

RESOLUÇÃO DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Nº 01/23, DE 09 DE MARÇO DE 2023

Procedimento
pública
1603/2023

Estabelece o procedimento para regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, conforme dispõe a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2.017

A Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana, no uso das competências que lhe são conferidas pelo Decreto nº 3.709, de 08 de janeiro de 2021; e

CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018; e

CONSIDERANDO a necessidade de se estabelecer procedimentos para o processo de regularização fundiária no município;

RESOLVE:

Art. 1º. A gestão dos processos de regularização fundiária do município de Santa Luzia caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, com o apoio da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, instituída pelo Decreto nº 3.709, de 08 de janeiro de 2.021.

Art. 2º. Para fins de aplicação desta Resolução, considera-se:

I – 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.

II - Quadra: conjunto de imóveis delimitados por acidentes naturais ou artificiais, tais como vias de circulação, cursos d'água, ferrovias, entre outros.

III – População de baixa renda: famílias com renda familiar mensal de até 05 (cinco) salários mínimos ou que possuam renda mensal per capita de até meio salário mínimo;

IV - renda familiar mensal: a soma dos rendimentos brutos auferidos por todos os membros da família;



V - Beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

VI – Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S: Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

VII – Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E: Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso VI deste artigo.

§1º A comercialização de lotes não configura a consolidação do núcleo, cabendo a reversão do negócio jurídico.

§2º Para fins de classificação geral de Reurb, “população de baixa renda” também trata daquelas famílias que habitam áreas de interesse social, após análise da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana, subsidiada por dados oriundos do CadÚnico, Plano de Regularização Fundiária Municipal, análise do padrão construtivo das residências e infraestrutura local através de vistoria na área, ou inserção da área em ZEIS.

§3º Após o cadastramento socioeconômico, cada beneficiário será classificado individualmente através da análise da renda familiar.

Art. 3º. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária, estudos técnicos e da implantação da infraestrutura essencial, além da implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, obedecerão aos seguintes procedimentos:

§1 Na Reurb-S:

I - Caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II – O Executivo Municipal poderá celebrar convênios e parcerias com órgãos estatais e entidades da sociedade civil;

III – Faculta-se aos legitimados promover, a suas expensas, por meio de assessoria técnica, a apresentação dos projetos e demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial, mediante anuência expressa do Poder Executivo e em conformidade com a legislação vigente.

§2º Na Reurb-E:



I - A regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

II – Os projetos e demais documentos técnicos deverão ser elaborados por meio de assessoria técnica para apresentação do Projeto de Regularização Fundiária, incluindo as obras de infraestrutura.

Art. 4º. A Reurb obedecerá às seguintes fases, conforme Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2.017:

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, por meio de ato formal, ao qual será dada publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis.

CAPÍTULO I

DO REQUERIMENTO DE REURB

Art. 5º. O requerimento de Reurb deverá ser realizado da seguinte forma:

I – por meio de formulário próprio disponibilizado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, acompanhado da documentação básica indicada neste mesmo formulário, quando o requerente se compromete a apresentar os projetos e os demais documentos técnicos que compõem o Projeto de Regularização Fundiária – PRF;

II – por meio de cadastro próprio na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, quando o requerente solicita ao Município que este elabore os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel.



Parágrafo único. No caso de cadastro próprio na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, o requerente deverá aguardar a inclusão do núcleo urbano no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 6º. A regularização deverá englobar um núcleo urbano informal consolidado, sendo que a área mínima a ser regularizada é uma quadra ou assemelhado.

Art. 7º. Preexistindo diversos expedientes a tratarem da mesma área, apensar-se-ão todos ao processo administrativo mais antigo ou àquele mais bem instruído.

Art. 8º. O requerimento de Reurb deverá ser indeferido nas seguintes hipóteses:

- I – Se constatado que não se trata de núcleo urbano informal consolidado e de difícil reversão;
- II – Se constatado que se trata de Reurb individual de apenas um lote;
- III – Se constatada a possibilidade de se resolver o feito por meio de licenciamento ou regularização de parcelamento do solo com base nas disposições da Lei Federal nº 6.766/1979 e Lei Municipal 2.835/2008;
- IV – Se o requerente não apresentar a documentação completa indicada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- V – Quando inserido em área rural e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação constatar a ausência de conveniência e oportunidade para se realizar a Reurb na área; e
- VI – Outros casos justificados pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

§ 1º Havendo a possibilidade de se resolver o defeito registral do legitimado pela via ordinária, esta deverá ter prioridade.

