

**DECRETO MUNICIPAL Nº 25
DE 22 DE FEVEREIRO DE 2021**

Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis públicos de domínio do Município de João Monlevade.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE/MG no desempenho de suas atribuições legais conferidas pelo art. 52, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal:

CONSIDERANDO a Lei Federal nº. 13.465, de 11 de julho de 2017;

CONSIDERANDO o preceito constitucional de que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, contido no art. 182 da Constituição da República de 1988;

CONSIDERANDO as disposições da Lei Federal 13.465/2017, que revogou todo o capítulo III da Lei Federal 11.977/2009, passando a dispor inteiramente sobre a regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados até 22/12/2016 (art. 9º, § 2º) (fls. 2 – TAC);

CONSIDERANDO que segundo a dicção da Lei Federal 13.465/2017 a regularização fundiária urbana *“abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”*. (art. 9º) (fls. 02 - TAC);

CONSIDERANDO que a Lei Federal 13.465/2017 conceitua núcleo urbano como *“o 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”* (art. 11, I) e núcleo urbano informal sendo *“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”* (artigo 11, II) (fls. 02 – TAC);

CONSIDERANDO que a Lei Federal 13.465/2017 destina-se a viabilizar a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados, ou seja, aqueles *“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". (art. 11, III) (fls. 03 – TAC);

CONSIDERANDO que o § 2º do artigo 11 da Lei Federal nº. 13.465/17 estabelece que *"Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados e Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº. 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso."*

CONSIDERANDO que a exemplo do que fez a Lei Federal 11.977/2009, a Lei Federal 13.465/2017 também previu duas modalidades de regularização fundiária urbana, denominando-as de Reurb-S (interesse social), que se destina à regularização dos núcleos urbanos consolidados *"ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal"*, e Reurb-E (interesse específico), que se destina aos demais casos, por exclusão (art. 13, I e II)" (fls. 03 – TAC);

CONSIDERANDO que segundo a Lei Federal 13.465/2017 *"A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E"* (art. 5, § 6º)" (fls. 02 – TAC);

CONSIDERANDO a necessidade de instauração de procedimento administrativo, com base na nova disciplina trazida pela Lei Federal nº 13.465/2017, para regularização fundiária dos núcleos urbanos informais objeto de intervenção neste Município;

CONSIDERANDO a existência de ocupação do solo urbano nas áreas especificadas às fls. 2.531/2.541 dos autos da Ação Civil Pública nº. ACP Nº. 0362.08.089036-5, caracterizadas como de interesse específico para fins de regularização fundiária;

CONSIDERANDO que a Lei Federal 13.465/2017 determina que 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 *homologado pelo juiz*. (art. 16, §1º);

CONSIDERANDO que a Reurb-E será necessariamente onerosa, nos termos do art. 16, da Lei Federal 13.465/2017, sendo dispensadas a desafetação, licitação e autorização legislativa, nos termos do art. 71, da mesma Lei;

CONSIDERANDO que a Lei Federal 13.465/2017 estabelece em seu art. 16, que





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 titular do domínio, *sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização da implantação dessas acessões e benfeitorias*;

CONSIDERANDO que a Prefeitura Municipal de João Monlevade firmou com a 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de João Monlevade em 04 de julho de 2019 Termo de Ajustamento de Conduta por meio do qual o Município fica obrigado, dentre outras, a promover, no prazo de 12 meses, a contar da homologação do TAC, a Reurb-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico) dos imóveis relacionados na planilha presente às fls. 2.531/2.541 dos autos da ACP nº. 0362.08.089036-5;

CONSIDERANDO que o Termo de Ajustamento de Conduta prevê a alienação direta da *parcela do terreno público ocupada* desde que o interessado que queira adquirir o “lote” por ele ocupado para o exercício de atividades econômicas pague (a) o preço do justo valor da unidade imobiliária regularizada (b) acrescido de indenização pecuniária à coletividade consistente em 25% (vinte e cinco por cento) do valor da avaliação do imóvel (c) ressarcimento ao erário público de todas as despesas realizadas para o ajuizamento das ações de reintegração de posse; e

CONSIDERANDO que o Termo de Ajustamento de Conduta, tratando de direitos transigíveis, foi homologado por decisão judicial irrecorrível no bojo dos autos da Ação Civil Pública nº. ACP Nº. 0362.08.089036-5, nos termos do art. 3º, §2º, da Lei Federal 13.140/2015.

DECRETA:

CAPÍTULO I

DA INSTAURAÇÃO E COORDENAÇÃO DA REURB

Art. 1º Fica instaurado o Procedimento Administrativo para Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E de imóveis públicos, objeto da ACP nº. 0362.08.089036-5, ainda não reintegrados ao Município, conforme disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Decreto Federal nº. 9.310, de 15/03/2018, alterado pelo Decreto Federal nº. 9597, de 04 de dezembro de 2018 e do Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, firmado entre o Ministério Público do Estado de Minas Gerais, através da 1ª Promotoria de Justiça desta Comarca e o Município de João Monlevade, homologado em 05/07/2019 e demais normas aplicáveis.

§ 1º Para fins da regularização fundiária prevista no *caput* deste artigo deverá ser





comprovada a detenção do imóvel diretamente pelo ocupante até 22/12/2016, nos termos do artigo 98 da Lei 13.465/2017.

§ 2º Será empregado no âmbito desta Reurb-E o instituto jurídico da alienação onerosa diretamente ao seu detentor, nos termos do artigo 15, XI c/c artigo 71 da Lei Federal 13465/2017 e da Cláusula Terceira do Termo de Ajustamento de Conduta celebrado entre o Município de João Monlevade e o Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

§ 3º Fica vedada a regularização de ocupação em que o ocupante ou o seu cônjuge ou companheiro exerçam cargo ou emprego público, nos termos do artigo 4º da lei Federal nº. 13.465/17.

Art. 2º O procedimento administrativo da Reurb-E, referido no artigo 1º deste Decreto será coordenado pela Secretaria Municipal de Administração e contará com o apoio da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, Assessoria de Governo, Departamento Municipal de Águas e Esgotos, Secretaria Municipal de Fazenda, Procuradoria Jurídica, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Obras e colaboração dos demais órgãos municipais.

Parágrafo único A coordenadoria mencionada no *caput* deste artigo deverá:

- I - conduzir os processos desta REURB no âmbito da administração municipal;
- II - produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de Reurb;
- III - mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb;
- VI – emitir parecer único conclusivo multidisciplinar a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;
- V – fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essenciais e das compensações urbanísticas e ambientais previstas nos projetos urbanísticos e nos termos de compromisso, quando for o caso;
- VI – assessorar o Prefeito naquilo que disser respeito à Reurb;
- VII – dar publicidade aos atos e decisões.

CAPÍTULO II

DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE E DOS PROCEDIMENTOS PARA ADQUIRIR O IMÓVEL

Art. 3º O ocupante interessado em adquirir o imóvel objeto da Reurb-E estabelecida por este Decreto deverá proceder ao protocolo de manifestação de interesse junto à Secretaria Municipal de Administração, em até 30 (trinta) dias da publicação deste decreto.

§ 1º O protocolo de manifestação de interesse na aquisição onerosa da parcela do terreno público que ocupa, a ser feito pelo ocupante do imóvel junto à Administração





Municipal, deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

- I – Croqui de localização do imóvel, contendo, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, nome e distância da rua mais próxima e demais informações pertinentes;
- II – Estudo preliminar das desconformidades, urbanística e ambiental atual do imóvel;
- III – Declaração formal e comprovação de ocupação do imóvel antes da data de 22 de dezembro de 2016, na forma da Lei 13.465/2017.
- IV – Procuração com poderes específicos para regularização imobiliária em caso de representação;

§ 2º A comprovação da data de ocupação se dará mediante apresentação de documentos, laudo técnico ou por qualquer outro instrumento que possua valor probatório.

§ 3º Para fins da comprovação de que trata o § 2º, é admitida a contagem de tempo de ocupações anteriores, desde que demonstrada a continuidade da cadeia de ocupação até o atual ocupante.

§ 4º A Secretaria Municipal de Administração, através do Setor de Patrimônio, deverá acostar aos autos individuais de cada área a comprovação da respectiva titularidade, através de cópia atualizada da matrícula do imóvel, expedida por Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como proceder à identificação de seus ocupantes, confrontantes e respectivas matrículas imobiliárias.

