.

Art. 27. A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 28. As despesas decorrentes desta Lei serão consignadas no orçamento vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm. 2017/2020

Art. 29. Revogadas as disposições em contrário, notadamente a Lei Municipal nº 1.175 de 06 de maio de 2014.

Monte Carmelo/MG, 28 de janeiro de 2019.


SAULO FALEIROS CARDOSO
Prefeito Municipal


IOLANDA GOMES SUNAHARA
Procuradora Geral do Município