



Município de Oratórios Minas Gerais

DECRETO Nº 2340/2022

Dispõe sobre critérios e procedimentos administrativos, no Município de Oratórios/ MG, da Regularização Fundiária de núcleos urbanos informais de acordo com a Lei n. 13.465/2017 (REURB), e com o Decreto regulamentador 9.310 / 2018.

O Prefeito de Oratórios, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, em especial as disposições da Lei Orgânica do Município Oratórios:

Considerando preceito constitucional de que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, tem por objetivo ordenar pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e do bem estar de seus habitantes, na forma do artigo 182 da Constituição Federal /1988;

Considerando que a Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) estabeleceu como uma das diretrizes da política urbana a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como direito à terra urbana, moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, dentre outras garantias, para as presentes e futuras gerações (art. 2º., V), a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização (art. 2º., IX) e ainda à regularização fundiária como instrumento de política urbana (art. 4º., V, "q");

Considerando que a regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente por população de baixa renda é uma das formas de intervenção concreta do poder público para cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana em aglomerados identificados;

Considerando que a Lei nº 13.465/2017 estabelece instrumentos e procedimentos para a implementação de processos de regularização fundiária (REURB) em todo território nacional, atribuindo competências aos Municípios, em especial, para requerer e instaurar a REURB, classificar modalidades da REURB, processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária e emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), conforme arts. 1º, 13º, 14º, 28º e 30º da citada lei;

Considerando a existência de diversas áreas no nosso município em processo irregular de parcelamento e ocupação de solo urbano e na forma de núcleos de casas, configurando núcleos urbanos informais consolidados e predominantemente habitados por pessoas de baixa renda, caracterizados como de interesse social para fins de regularização fundiária.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS Seção I Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º - Ficam instituídas as normas e procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana em regime de núcleos (REURB) no Município de Oratórios, que poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, compreendendo



Município de Oratórios Minas Gerais

medidas administrativas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de acordo com os critérios contidos na lei nº 13.465/2017 e Decreto regulamentador nº 9.310/2018 em conformidade com as demais legislações federais correlatas.

Parágrafo primeiro. O poder público municipal formulará e desenvolverá o espaço público urbano na forma deste decreto, as políticas de suas competências 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.

Parágrafo segundo. A REURB promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma deste decreto, até 22 de dezembro de 2016.

Parágrafo terceiro. O Município executará os serviços necessários à implantação do REURB-S, contratando assim empresa especializada, totalmente custeada pelo município, sem nenhum custo financeiro para as famílias de baixa renda, que se enquadrem na REURB-S (Reurb Social) de acordo com a lei Federal 13.465 /2017 conforme artigo 13º parágrafo 1º inciso I ao VIII; Assim como consta no decreto regulamentador 9.310 / 2018, artigo 6º parágrafo único.

Parágrafo quarto. Os demais beneficiários, que seus imóveis estejam inseridos em meio a núcleos de predominância de baixa renda (enquadrados como REURB SOCIAL), Mas que por qualquer motivo não se enquadre no parágrafo anterior, mas fique enquadrado no REURB-E (Reurb Específico), ou seja, que a renda familiar seja superior a 05 (cinco) salários mínimos mensais; ou beneficiário que já tenha em seu nome registro em cartório de imóveis; Serão responsáveis pelo pagamento dos emolumentos e taxas cartorárias necessárias para efetivação da REURB-E, estando ciente que o município ou a empresa contratada, entregará todas as autorizações e documentação necessária para regularização, ficando de responsabilidade do beneficiário somente o pagamento das custas cartorárias.

Art. 2º - Constituem objetivos da REURB promovida no âmbito do Município:

I – Identificar núcleos urbanos informais que devem ser regularizados na forma deste decreto, organiza-los e assegurar regular 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 a ordenação territorial na forma deste decreto, constituindo sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III – Ampliar acesso à terra urbanizada e regularizada preferencialmente à população de baixa renda, de modo a priorizar a dignidade e direitos reais dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV – Promover integração social e geração de renda e emprego;

V – Incentivar 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;



Município de Oratórios Minas Gerais

- VII – Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII – Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e uso do solo;
- IX – Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- X – Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XI – Proporcionar a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária;
- XII – Articular-se com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- XIII – Controlar, fiscalizar e coibir novas ocupações na área objeto de REURB.

Parágrafo único. A regularização dos núcleos de casas situados em áreas será precedida de características urbanas, possuidores dos seguintes requisitos:

- I - Sistema viário implantado;
- II - Ocupação com predominância de casas, com espaçamentos entre as construções e usos de atividades compatíveis com as definidas para perímetro urbano;
- III - Existência de pelo menos dois equipamentos de infraestrutura instalados:
 - a) Drenagem de águas pluviais de cunho urbano;
 - b) Esgotamento sanitário coletivo ou individual;
 - c) Abastecimento de água potável;
 - d) Distribuição de energia elétrica;
 - e) Coleta de lixo/resíduos sólidos.

Art. 3º - Para fins deste decreto, consideram-se:

I – Núcleo urbano: núcleos de casas, com uso e características comunitárias, constituído por unidades imobiliárias de acordo com áreas mínimas e máximas de parcelamento previstos na legislação vigente, independente 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 de ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV – Demarcações urbanísticas ou em núcleos de casas: aquele procedimento destinado a identificar os imóveis públicos ou privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando na averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;



Município de Oratórios Minas Gerais

V – Certidão de regularização fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, de termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo de casas urbanas informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes forem conferidos;

VI – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse do imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma deste decreto, com a identificação de seus ocupantes, do tempo de ocupação e da natureza da posse (em caso do núcleo ter sido criado após a data de 22 de dezembro de 2016);

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

Parágrafo primeiro. Para fins de REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes/áreas regularizados ou outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

Parágrafo segundo. O termo de compromisso necessário ao projeto urbanístico conterá cronograma da execução das obras e serviços e da implantação da infraestrutura essencial e poderá prever compensações urbanísticas e ambientais, quando necessário; observando-se inclusive os comandos legais oriundos dos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651 /2012, quanto às compensações ambientais, com ou sem anuência do gestor ambiental, de acordo com a intervenção proposta.

Parágrafo terceiro. Cabe ao poder executivo a aprovação de projeto de regularização fundiária tratada na parte final do parágrafo anterior.

Art. 4º - O Município, por meio da Secretaria Municipal de Obras e Assistência social será responsável pela aprovação da REURB, no âmbito da aprovação urbanística; no caso de intervenção ambiental, caberá à Secretaria Municipal de Meio Ambiente emitir o parecer.

Parágrafo único. No caso de se exigir parecer na área ambiental, caberá às secretarias municipais, caso a caso, solicitar quando couber a intervenção do CODEMA, bem como requisitar estudos técnicos ambientais através de profissionais qualificados e aptos à emissão de parecer técnico.

Art. 5º - A REURB compreende duas modalidades:

I – RURB de interesse social (REURB-S), regularização fundiária aplicável aos núcleos de casas urbanas e rurais informais, ocupados predominantemente por moradores cuja renda familiar não ultrapasse cinco (5) salários mínimos;

II – REURB de interesse específico (REURB-E), regularização fundiária aplicável aos núcleos de casas urbanas e rurais informais, ocupados por moradores não qualificadas na hipótese do inciso I deste artigo.

Parágrafo primeiro. A predominância que se refere o inciso I deste artigo, será aferida quando mais da metade dos imóveis forem ocupados por famílias com renda per capita inferior a 5 (cinco) salários-mínimos, tendo por referência os dados do IBGE para o



Município de Oratórios Minas Gerais

município, podendo ser fundamentado ainda em outras informações oficiais disponíveis em relação ao núcleo urbano a ser regularizado.

Parágrafo segundo. Caberá ao chefe do executivo municipal, aquiescendo com o teor do previsto no paragrafo anterior, expedir ou não, ato normativo declarando núcleo de casas urbanas informais, como de interesse social ou específico.

Parágrafo terceiro. As isenções previstas na legislação federal aplicam-se integralmente aos procedimentos de REURB desenvolvidos no âmbito municipal, inclusive àqueles que tenham por objetivo conjuntos habitacionais de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados em 22 de dezembro de 2016.

Parágrafo quarto. A classificação da modalidade 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 dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo quinto. A classificação da modalidade REURB de unidades imobiliárias residenciais ou não, integrantes dos núcleos de casas urbanas informais poderá ser feita, a critério do poder executivo, ou quando for o caso, dos Estados e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

Parágrafo sexto. No mesmo núcleo de casas urbana ou rural informal, poderá haver as duas modalidades de REURB, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizado por meio do REURB-S e o restante do núcleo por meio do REURB-E.

Parágrafo sétimo. A regularização fundiária dos núcleos de unidades urbanas constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio do REURB-S ou REURB-E.

Parágrafo oitavo. 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.

Art. 6º - Ficam declarados de interesse social para fins de regularização fundiária na modalidade REURB-S, com base nos critérios no artigo 5º., uma vez que há predominância de população de baixa renda nas áreas objeto da REURB, nos termos do artigo 13, I e artigo 30, I, ambos da Lei Federal nº 13.465/2017 em toda área urbana do município:

Art. 7º - São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro do REURB-S.

Parágrafo primeiro - As isenções de custas e emolumentos aplicam-se a partir da classificação nos art. 13 e art. 30, caput, inciso I, da Lei n. 13.465, de 2017, pelo Município, como REURB-S.

Parágrafo segundo - Para aplicação das isenções de custas e emolumentos na fase de processamento administrativo da REURB-S anterior à emissão do CRF, o



Município de Oratórios Minas Gerais

interessado apresentará documento emitido pelo município que ateste a classificação da regularização do núcleo de casas urbano ou rural informal como REURB-S.

Seção II Das etapas do REURB

Art. 8º - Os processos de REURB-S e REURB-E obedecerão, aos termos do artigo 28 da Lei Federal n. 13.465/2017, às seguintes etapas:

I – requerimento dos legitimados, quais sejam:

- a) A União, os Estados, os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- b) Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária;
- c) Os proprietários de imóveis ou terrenos, loteadores ou incorporadores;
- d) A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- e) O Ministério Público.

II – Classificação da REURB pelo setor competente;

III – Notificação dos proprietários e confinantes pelo município se regularização de área pública e pelos particulares com assinatura em mãos ou envio pelos correios pelo Município, na qual será conferido prazo para manifestação/impugnação no prazo comum de trinta (30) dias, sendo as notificações:

- a) Expedidas pelo Município quando áreas públicas, encaminhadas via correios com aviso de recebimento;
- b) Confeccionadas pelo requerente quando particular que entregará ao Município para conferência, assinatura em mãos ou encaminhamentos pelos correios com aviso de recebimento.

IV – Soluções de conflitos em caso de impugnação, será da comissão técnica de acompanhamento e análise do Programa de Regularização fundiária, a ser instituída, ou a critério do município ficará a cargo da empresa contratada, na forma do artigo 21 da Lei Federal nº 13.464/2017;

V – Caberá ao órgão municipal competente com auxílio da comissão técnica a ser instituída na forma do inciso IV se necessário, dentre outras competências, o seguinte:

- a) Publicar edital de notificação em diário oficial do município ou no átrio da prefeitura municipal, caso algum dos proprietários ou confinantes não tiver recebido a notificação;
- b) Promover saneamento do processo, caso encontrado irregularidades, para promover correções e demais medidas necessárias, declarando os feitos saneados;



Município de Oratórios Minas Gerais

- c) Analisar e recomendar aprovação ou não.
- d) Após parecer final, encaminhar à autoridade municipal para fins de decisão final, lavrado em ato formal, a ser devidamente publicizado em órgão de imprensa oficial do município.
- e) Expedir CRF pelo Município de área pública ou no caso de área particular mediante conferência do Município aprova-la.
- f) Encaminhar ou deixar a cargo da empresa contratada, para registro da CRF e do projeto de regularização fundiária perante oficial do cartório de registro de imóveis, a ser encaminhado pelo Município de área pública ou pelo requerente/interessado, se particular.

Art. 9º - Fica delegado ao órgão municipal competente editar ato administrativo formal, que vise disciplinar as seguintes matérias no âmbito da regularização fundiária:

I – Estabelecer os critérios inerentes ao Requerimento modelo próprio, fornecido pela Prefeitura ou pela empresa contratada, com lista dos documentos necessários;

II – Disciplinar os critérios para fins de aferição de correta classificação da REURB, se S ou E;

III – Editar normas de ordem técnica em especial, para fins de apresentação dos projetos de regularização fundiária, compreendendo inclusive aspectos jurídicos, urbanísticos e ambientais, se necessário.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10 – Fica determinado que o procedimento administrativo será regido obedecendo às fases estabelecidas na Lei Federal nº 13.465/2017.

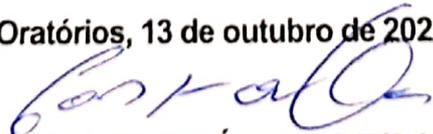
Art. 11 - Os casos omissos ao presente Decreto, serão resolvidos pela comissão técnica do Programa de Regularização Fundiária, a ser instituída na forma do inciso IV do artigo 8º. deste Decreto.

Art. 12 – Fica facultado ao poder público ou prestador de serviços, quando for o caso, independente da modalidade de REURB adotada, a orientações de procedimentos previstos neste Decreto, para que todos os beneficiários sejam de igual modo contemplados sem discriminação.

Art. 13 – Aplica-se à regularização fundiária no âmbito do Município, as disposições constantes da Lei n. 13.465/2017 e Decreto Federal n. 9.310/18, no que for pertinente.

Art. 14 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Oratórios, 13 de outubro de 2022.


CARLOS JOSÉ DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL