



Prefeitura Municipal de Pedras de Maria da Cruz

Tel: (38) - 3622-4140 Fax: (38) - 3622-4164

e-mail: prefpedras@yahoo.com.br



GOVERNO DO MUNICÍPIO
Adm. COMPROMISSO COM O TRABALHO

LEI MUNICIPAL Nº 551 DE 26 DE DEZEMBRO DE 2017

“Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana-REURB, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e cria Taxa Administrativa Municipal e dá outras providências”.

Faço saber que a Câmara Municipal de Pedras de Maria da Cruz, Estado de Minas Gerais, através dos seus representantes aprovou e eu, Prefeito Municipal, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituído normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB no município de Pedras de Maria da Cruz, 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, de acordo com os critérios contidos nesta Lei, combinados com a Lei Federal nº 13.465/2017 e suas posteriores alterações, demais Leis e regulamentos Federal, Estadual e Municipal.

§1º - O Executivo Municipal formulará e desenvolverá no espaço urbano 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.

§2º - A Regularização Fundiária Urbana-REURB é promovida pela Prefeitura Municipal de Pedras de Maria da Cruz, mediante legitimação fundiária e somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais e loteamento comprovadamente existentes até a data da promulgação da presente Lei.

Art. 2º - Constitui objetivo da REURB:

I - identificar os núcleos urbanos informais e os lotes existentes 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 e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;



Prefeitura Municipal de Pedras de Maria da Cruz

Tel: (38) - 3622-4140 Fax: (38) - 3622-4164

e-mail: prefpedras@yahoo.com.br



GOVERNO DO MUNICÍPIO
Adm. COMPROMISSO COM O TRABALHO

- 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, através da regularização dos imóveis no perímetro urbano do município;
- 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 adequada a população;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade de Pedras de Maria da Cruz 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 aos atuais ocupantes dos imóveis;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de Regularização Fundiária, inclusive a sua escrituração junto ao Cartório de Registro de Imóvel.

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 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;



Prefeitura Municipal de Pedras de Maria da Cruz

Tel: (38) - 3622-4140 Fax: (38) - 3622-4164
e-mail: prefpedras@yahoo.com.br



GOVERNO DO MUNICÍPIO
Adm. COMPROMISSO COM O TRABALHO

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;

V - Certidão de Regularização Fundiária-CRF: é o documento expedido pela Prefeitura Municipal de Pedras de Maria da Cruz, ao final do procedimento da REURB, constituído de Projeto de Regularização Fundiária aprovado, do Termo de Compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: é o ato do Poder Público Municipal 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 da Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: é o mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

VIII - ocupante: é aquele que mantém poder de fato sobre o lote ou fração ideal, com ou sem edificação, de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Art. 4º - Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público e o tamanho mínimo dos lotes a serem regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios, previstos pelas legislações Federal, Estadual e Municipal.

Art. 5º - A REURB compreende 02(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



Prefeitura Municipal de Pedras de Maria da Cruz

Tel: (38) - 3622-4140 Fax: (38) - 3622-4164
e-mail: prefpedras@yahoo.com.br



GOVERNO DO MUNICÍPIO
Adm. COMPROMISSO COM O TRABALHO

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.

§1º - Na REURB, fica admitido o uso misto de atividades e de modalidades em núcleos urbanos informais, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§2º - O enquadramento da modalidade de regularização fundiária atinente ao imóvel ocupado pelo beneficiário, se de interesse social ou de interesse específico, será definido pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Pedras de Maria da Cruz, após análise dos documentos apresentados.

Art. 6º - Fica criada a Taxa Administrativa Municipal-TAM para Regularização Fundiária Urbana-REURB.

§1º - A Taxa Administrativa Municipal-TAM, terá como fator gerador a inclusão do interessado no Programa de Regularização Urbana do município de Pedras de Maria da Cruz;

§2º - Para o beneficiário da REURB de Interesse Social-REURB-S, o valor da TAM é de R\$200,00 (duzentos reais), pago no ato da Adesão a REURB;

§3º - Para o beneficiário da REURB de Interesse Específico-Reurb-E, o valor da TAM é de R\$400,00 (quatrocentos reais), pago no ato da Adesão a REURB;

§4º - Os valores arrecadados da Taxa Administrativa Municipal-TAM para Regularização Fundiária Urbana-REURB, serão aplicados, preferencialmente, nas atividades da regularização urbana do município de Pedras de Maria da Cruz, relacionadas a formação de equipes, publicidade educativa, georeferenciamento dos imóveis a serem regularizados, melhorias urbanas e/ou outras despesas referente a REURB;

§5º - A Taxa Administrativa Municipal-TAM para Regularização Fundiária Urbana-REURB, poderá ser parcelada em até 05 parcelas;

§6º - No caso, por razões posteriores á adesão no Programa, for constatada a carência dos requisitos necessários para o reconhecimento da titularidade de posse e propriedade do imóvel, a taxa não será devolvida pela Prefeitura Municipal, podendo as parcelas vincendas serem extintas;

§7º - O beneficiário que ficar inadimplente da taxa, implicará em suspensão do processo de regularização e o município ficará impedido de emitir



Prefeitura Municipal de Pedras de Maria da Cruz

Tel: (38) - 3622-4140 Fax: (38) - 3622-4164

e-mail: prefpedras@yahoo.com.br



GOVERNO DO MUNICÍPIO
Adm. COMPROMISSO COM O TRABALHO

qualquer parecer ou certidão relativa ao contribuinte inadimplente com a TAM.

Art. 7º - Serão considerados de baixa renda para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social-REURB-S, o beneficiário cuja renda mensal familiar não ultrapasse 01(um) salário mínimo e não possua outro imóvel urbano ou rural.

PARÁGRAFO ÚNICO - A análise e relatório da renda familiar para enquadramento na modalidade REURB-S, será feito por Comissão ou equipe designada para este fim.

Art. 8º - São documentos básicos necessários a serem apresentados pelo beneficiário:

I - Formulário devidamente preenchido, fornecido pela Prefeitura Municipal de Pedras de Maria da Cruz;

II - Cópia da Guia de Arrecadação do IPTU quitado;

III - Cópia dos Títulos tais como: Contrato de Compra e Venda, Recibo ou documento equivalente à aquisição do imóvel, se houver;

IV - Cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, e cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;

V - Comprovantes de endereço tais como: contas de luz, água ou telefone;

VI - Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VII - Comprovantes de renda do titular e dos demais membros família se houver;

VIII - Declaração positiva ou negativa de propriedade de outro imóvel urbano ou rural se houver.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Município de Pedras de Maria da Cruz, promoverá assistência aos beneficiários para esclarecimentos e facilitação na preparação da documentação necessária para a regularização e conseqüente o registro imobiliário no Cartório de Imóvel.



Prefeitura Municipal de Pedras de Maria da Cruz

Tel: (38) - 3622-4140 Fax: (38) - 3622-4164

e-mail: prefpedras@yahoo.com.br



GOVERNO DO MUNICÍPIO
Adm. COMPROMISSO COM O TRABALHO

Art. 9º - Poderá ser objeto de REURB em área pública ou privada, as áreas ocupadas com finalidade não residencial, quando reconhecido em ato do Poder Executivo Municipal, o interesse público de sua ocupação.

Art. 10 - Os imóveis de propriedade do município de Pedras de Maria da Cruz, que estejam enquadrados na REURB-E, que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§1º - A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações para com a Fazenda Pública Municipal.

§2º - A venda direta de que trata este artigo, somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário no Setor de Cadastro e Tributação da Prefeitura Municipal.

§3º - O imóvel objeto da venda direta de que trata este artigo, ficará com o Município a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma do §4º deste artigo.

§4º - Para ocupantes com renda familiar acima de 02 (dois) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior a R\$200,00 (duzentos) reais.

§5º - O valor da parcela será corrigido pelo mesmo índice de atualização monetária aplicado anualmente ao IPTU nos termos da Lei Complementar nº 055 de 24/11/2017 (Código Tributário do Município).

§6º - Pela antecipação do pagamento, será concedido desconto de 1% (um por cento) do débito multiplicado pelo número de parcelas vencidas.

Art. 11 - O preço de venda será fixado por uma comissão avaliadora criada pelo Executivo Municipal, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante ou seja, somente o valor do terreno.

§1º - O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput deste artigo será de 12 (doze) meses.



Prefeitura Municipal de Pedras de Maria da Cruz

Tel: (38) - 3622-4140 Fax: (38) - 3622-4164

e-mail: prefpedras@yahoo.com.br



GOVERNO DO MUNICÍPIO
Adm. COMPROMISSO COM O TRABALHO

§2º - Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

Art. 12 - As despesas decorrentes da aplicação desta Lei, correrão à conta de dotações consignadas no orçamento do Município ou em seus créditos adicionais.

Art. 13 - O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar por Decreto, os atos necessários à Regularização Fundiária Urbana -REURB.

Art. 14 - Na aplicação desta Lei deverão ser observadas as normas contidas nas Leis e Regulamentos Federal e Estadual, atinentes à Regularização Fundiária Urbana -REURB.

Art. 15 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Pedras de Maria da Cruz, 26 de dezembro de 2017.

Sebastião Carlos Chaves de Medeiros
Prefeito Municipal

PUBLICAÇÃO

Afixado em: 26/12/2017
Conforme Lei Orgânica Municipal
Art. 70 § 1º
Ass.: [Assinatura]