

LEI Nº 435 / 2018.

Esta lei foi publicada no quadro de
publicações do poder executivo
Municipal
Catuji, 05 / 04 / 2018
Assinatura do responsável

***"Institui a Regularização Fundiária Urbana
(Reurb) no Município de Catuji – MG, e dá
outras providências".***

O Povo do Município de Catuji – MG, por seus representantes legais, aprovou e eu,
Prefeito do Município **sanciono** a seguinte Lei:

Artigo 1º – Fica instituído normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Município de Catuji - MG, 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 Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

Artigo 2º – Constitui objetivo da Reurb:

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 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.

Artigo 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;

Esta lei foi publicada no quadro de
poderes do poder executivo
Municipal
Catuji, 05/04/2018
Assinatura do responsável

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): 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;

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 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, com ou sem edificação, de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Artigo 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 edilícios, previstos pelas legislações Federal, Estadual e Municipal.

Artigo 5º – A Reurb comprehende 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

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 após análise dos



documentos apresentados.

Artigo 6º – Serão considerados de baixa renda para fins de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), o beneficiário cuja renda mensal familiar não ultrapasse 05 (cinco) salários mínimos e não possua outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo Único – Quando houver dúvidas das condições econômicas do Requerente, a análise e relatório da renda familiar para enquadramento na modalidade Reurb-S será feito e assinado por profissional da área de Assistência Social.

Artigo 7º – Documentos básicos necessários a serem apresentados pelo beneficiário:

- I – Formulário devidamente preenchido, fornecido pela Prefeitura Municipal;
- II – Cópia da Guia de Arrecadação do IPTU;
- III – Cópia dos Títulos, 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 (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;
- VIII – Declaração positiva ou negativa de propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo Único – O Município promoverá assistência aos beneficiários para esclarecimentos e facilitação na preparação da documentação necessária para a regularização e consequente registro imobiliário.

Artigo 8º – Poderá ser objeto de Reurb em área pública ou privada, as áreas ocupadas com finalidade não residencial quando reconhecido em ato do poder executivo o interesse público de sua ocupação.

Artigo 9º – Os imóveis do município objeto da 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.

Esta lei foi publicada no quadro de publicações do poder executivo Municipal.
05/04/2018
Assinatura do responsável
Catuji, 05/04/2018



§ 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 – 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 §3º, deste artigo.

§ 3º – Para ocupantes com renda familiar acima de 05 (cinco) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 12 (doze) parcelas anuais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela anual não poderá ser inferior a 01 (um) salário mínimo.

§ 4º – O valor da parcela será corrigido pelo mesmo índice de atualização monetária aplicado anualmente ao IPTU.

§ 5º – O valor da parcela será cobrado anualmente em conjunto com o IPTU.

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

Artigo 10 – O preço de venda será fixado por uma comissão criada pelo Executivo Municipal, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

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

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

Artigo 11 – As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão à conta de dotações consignadas no orçamento do Município, ficando desde já autorizada a abertura de créditos suplementares e/ou adicionais.

Artigo 12 – Serão isentos de taxas e preços públicos os beneficiários da Reurb-S, salvo disposto em contrário no Projeto de Regularização Fundiária.

Artigo 13 – O Poder Executivo Municipal poderá criar preço público para custeio das despesas oriundas com a Reurb-E.

Artigo 14 – O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar por decreto, os atos necessários à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Artigo 15 – Aplica-se, subsidiariamente, a esta Lei, as normas contidas nas Leis e Regulamentos Federal e Estadual, atinentes à Regularização Fundiária Urbana

Esta lei foi publicada no quadro de publicações do poder executivo Municipal.
05/04/2018
Catuji,

Assinatura do responsável

(Assinatura)



(Reurb).

Artigo 16 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Catuji – MG, 05 de abril de 2018 (quinta-feira).



Ailton Batista de Freitas
Prefeito Municipal
(Interino)

Esta lei foi publicada no quadro de
publicações do poder executivo
Municipal.
Catuji, 05 / 04 / 2018

Assinatura do responsável

