



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS

**Lei n.º 541/2018**

***Institui normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana no Município de São Sebastião da Vargem Alegre e contém outras providências.***

O Povo do Município de São Sebastião da Vargem Alegre, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal aprova e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**Seção I**  
**Das Disposições Gerais**

**Art. 1º** Ficam instituídas normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Município de São Sebastião da Vargem Alegre, que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo único. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 2º** A participação do Município de São Sebastião da Vargem Alegre é indispensável no procedimento de regularização fundiária, como agente de regulação urbana.

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

§ 2º A coordenação do Programa de Regularização Fundiária Urbana de São Sebastião da Vargem Alegre caberá à Secretaria Municipal de Administração, de forma coordenada e integrada com os demais órgãos participantes, em especial Secretaria de Assistência Social e com o apoio da assessoria jurídica Municipal.

§ 3º A Reurb não se aplica em áreas qualificadas ou inscritas como rural, nos termos do art. 42-B da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

*Assinado*  
*25-06-18*  
*Dantas*



**MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

**Art. 3º** Constituem objetivos da Reurb:

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

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

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

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

V – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI – garantir o direito social à 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. 4º** A Reurb 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; e

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.



**MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

§ 1º 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.

§ 2º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que parte seja ocupada predominantemente por população de baixa renda regularizada por meio da Reurb-S e o restante do núcleo por meio da Reurb-E.

§ 3º O enquadramento da modalidade de regularização fundiária atinente ao imóvel ocupado pelo beneficiário, se de interesse social ou específico, será definido caso a caso pelo setor competente do Município após análise dos documentos apresentados.

§ 4º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feito por meio da Reurb-E.

§ 5º 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.

§ 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, salvo disposição em contrário.

**Art. 5º** São considerados de baixa para fins da Reurb-S o beneficiário cuja renda mensal familiar não ultrapasse 5 (cinco) salários mínimos, comprovada através de documentos hábeis, como: carteira de trabalho, comprovante de renda e/ou estudo social elaborado por assistente social.

Parágrafo único. O relatório socioeconômico para enquadramento na modalidade da Reurb-S será realizado por assistente social vinculado ao Município, que poderá se valer também de autodeclaração para a formação do seu convencimento.

**Art. 6º** Para fins da Reurb, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público e ao tamanho mínimo dos lotes a serem regularizados, assim como outros parâmetros urbanísticos, construtivos e edifícios, previstos nas legislações Federal, Estadual e Municipal.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal pode estabelecer, mediante Decreto, parâmetros mínimos a serem observados nos procedimentos de regularização fundiária.



**MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

**Art. 7º** O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderá ser feito em fases ou etapas e a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 1º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelos Estados ou pelo Município, a Reurb observará, também, o disposto nos art. 64 e art. 65 da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

§ 2º Cabe ao Município a aprovação do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal de que trata o parágrafo anterior.

**Seção II  
Das Definições**

**Art. 8º** Para fins desta Lei, consideram-se:

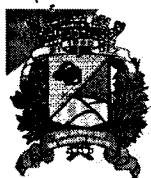
I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo;

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 direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido 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



**MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

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 estabelecida na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, 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.

**Seção III  
Dos Legitimados para Requerer a Reurb**

**Art. 9º** Poderão requerer a Reurb:

I – a União, o Estado e 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 – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V – o Ministério Público.

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

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

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de 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 IV**



**MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

**Do Conselho Municipal de Regularização Fundiária Urbana**

**Art. 10.** O Conselho Municipal de Regularização Fundiária é um órgão multidisciplinar com finalidade consultiva e não deliberativa, com a seguinte composição:

I – um titular e um suplente da Secretaria Municipal de infraestrutura, nomeados pelo Secretário de infraestrutura;

II – um titular e um suplente da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, nomeados pelo Secretário de Desenvolvimento Social;

III – um titular e um suplente da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, nomeados pelo Secretário de Meio Ambiente;

IV – um representante do Registro de Imóveis da Comarca, que terá assento facultativo e permanente e será convidado para todas as reuniões;

V – representante do Ministério Público da Comarca, que terá assento facultativo e permanente e será convidado para todas as reuniões.

§ 1º As reuniões do Conselho serão públicas, franqueando-se a presença de quaisquer interessados e o convite, por qualquer dos membros, a quaisquer pessoas que possam contribuir para as discussões.

§ 2º Os mandatos dos membros serão anuais, permitida uma recondução, exceto o do Registro de Imóveis, que cabe ao delegatário do serviço, e o do Ministério Público.

§ 3º O Conselho se reunirá trimestralmente, em caráter ordinário e, extraordinariamente, mediante convocação com antecedência semanal.

§ 4º O Município providenciará assessoria jurídica e de profissional da engenharia e ou arquiteto, para o Conselho, sempre que solicitado.

**Art. 11.** O Conselho Municipal de Regularização Fundiária tem como objetivos:

I – a discussão dos casos concretos de irregularidade fundiária urbana existentes no Município, sempre que suscitados por qualquer dos membros ou por qualquer interessado, visando a sugestão de diretrizes para a superação dos problemas;

II – a análise dos projetos e propostas de regularização fundiária levados à aprovação do Município, visando subsidiar as decisões técnicas do órgão responsável;



**MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

III – a mediação e a conciliação na solução de conflitos fundiários urbanos;

IV – auxílio e subsídio ao Ministério Público na celebração de termos de ajustamento de conduta, visando maior eficácia e convergência de obrigações pactuadas com as diretrizes de desenvolvimento urbano;

V – auxílio técnico e aconselhamento ao Poder Executivo Municipal nas intervenções urbanas voltadas para a regularização fundiária.

**CAPÍTULO II  
DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

**Seção I  
Das Disposições Gerais**

**Art. 12.** Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I – a legitimação fundiária, a legitimação de posse e a demarcação urbanística, nos termos desta Lei e da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017;

II – o usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei n.º 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 (Código Civil);

IV – a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

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 (Código Civil);



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS

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;

XV – a compra e venda;

XVI – o condomínio de lotes;

XVII – o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei Federal nº 13.465, de 2017; e

XVIII – o condomínio urbano simples.

Parágrafo único. Na Reurb poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

**Art. 13.** Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente municipal.

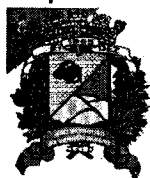
Parágrafo único. Nos casos previstos no *caput* deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação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

**Art. 14.** Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo Municipal, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial homologado pelo juiz.

**Art. 15.** O Município pode instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.





**MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por lei ou decreto municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

**Seção II  
Da Legitimação Fundiária**

**Art. 16.** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Parágrafo único. Os beneficiários devem demonstrar posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 22 de dezembro de 2016 através de início de prova material, podendo acrescentar à sua posse a de seus antecessores, nos termos do art. 1.243 do Código Civil Brasileiro.

**Art. 17.** Apenas na Reurb-S a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

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

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

III – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 1º Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 2º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 3º Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município de São Sebastião da Vargem Alegre e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.



**MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

§ 4º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 5º Poderá o Poder Público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

**Art. 18.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar por preferência lotes em áreas públicas municipais, de modo gratuito ou oneroso, com dispensa de licitação, nos termos do art. 17, inciso I, alíneas "f" e "h", da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, aos beneficiários do programa de Regularização Fundiária Urbana.

**Art. 19.** Os imóveis não edificados não obstam a Regularização Fundiária Urbana, desde que observadas as normas previstas nesta lei.

Parágrafo único. Os legitimados de imóveis públicos não edificados deverão edificar na área titulada no prazo de 10 (dez) anos, contados da expedição do título definitivo e/ou do registro da CRF, sob pena de reversão do domínio do imóvel ao patrimônio municipal.

**Seção III  
Da Legitimação de Posse**

**Art. 20.** A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, e nesta Lei.

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

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

§ 3º O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei Federal n.º 10.406, de 2002 – Código Civil.

**Art. 21.** Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de 5 (cinco) anos, contado da data do seu registro, terá a conversão automática deste em título de propriedade, desde



## MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE ESTADO DE MINAS GERAIS

que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral.

§ 1º Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos do usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de registro de imóveis.

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

§ 3º Poderão ser utilizados diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade nos termos do *caput* e do § 1º.

**Art. 22.** O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público quando constatado que as condições estabelecidas na Lei Federal n.º 13.465, de 2017 e nesta Lei deixarem de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Parágrafo único. Após efetuado o procedimento a que se refere o *caput*, o Poder Público solicitará ao oficial do cartório de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento.

### **CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

#### **Seção I Disposições Gerais**

**Art. 23.** 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;

III – elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV – saneamento do processo administrativo;

V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI – expedição da CRF pelo Município; e



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS

VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**Art. 24.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, fica o Município de São Sebastião da Vargem Alegre autorizado a celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com a União e Estado, bem ainda com outras entidades públicas e privadas.

**Art. 25.** Compete ao Município:

- I – classificar as modalidades da Reurb coletiva e individualmente;
- II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III – emitir a CRF.

§ 1º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 2º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

**Art. 26.** Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar 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 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.



**MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

§ 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância.

§ 7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

**Art. 27.** A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

**Art. 28.** Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I – na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e



**MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

II – na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III – se houver interesse público, na Reurb-E, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

**Art. 29.** O Município de São Sebastião da Vargem Alegre fica autorizado a criar câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito do Conselho Municipal de Regularização Fundiária Urbana, inclusive podendo celebrar termo de ajuste com o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, com competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento da câmara de que trata o *caput* deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal.

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 3º O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º Fica o Município autorizado a celebrar convênio com o objetivo de utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça.

**Seção II  
Do Projeto de Regularização Fundiária**

**Art. 30.** 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;



MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS

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

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

§ 1º Os limites do núcleo urbano a ser regularizado serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro, sendo desnecessário o georreferenciamento dos limites das unidades imobiliárias.

§ 2º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do caput.

§ 3º Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 4º 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.

**Art. 31.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, 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;



MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS

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;

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 – de outros requisitos definidos pelo Poder Executivo Municipal.

§ 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; e

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 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. 32.** Na Reurb-S, caberá ao Poder Executivo municipal, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial e os equipamentos comunitários, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.





**MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

**Art. 33.** Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I – implantação dos sistemas viários;
- II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o *caput* deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

**Art. 34.** Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

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

§ 2º Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

**Seção III  
Da Conclusão da Reurb**

**Art. 35.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

- I – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária;
- II – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

§ 1º As intervenções previstas no inciso II do *caput* consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações.



**MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

§ 2º Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do *caput*.

**Art. 36.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I – o nome do núcleo urbano regularizado;
- II – a localização do núcleo urbano regularizado;
- III – a modalidade da Reurb;
- IV – os responsáveis pelas obras e serviços constantes do cronograma;
- V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível;
- VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

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

**Art. 37.** Os registros da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado serão requeridos diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e serão efetivados independentemente de decisão judicial ou de determinação do Ministério Público.

**CAPÍTULO IV  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 38.** O Município buscará, como forma de prevenção da atividade loteadora ilegal:

- I – a integração de iniciativas e o compartilhamento de informações com o Cartório de Registro de Imóveis, Ministério Público, Polícia Militar Ambiental, as associações de moradores e representantes do setor imobiliário local;
- II – a promoção de ações de educação urbana objetivando conscientizar a população sobre as causas e os problemas decorrentes da ilegalidade urbana, bem como sobre como evitá-la;



**MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

III – a intensificação da fiscalização de obras e o encaminhamento de medidas cabíveis contra o loteador ilegal ou clandestino, com apoio de parcerias;

IV – o combate à especulação imobiliária, com a utilização dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade para esta finalidade;

V – a criação de serviços públicos de assistência técnica nas áreas de arquitetura e engenharia para atendimento da população de baixa renda;

VI – a ampliação da produção do financiamento habitacional de interesse social para atendimento das necessidades de moradia da população de baixa renda em parceria com os demais entes federados;

VII – a promoção da inserção socioeconômica da população de baixa renda, especialmente por meio da implementação de ações de geração de trabalho e renda.

**Art. 39.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios, acordos, ajustes e outros instrumentos congêneres com órgãos e entidades da Administração Pública direta e indireta da União, dos Estados e Municípios, bem como entidades com personalidade de direito público e privado, para fins de regularização fundiária.

**Art. 40.** São isentos de taxas e preços públicos os beneficiários da Reurb-S.

**Art. 41.** O Poder Executivo Municipal poderá criar preço público para custeio das despesas oriundas com a Reurb-E.

**Art. 42.** Os títulos individuais concedidos pelo Poder Público Municipal devem ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo máximo de 12 (doze) meses, sob pena de revogação automática.

**Art. 43.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar, mediante Decreto, bens públicos para fins de Regularização Fundiária Urbana.

**Art. 44.** Fica reduzida a 0 (zero) a alíquota do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – incidente sobre as titulações decorrentes de alienação para Reurb pelo Poder Público Municipal.

**Art. 45.** A importância despendida pelo Município para a execução dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana em áreas particulares será cobrada do proprietário, loteador ou incorporador que tenha dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou de seus sucessores.

**Art. 46.** Normas complementares à aplicação desta lei podem ser regulamentadas pelo Poder Executivo Municipal através de Decreto.

**Art. 47.** As despesas decorrentes da aplicação desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, ficando o Poder Executivo autorizado a abrir créditos adicionais.



MUNICIPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE  
ESTADO DE MINAS GERAIS

**Art. 48.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 49.** Revogam-se as disposições em contrário.

São Sebastião da Vargem Alegre – MG, 25 de junho de 2018.

**CLAUDIOMIR JOSÉ MARTINS VIEIRA**  
Prefeito Municipal