§ 2º Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração de 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.



CAPÍTULO II

PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO DO REQUERIMENTO

Art. 9º. Deferido o requerimento de Reurb, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação poderá instaurar o processo.

Parágrafo Único. A instauração deverá conter, em anexo, a demonstração do limite do núcleo a ser regularizado, que poderá sofrer alterações no decorrer do processo, de forma justificada, conforme os estudos forem avançando.

Art. 10. A classificação da Reurb será definida pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Parágrafo Único. A instauração e a classificação poderão ocorrer de forma concomitante.

Art. 11. Após a instauração, o requerente terá 90 dias para apresentar o Projeto de Regularização Fundiária – PRF completo, conforme disposto no CAPÍTULO III desta Resolução. O não atendimento desse prazo implica no indeferimento e arquivamento do projeto.

Parágrafo Único. O prazo de protocolo poderá ser prorrogável por mais 30 dias desde que solicitado, fundamentadamente, antes do término final do prazo regulamentar.

Art. 12. A partir dos dados da pesquisa cartorária, caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação 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 trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

Parágrafo Único. A notificação deverá conter representação gráfica da área em processo de REURB.



CAPÍTULO III
DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PRF

Art. 13. O Projeto de Regularização Fundiária deverá contemplar os itens indicados no Termo de Referência disponibilizado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Parágrafo Único. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana poderá incluir ou excluir itens específicos, conforme a necessidade e desde que justificado.

Art. 14. Para Reurb-E, serão devidas as respectivas taxas conforme estabelecido em lei.

Art. 15. O PRF será, inicialmente, analisado pelos técnicos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, devendo o requerente ser comunicado, por meio de ofício, quanto à necessidade de eventuais ajustes ou complementação da documentação apresentada, ou quanto ao seu indeferimento.

§ 1º O prazo de análise do PRF da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação será de 90 dias.

§ 2º A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação deverá obter o apoio técnico dos representantes da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana na análise dos estudos específicos;

§ 3º O prazo de entrega da complementação solicitada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação será de 30 dias, a contar da data de recebimento do documento, prorrogável por mais 30 dias desde que solicitado antes do término final do prazo regulamentar.

§ 4º O não atendimento pelo legitimado proponente do comunicado para ajuste ou complementação da documentação no prazo estabelecido acarretará no indeferimento e arquivamento do pedido.

Art. 16. Na Reurb de bairros de acesso controlado deverão ser observados todos os requisitos indicados na legislação municipal pertinente.



CAPÍTULO IV

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA “REURB S” E “REURB E”

Art. 17. Para fins de REURB, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação 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 edifícios indicados na Lei Complementar nº 2.835, de 18 de julho 2008.

Art. 18. Sobre a doação de áreas públicas:

I – No caso de Reurb-S, se houver terrenos desocupados na área do núcleo a ser regularizado, deve-se, preferencialmente, reservá-las para o domínio público, até atingir a porcentagem mínima de áreas para equipamentos comunitários e área livre de uso público indicadas na Lei.

II - Para Reurb-E, as porcentagens mínimas de áreas para equipamentos comunitários e área livre de uso público, indicadas na Lei Complementar nº 2.835, de 18 de julho 2008, deverão ser respeitadas.

§1º Na Reurb-E, caso não exista áreas desocupadas e tecnicamente viáveis para o atendimento dos objetivos intrínsecos à finalidade de interesse público nos limites do núcleo, deverão ser doadas áreas externas ou, excepcionalmente, avaliada outra contraproposta de compensação urbanística, como, por exemplo, a compensação pecuniária, a ser destinada ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

§2º Caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação analisar, indicar e validar a proposta de doação de áreas públicas.

Art. 19. O sistema viário será composto de avenidas, ruas, escadarias e becos ou passagens de pedestres, e será incorporado ao domínio público, uma vez aprovado o registro do projeto de parcelamento do solo.

§ 1º - As vias destinadas a passagem de veículos, quando não for possível atender aos parâmetros indicados na Lei Complementar nº 2.835, de 18 de julho 2008, deverão apresentar, no mínimo, as seguintes dimensões:



- a) pista de rolamento com largura mínima de 6,00 m (seis metros) para as vias com (duas) pistas;
- b) pista de rolamento com largura mínima de 3,00 m (três metros) para as vias com 1 (uma) pista;

§ 2º - A faixa de circulação de pedestres, quando não for possível atender aos parâmetros indicados na Lei Complementar nº 2.835, de 18 de julho 2008, deverá apresentar uma largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros);

§3º Na impossibilidade de observância da largura mínima da faixa de circulação, em áreas consolidadas, o projeto urbanístico poderá contemplar vias de uso compartilhado entre veículos e pedestres.

Art. 20. Somente serão aprovados lotes que tiverem frente de, no mínimo, 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 21. Caso a área se encontre em Zona de Especial Interesse Social - ZEIS, deverá ser apresentada proposta de parâmetros urbanísticos a serem aplicados para as novas edificações, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 35 da Lei Federal 13.465/2017.

CAPÍTULO V DO CADASTRO SOCIOECONÔMICO

Art. 22. O cadastro socioeconômico de todos os beneficiários é obrigatório, independente da modalidade de Reurb.

Parágrafo Único. O cadastro poderá ser feito no sistema disponibilizado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação ou em sistema próprio da empresa responsável pela elaboração do PRF, desde que seja disponibilizado acesso à Prefeitura para conferência.

Art. 23. Deverão ser apresentados os seguintes documentos dos beneficiários do imóvel objeto da regularização fundiária:

- I – Documento de identidade e CPF do beneficiário e do cônjuge;



- II – Comprovante atualizado de renda de todos os residentes do imóvel (obrigatório quando a renda familiar total for inferior a cinco salários mínimos);
- III – Comprovante de endereço atualizado;
- IV – Comprovante da situação civil do beneficiário (certidão de nascimento, casamento, união estável, separação judicial, divórcio ou óbito do cônjuge);
- V – Comprovante de aquisição da posse do imóvel;
- VI – Declaração do beneficiário de que este não possui nenhum imóvel registrado em seu nome.

§ 1º A comprovação da união estável será aceita através de declaração expressa do casal, conforme modelo a ser disponibilizado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

§ 2º. A renda poderá ser comprovada através da cópia da folha de pagamento, comprovante de recebimento de aposentadoria ou pensão, registro em carteira de trabalho ou contrato de trabalho, declaração de imposto de renda, ou, ainda, por meio de Declaração de Rendimentos (na hipótese de algum membro da família não possuir vínculo empregatício formal, ser autônomo ou não possuir renda), conforme modelo a ser disponibilizado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

§ 3º. A comprovação de residência e da posse do imóvel poderá ser feita por meio da apresentação de contratos de compra e venda, carnês de IPTU ou Declaração de Tempo de Ligação, emitida por empresa fornecedora de serviços de energia elétrica ou água e esgoto, acompanhada de Declaração de posse, conforme modelo a ser disponibilizado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

§ 4º. A comprovação de que o beneficiário não possui outro imóvel registrado em cartório em seu nome, poderá ser feita por meio da Declaração de não propriedade ou posse de imóvel, conforme modelo a ser disponibilizado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

CAPÍTULO VI

DAS FASES FINAIS DO PROCESSO DE REURB

Art. 24. Após a análise da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, o PRF será encaminhado à Comissão Municipal de Regularização Fundiária para análise, saneamento do processo e posterior aprovação.



Art. 25. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) será assinada pelo Prefeito.

Art. 26. Nas hipóteses em que a Administração arcar com os custos da regularização fundiária, e havendo possibilidade de ações regressivas, deverá ser encaminhada toda a documentação à Procuradoria Geral para avaliação.

Art. 27. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Luzia, 09 de março de 2023



FABRÍCIO SILVESTRE BALIEIRO

Fabrício Silvestre Balieiro
Mat.: 35.053
Secretaria de Desenvolvimento
Urbano - Sta Luzia/MG

PRESIDENTE DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA