



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2021

*(Processo Legislativo 0331/2021)*

*Dispões sobre a Regularização Fundiária de Núcleos Urbanos Informais de Interesse Social e Específico no Município de Coroaci/MG e dá outras providências.*

O PREFEITO MUNICIPAL DE COROACI, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

*Ana Rosa de Figueiredo Menezes*  
Agente Legislativo  
Câmara Municipal  
Coroaci/MG

**PROTOCOLO**

26 MAR 2021

CÂM. MUN. DE COROACI

## CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

### Seção I

#### Da Regularização Fundiária Urbana - REURB

**Art. 1º** - A Regularização Fundiária Urbana (REURB) consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, irregulares ou clandestinos ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, 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, e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de Março de 2018.

§ 1º. O Município de Coroaci 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 e consolidados há mais de 5 (cinco) anos anteriores a data da publicação desta Lei.

**Art. 2º.** A REURB será implementada pelo executivo deste Município e será executada pelas Secretarias de Assistência Social (CRAS), Obras e de Tributação.

**Parágrafo único.** Compete às Secretarias mencionadas implantar o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável do Município Coroaci com a participação das Secretarias de Administração, Secretaria de Meio Ambiente e demais órgão do Poder Executivo Municipal no que couber suas atribuições para o melhor desenvolvimento do Programa.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

**Artigo 3º** - Constituem objetivos da REURB a serem observados pelo Município de Coroaci:

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, com prioridade para permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

IV – Efetivar o controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato; garantindo o direito social à moradia digna, bem como à efetivação da função social da propriedade;

V - Articular com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

VI – Promover a participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;

VII - Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação e da transação.

**Art. 4º** - São diretrizes e ações específicas do Programa Municipal de Regularização Fundiária do Município de Coroaci:

I - Priorizar a situação que seja mais benéfica para as famílias atendidas por este programa de regularização fundiária;

II - Realizar levantamento planialtimétrico das áreas incluídas no programa municipal de regularização fundiária;

III - Nos parcelamentos e ocupações objeto do presente programa, a partir do levantamento planialtimétrico realizado, deverá ser delimitado sistema viário e identificados os lotes e áreas condominiais;

IV - Somente serão aprovados lotes com acesso direto ao sistema viário;

V - Deverão ser asseguradas as servidões de passagem;

VI - A regularização considerará a real situação ocupacional dos terrenos, abrangendo todas as áreas ocupadas, em uso considerado legal;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134, Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

VII - Deverá ser realizado o cadastro socioeconômico de todas as famílias atendidas por este programa de regularização fundiária, que servirá para definir a classificação dos grupos socioeconômicos a serem beneficiados pela REURB-S;

VIII - No cadastro socioeconômico também deverão constar todas as informações necessárias para o registro da propriedade ou do título de domínio;

IX - As ações de regularização fundiária poderão ser feitas individual ou coletivamente;

X - Em todos os processos de regularização da presente lei, serão observadas as áreas de preservação permanentes.

**Art. 5º** - Para os efeitos 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.

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 - **Regularização fundiária de interesse social**: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público, que visem a adequar assentamentos informais ocupados, predominantemente por população de baixa renda, às conformidades legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, bem como o direito ao meio-ambiente ecologicamente equilibrado.

V - **Regularização fundiária de interesse específico**: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso II;

VI - **Infraestrutura básica**: o sistema viário, incluindo pavimentação e meio fio, os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de escoamento de águas pluviais;

VII - **Grupo familiar**: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou tem suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo nestas a família unipessoal;

VIII - **Demarcação urbanística**: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134, Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

**IX - 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 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;

**X - 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 da legislação vigente, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

**XI - Legitimação Fundiária:** mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

**XII - Ocupante:** aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

**XIII - Alienação Fiduciária:** se caracteriza pela transferência, ao credor, da propriedade do bem garantidor, ficando o devedor com a simples posse direta, ou seja, o contato e a utilização direta do bem, de modo que o devedor continuará utilizando o bem que não mais lhe pertence, mas, uma vez paga a dívida, o devedor, automaticamente, volta ser o proprietário da garantia. Na hipótese de não pagamento do débito, o credor, titular do bem, poderá reaver a posse direta das mãos do devedor e efetuar a execução da garantia, alienando-a.

## CAPITULO II DAS MODALIDADES DE REURB

**Art. 6º -** A 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.

**Parágrafo único.** A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

**Art. 7º -** Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registraes relacionados à REURB-S.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

**Art. 8º** - 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, desde que atendida a legislação municipal quanto a implantação de usos não residenciais.

## SEÇÃO I

### Da Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S)

**Art. 9º** - Compreende-se por REURB de Interesse Social (REURB-S) a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, nos seguintes casos:

I - Composição da renda familiar não poderá ultrapassar a **03 (três) salários mínimos**, máximos vigentes no país, declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

II - Ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há, pelo menos, **05 (cinco) anos**, existentes até 22 de dezembro de 2016, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

III - Núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei Federal.

IV - Áreas pertencentes ao Patrimônio Público do Município, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º - A análise e relatório da renda familiar para enquadramento na modalidade REURB-S será feito e assinado por profissional da área de Assistência Social.

§ 2º - A regularização fundiária de interesse social dependerá da análise de critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Assistência Social, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§ 3º - Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso II, do art. 8º desta Lei, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

§ 4º - Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de Março de 2018, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura essencial caberá ao Poder Público Municipal.

§ 5º - O registro dos atos de que trata §3º independe da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

§ 6º - Será isenta de custas e de emolumentos a primeira averbação do terreno cuja a área construída for de até 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

§ 7º - O Cartório de Registro de Imóvel que não cumprir com o disposto neste artigo, que retardar ou não efetuar o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficará sujeito às sanções previstas no art. 44 da Lei no 11.977/2009, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §3º-A e §3º-B do art. 30 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

## SEÇÃO II

### Da Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E)

**Art. 10** - A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no artigo 9º desta Lei.

**Art. 11** - A regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e aprovação da Secretaria Municipal de Obras, sendo processadas nos termos da presente lei e alterações posteriores por decreto, bem como da emissão da respectiva licença ambiental pelo CODEMA, sendo processada nos termos do artigo 61 e seguintes da Lei Federal 11.997/2009 e provimento 44/2005 do CNJ.

§ 1º- Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, não haverá a isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente à implantação das obras de infraestrutura e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, é de responsabilidade dos beneficiários ou responsáveis pela implantação do núcleo, sendo que implantação das obras de infraestrutura poderá ser compartilhada com o Poder Público.

§ 2º- Na REURB-E o proprietário poderá, mediante requerimento, solicitar ao Poder Público Municipal, a planta, memorial descritivo, ficando a encargo do requerente o pagamento da ART, bem como das demais eventuais custas e serviços para complementação do processo de regularização.

§ 3º - 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 que ocupem 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. 12** - Na regularização fundiária de interesse específico, que abrange partes de Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de TCRA





# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

(Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) para as áreas que estejam com degradação.

## CAPITULO III DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

**Art. 13** - Poderão requerer a REURB:

I – O Chefe do Poder Executivo Municipal ou os gestores das Secretarias mencionadas no artigo 2º desta lei;

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, 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, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido 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.

**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, 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, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

**Art. 15.** 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 Poder Público 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. 16.** O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS –, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º - Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita às regras específicas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

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

## CAPITULO IV DOS INSTRUMENTOS DA REURB

**Art. 17.** Poderá, o Município, utilizar os seguintes institutos jurídicos no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros considerados adequados, conforme estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e eventuais alterações, e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018;

II - a usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973, quando se tratar de bem particular;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §4º e §5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

V - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do *caput* do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

VI - o direito de preempção, nos termos do inciso I do *caput* do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;

VII - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

VIII - 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;

IX - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do *caput* do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

X - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XI - a concessão de direito real de uso;

XII - a doação;

XIII - a compra e venda;

XIV - o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VI e VIII da Lei Federal nº 13.465/2017;

XV - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465/2017;

XVI - o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo VIII da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Parágrafo único.** Na REURB, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

## CAPITULO V DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

### Seção I Disposições Gerais

**Art. 18** - A REURB obedecerá às seguintes fases, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se supletivamente da legislação municipal vigente:

I - requerimento dos legitimados;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

- 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 - plantas de situação e de regularização em 4 (quatro) vias;
- V - memorial descritivo em 4 (quatro) vias;
- VI - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;
- VII - saneamento do processo administrativo;
- VIII - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- IX - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e
- X - registro da CRF pelos promotores da regularização perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

## **Art. 19** - Compete ao Município:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, e;
- III - emitir a CRF.

**Art. 20** - 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.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134, Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

§ 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 a legislação federal vigente, o qual será analisado pela CRF.

§ 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.

§ 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 com a REURB.

§ 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 - 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.

## Seção II Do Projeto de Regularização Fundiária

Rua Dona Cotinha Gonçalves, nº. 11, Centro, CEP 39.710-000, Coroaci/MG  
Tel: (33) 3291.1177



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134, Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

**Art. 21** - 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, bem como Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, artigos 21 a 39.

**Art. 22** - 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 do Município ou órgão da administração indireta, caberá a esta 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, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária; e

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, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária;

II - na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, conforme previsto no §2º do artigo 11.

## Seção III

### Da Conclusão da REURB

**Art. 23** - O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da REURB deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais, quando for o caso.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134, Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

**Art. 24** - 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;
- III - a modalidade da regularização;
- IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- 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.

**Art. 30** - Os procedimentos de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF – e do Projeto de Regularização Fundiária deverão seguir a regulamentação prevista na legislação federal vigente.

## Seção IV Da Aprovação Municipal da REURB

**Art. 31** - A aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária prevista no art. 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, será realizada pela Secretaria Municipal de Obras.

**Art. 32** - A aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária tratada no art. 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada pelas Secretarias mencionadas no art. 2º desta lei, através do profissional responsável pela gerência de meio ambiente do Município, por meio de laudo devidamente apresentado, seguindo os preceitos e normas estabelecidas na legislação pátria no que couber ao Meio Ambiente.

**Parágrafo único.** As exigências apontadas no art. 11, §§ 2º ao 4º da Lei Federal nº 13.465/2017, serão de responsabilidade da Secretaria apontada no *caput*.

## CAPITULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134, Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

**Art. 33** - 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, bem como bem como Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

**Art. 34** - 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. 35** - A REURB-E seguirá o estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações, bem como no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

**Art. 36** - O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar, por meio de Decreto, demais atos que se fizerem necessários à Regularização Fundiária Urbana (REURB).

**Art. 36.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em sentido contrário.

Coroaci, 25 de março de 2021.

**Emerson de Carvalho Andrade**  
**Prefeito Municipal**

## **Justificativa ao Projeto de Lei Complementar n.º 002 de 25 de março de 2021.**

Senhor Presidente e Senhores Vereadores, encaminha-se a essa Casa Legislativa o presente Projeto de Lei Complementar, que tem como objetivo ~~Municípios sobre~~ a Regularização Fundiária no Município de Coroaci.

Cabe registrar que no presente caso é necessária uma Lei Complementar para a regulamentação do assunto, tendo em vista que o presente Projeto de Lei é um desdobramento da “lei de parcelamento, zoneamento, uso e ocupação do solo urbano”. Logo, é caso de Lei Complementar, por força do que determina o artigo 80, § 2º, inciso V, da Lei Orgânica Municipal, sob pena de vício de inconstitucionalidade formal.

O Projeto de Lei é de extrema importância para os possuidores dos imóveis localizados no perímetro urbano do Município de Coroaci, visto que uma vez aprovado por esta Casa Legislativa propiciará a regulamentação dos imóveis e, por conseguinte, a emissão de título de registro pelo Cartório de Registro de Imóveis.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

Além disto, com a regularização dos imóveis será possível aos proprietários, caso queiram, buscar empréstimos junto às instituições financeiras para financiamento de suas moradias, o que no momento não é possível em decorrência da ausência de regularização.

Outrossim, o artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Republicana de 1988 estabelece que “é garantido o direito de propriedade”. Já o artigo 1.245 do Código Civil de 2002 preceitua o registro do título translativo no Registro de Imóveis é o meio eficaz para a transferência da propriedade entre vivos. No entanto, a maioria dos imóveis urbanos não estão aptos a serem transferidos, visto que não são registrados no Cartório de Registro de Imóveis. Sendo assim, faz-se necessária a regularização fundiária para que seja concretizado o direito de propriedade previsto na Constituição de 1988.

Diante da sucinta justificativa e contando com a aprovação do presente Projeto de Lei, reitero à Vossas Excelências meu protesto da mais alta estima e elevadas considerações!

Após esta breve justificativa, solicitamos a apreciação e a aprovação deste projeto pelos nobres edis.

Coroaci - MG, 19 de março de 2021.

**Emerson de Carvalho Andrade**  
**Prefeito do Município de Coroaci**