



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DO ABAETE
ESTADO DE MINAS GERAIS**

LEI N.º 345 DE 17 DE SETEMBRO DE 2021.

Institui e estabelece critérios e procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de Cedro do Abaeté-MG e dá outras providências...

A Câmara Municipal de Cedro do Abaeté-MG aprovou e, o Prefeito Municipal, sanciona e promulga a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I
Da Regularização Fundiária Urbana**

Art. 1º - Ficam instituídas no Município de Cedro do Abaeté-MG, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana-Reurb, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes que obedecerá, no que couber, a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º. O Município 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 Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 2º - Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Município:

I. Identificar os núcleos urbanos informais que devem 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DO ABAETE
ESTADO DE MINAS GERAIS

urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

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

IV. Promover a integração social 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. 3º - Para fins desta Lei, consideram-se:

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

II. Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

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

IV. Demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de 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 à sua



PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DO ABAETE
ESTADO DE MINAS GERAIS

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.

Parágrafo único. Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios, nos moldes do art. 11, § 1º, da Lei Federal 13.465/17, condicionado a laudo autorizativo, lavrado por no mínimo dois profissionais técnicos, legalmente habilitados.

Seção II
Das Modalidades da Reurb

Art. 4º - A Regularização Fundiária Urbana – Reurb compreende duas modalidades:

I. Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – 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) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 5º - A Reurb de Interesse Social (Reurb-S) será realizada no Município nos seguintes casos:

I. Em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, com implantação aproximada ao projeto e com ocupação consolidada há no mínimo 10 (dez) anos, e que seus ocupantes não conseguem o Direito Real do Imóvel diretamente com o proprietário ou herdeiros, em razão de impedimento, inclusive, por parte destes em realizar a transferência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DO ABAETE
ESTADO DE MINAS GERAIS

II. Em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, cuja implantação não está de acordo com o projeto aprovado, e que tenha ocupação consolidada há no mínimo 10 (dez) anos, e que, por qualquer motivo, seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

III. Em núcleos urbanos não registrados (clandestinos), consolidados há no mínimo 10 (dez) anos, e que, por qualquer motivo, seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

§ 1º. Poderão ter gratuidade na Reurb-S, inclusive àquelas previstas no Artigo 13 da Lei Federal nº 13.465/2017, os ocupantes de imóveis com área de até 600m² (seiscentos metros quadrados) e renda familiar até 05 (cinco) salários mínimos.

§ 2º. Os ocupantes dos imóveis beneficiados com a Reurb-S deverão comprovar a posse no imóvel, há no mínimo, 10 (dez) anos anteriores à data de publicação desta lei.

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, durante ou após a execução da regularização fundiária, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar 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.

Seção III

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 7º - Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

I. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, 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; e;

V. O Ministério Público.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DO ABAETE
ESTADO DE MINAS GERAIS**

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

§ 2º. No caso de regularização via REURB (S ou E) de imóveis edificados, apenas o lote ou a fração ideal será alvo da regularização regulamentada por esta Lei, ficando a regularização da edificação a cargo do proprietário.

**CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

**Seção I
Da Demarcação Urbanística**

Art. 8º - Os procedimentos referentes à Demarcação Urbanística deverão seguir o estabelecido nos Artigos 19 a 22, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e eventuais alterações.

Parágrafo único. O auto de demarcação urbanística, de que trata o § 1º e incisos do Artigo 19, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, além dos requisitos previstos na Lei Federal, será regulamentado por Decreto do Poder Executivo Municipal no que tange às informações, procedimentos e representação gráfica mínimas que deverão conter nas plantas e memoriais dos imóveis alvo da Reurb.

**Seção II
Da Legitimação Fundiária**

Art. 9º - Os procedimentos referentes à Legitimação Fundiária deverão seguir o estabelecido nos Artigos 23 e 24, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

**Seção III
Da Legitimação de Posse**

Art. 10 - Os procedimentos referentes à Legitimação de Posse deverão seguir o estabelecido nos Artigos 25 a 27, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

**CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DO ABAETE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção I
Do procedimento da Reurb-S

Art. 11 - Os procedimentos administrativos da Reurb-S serão definidos por decreto do Poder Executivo Municipal, observados os critérios da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º. Em caso de área com riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, a Defesa Civil Municipal será responsável por apontar a necessidade de realização de estudos técnicos, elaborar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§ 2º. Caso o órgão municipal de meio ambiente identifique a necessidade de realização de estudo técnico-ambiental das áreas apontadas, a mesma deverá realizar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§ 3º. Quando identificadas áreas com necessidade de intervenções por questões de geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ambientais, entre outros, as mesmas serão regularizadas posteriormente à execução das medidas necessárias por cada secretaria competente, de acordo com a necessidade e conveniência do Município.

§ 4º. Ficam flexibilizados os índices urbanísticos e construtivos para os projetos de Reurb-S, exceto a testada dos lotes abrangidos, que não poderão ter medida menor que 3 (três) metros.

§ 5º. A dispensa da apresentação das cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário ao cartório não exime o cadastrador socioeconômico de recolher as cópias da documentação dos beneficiários.

Art. 12 - Aos ocupantes de lotes com área até 600m² (seiscentos metros quadrados) e renda familiar mensal até 05 (cinco) salários mínimos, será concedida gratuidade na regularização fundiária, desde que não tenham sido beneficiados por regularização fundiária anteriormente, e desde que preencham os requisitos legais, mediante levantamento socioeconômico e relatório social, além de estarem cadastrados junto à Assistência Social do Município.

Parágrafo Único. Não se excluem da gratuidade os requisitos previstos no Artigo 13, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 13 - Para os imóveis de uso com finalidade filantrópica e religiosa,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DO ABAETE ESTADO DE MINAS GERAIS

devidamente constituído, com área até 600m² (seiscentos metros quadrados), poderá ser assegurado o direito à gratuidade na regularização fundiária em favor da instituição.

Parágrafo único. Não será concedida a gratuidade para lotes de imóveis contíguos em nome de uma mesma instituição, cuja área total dos lotes a serem regularizados ultrapassar os 600m² (seiscentos metros quadrados), ficando sujeita regularização onerosa apenas ao quantitativo de área que ultrapassar os 600m² (seiscentos metros quadrados).

Art. 14 - Fica criada taxa específica para recebimentos referente à Reurb-S nos casos que não atendam aos critérios de gratuidade estabelecidos nesta Lei.

§ 1º. Na Reurb-S serão cobrados valores com base no valor venal do lote, obedecendo aos seguintes critérios:

- a) Lotes até 600m² e renda familiar superior a 05 (cinco) salários mínimos: 1% (um por cento);
- b) Lotes acima de 600m² a 1.000m²: 2% (dois por cento);
- c) Lotes acima de 1.000m²: 3% (três por cento).

§ 2º. O referido valor poderá ser parcelado em até 06 (seis) vezes.

§ 3º. Os valores referentes aos débitos acima especificados e não quitados, serão incluídos em dívida ativa do Município, tornando-se sua cobrança passível em processo de execução.

Seção II Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 15 - O projeto de regularização fundiária obedecerá ao disposto na Seção II do Capítulo III da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Seção III Da Aprovação Municipal da Reurb

Art. 16 - A aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária prevista no Artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada por órgão municipal de desenvolvimento urbano ou comissão instituída para esse fim.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DO ABAETE
ESTADO DE MINAS GERAIS**

Art. 17 - A aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária tratada no Artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada pelo órgão municipal de meio ambiente, através da concessão de Licenciamento Ambiental do projeto mencionado.

Parágrafo único. As exigências apontadas no artigo 11, § 2º ao 4º da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, serão de responsabilidade do órgão municipal de meio ambiente.

**TÍTULO II
DAS ALIENAÇÕES E VIABILIDADE DE ADOÇÃO DE
PROCEDIMENTOS E INSTRUMENTOS PREVISTOS PARA A REURB**

Art. 18 - Fica o Poder Executivo autorizado a alienar:

- I. Lote habitacional desapropriado, cuja metragem não ultrapassar 600m²;
- II. Imóvel vinculado a programa de habitação de interesse social, cujo valor não ultrapassar 5.000 (cinco mil) UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal de Cedro do Abaeté-MG), valor referência à data de requerimento por parte do legitimado;
- III. Em áreas inseridas em programa de regularização fundiária.

§ 1º. Os imóveis doados previstos nos incisos I, II e III serão gravados com cláusula de inalienabilidade por um período de 10 (dez) anos, bem como cláusula de reversão ao Poder Público pelo descumprimento das condições contratuais.

§ 2º. A alienação de que trata o caput deste artigo poderá ser realizada por Doação, Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM, bem como Escritura Pública de Transferência de Domínio Útil, imóveis de propriedade do Patrimônio Municipal para ocupantes de áreas consolidadas de interesse social, para fins de regularização fundiária.

Art. 19 - Aos ocupantes de lotes com área de até 600m² (seiscentos metros quadrados) e renda familiar até 05 (cinco) salários mínimos, poderá ser assegurado o direito à gratuidade na doação, que será concedida uma única vez por beneficiário.

Art. 20 – Fica criada taxa específica para recebimentos referente a alienações/doações, nos casos que não atendam aos critérios de gratuidade estabelecidos nesta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DO ABAETE ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º. Para os ocupantes de imóveis incluídos na regularização serão cobrados valores com base no valor venal do lote, obedecendo aos seguintes critérios:

- a) Lotes até 600m² e renda familiar superior a 05 (cinco) salários mínimos: 1% (um por cento);
- b) Lotes acima de 600m² a 1.000m²: 2% (dois por cento);
- c) Lotes acima de 1.000m²: 3% (três por cento).

§ 2º. O referido valor poderá ser parcelado em até 06 (seis) vezes.

§ 3º. Os valores referentes aos débitos acima especificados e não quitados, serão incluídos em dívida ativa do Município, tornando-se sua cobrança passível em processo de execução.

TÍTULO III ISENÇÕES SOBRE ITBI

Art. 21 - Ficam isentos do pagamento do Imposto sobre a Transmissão *Inter Vivos* de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos - ITBI, imóveis beneficiados com programas de regularização fundiária ou programas habitacionais, inseridos em áreas com interesse social, desde que preenchidas simultaneamente as seguintes condições:

- I. A área em questão está sendo atendida por projeto de regularização fundiária ou programas habitacionais;
- II. O valor venal do terreno cujo valor não ultrapassar 5.000 (cinco mil) UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal de Cedro do Abaeté-MG), valor referência à data de requerimento por parte do legitimado;
- III. A renda familiar do beneficiário não seja superior a 05 (cinco) salários mínimos.

Parágrafo único. A isenção a que se refere o *caput* deste artigo aplicará apenas uma vez, por beneficiário e por imóvel.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 22 - Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se fizerem adequados, os institutos jurídicos especificados na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho e 2017.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DO ABAETE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único. A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS (Zona Especial de Interesse Social).

Art. 23 - Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do Art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 24 - A Reurb-E seguirá o estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Art. 25 - 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.

Art. 26 - Para fins do compreendido nesta Lei, considera-se o valor do salário mínimo nacional aquele vigente à época do requerimento por parte dos legitimados.

Parágrafo Único. Será enquadrado na Regularização de Interesse Social – REURB-S, o beneficiário/requerente/legitimado que comprovar renda familiar de até 5 (cinco) salários mínimos, com referência no nacional, e valor àquele vigente à época do requerimento de instauração do processo pelo legitimado.

Art. 27 – Instituir-se-á, mediante normativo legal apropriado do Executivo Municipal, Comissão de Regularização Fundiária Municipal constituída, preferencialmente, por 05 (cinco) servidores municipais estáveis, que ficarão responsáveis pelo acompanhamento e deliberações em todo o processo da Reurb.

Parágrafo Único. Fica autorizada à Comissão, o uso de todas as assessorias e contratações do Executivo Municipal, inclusive à Jurídica, podendo ainda, requisitar servidores municipais, efetivos ou temporários, para auxiliarem nos trabalhos do processo da Reurb.

Art. 28 - No que couber, e em casos omissos, esta Lei será regulamentada por Decreto do Poder Executivo Municipal, para inclusive, criar critérios, procedimentos e instituições necessários ao processo da Reurb, podendo ainda abrir crédito especial, se necessário, para as despesas provenientes desta Lei.

Art. 29 - Não se extingue o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e, no que couber, o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, inclusive devendo ser observados, além desses, outros instrumentos



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRO DO ABAETE
ESTADO DE MINAS GERAIS**

aplicáveis à matéria.

Art. 30- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Cedro do Abaeté-MG, 17 de Setembro de 2021.

LUIZ ANTÔNIO DE SOUSA
Prefeito Municipal