Art. 4º Deverá ser instaurado processo administrativo individualizado e devidamente autuado para cada imóvel a ser regularizado, do qual deverá constar, no mínimo:

- I - Termo de Abertura; II - Cópia deste Decreto;
- III - Cópia atualizada da matrícula do imóvel;
- III - Cópia da Portaria de Nomeação da Comissão Avaliadora dos Imóveis a serem regularizados;
- IV - Cópia da Ata de Reunião da Comissão Avaliadora da qual conste a escolha do método de avaliação dos imóveis e justificativa;
- V - laudo de avaliação do imóvel devidamente assinado e sua ratificação; VI – Impugnação ao valor do imóvel, quando for o caso;
- VII- Decisão quanto à impugnação do valor do imóvel avaliado, quando for o caso;
- VIII - Atos da Secretaria Municipal de Fazenda com lançamento do percentual estabelecido pela alínea “b” e custos mencionados da alínea “c” da Cláusula Quarta do TAC;
- IX - manifestação de interesse do ocupante na aquisição onerosa do imóvel





que ocupa, nos termos deste Decreto e legislação correlata, da qual conste a sua concordância total

com os termos da Reurb-E instaurada;

X - projetos apresentados pelos ocupantes dos imóveis, os termos da Lei Federal 13.465/2017 e do Decreto Federal 9.310/2018;

XI - notificação dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados;

XII - Impugnação ao procedimento por confrontantes ou terceiros interessados, quando for o caso;

XIII - Aprovação dos projetos apresentados, estudo ambiental quando for o caso e decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária pela autoridade competente, mediante ato formal ao qual se dará publicidade;

XIV - expedição da CRF pela autoridade competente;

XV - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

XVI - cópia dos atos de publicidade.

Art. 5º Após o protocolo, a manifestação de interesse na aquisição onerosa do imóvel feita pelo ocupante será encaminhada, junto com toda a documentação anexa à Secretaria Municipal de Administração, que, conjuntamente com os demais setores de Coordenação do procedimento Reurb-E, deverá, no prazo de até 10 (dez) dias, deferi-lo, caso seja classificado como Reurb-E e atenda a todos os requisitos da legislação, ou indeferi-lo, mediante decisão fundamentada, indicando as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação e reavaliação do requerimento, quando for o caso, a qual deverá ser providenciada pelo interessado no prazo de 05 (cinco) dias.

CAPÍTULO III

DA NOTIFICAÇÃO E DA SOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONFLITOS

Art. 6º Acolhida a manifestação de interesse do ocupante do imóvel, nos termos do artigo 31, § 2º da Lei 13.465/2017, a Secretaria Municipal de Administração promoverá a notificação dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentarem manifestação e impugnação no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação.

§ 1º A notificação descrita no *caput* deste artigo será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar do cadastro do imóvel junto ao município, da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 2º A notificação da Reurb também poderá ser feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição do imóvel a ser regularizado, nos seguintes casos:





- I – quando os confrontantes não forem encontrados; e
- II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 3º A ausência de manifestação dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados, será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 4º Na hipótese de apresentação de impugnação, o Município poderá rejeitar impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à Reurb se o impugnante não apresentar recurso no prazo de 5 (cinco) dias, contados da data da notificação da decisão de rejeição.

I - Considera-se infundada a impugnação que:

- a) não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb-E avança na propriedade do impugnante;
- b) não apresentar motivação, ainda que sumária; ou
- c) versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb-E em andamento.

CAPÍTULO IV

DA COMISSÃO AVALIADORA E DOS PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 7º Inexistindo ou decididas as impugnações acerca da manifestação de interesse a apuração do preço de venda será indicado em procedimento administrativo efetivado por Comissão Avaliadora nomeada pelo Poder Executivo, especificamente para esta finalidade.

§ 1º A Comissão mencionada no *caput* deste artigo deverá ser composta por número ímpar de integrantes e poderá contar com a participação, além de servidores efetivos, de pessoas não integrantes do quadro de servidores do Município, desde que sendo profissionais habilitados da área de engenharia, arquitetura, agrimensura ou outras correlatas à matéria;

§ 2º Cada membro da Comissão mencionada no *caput* deste artigo deverá assinar termo de compromisso com vistas a certificar que não possui parentesco, amizade ou inimizade com os ocupantes ou qualquer outro motivo de interesse que interfira na avaliação ou na venda dos imóveis, sendo cada membro autônomo em suas decisões e responsável por elas, devendo, ainda, aprovar ou reprovar o valor avaliado de forma expressamente justificada.

§ 3º A apuração do justo valor da unidade imobiliária do Município, descontados o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da





implantação dessas acessões e benfeitorias deverá ser realizada por meio do Método Comparativo de Dados de Mercado e a valorização decorrente da implantação de infraestrutura realizada pelo Método Involutivo, em consonância com a Norma Técnica de Avaliação de Bens, NBR 14.653, almejando alcançar o valor de mercado do bem.

§ 4º A Comissão Avaliadora poderá adotar a metodologia de valorização decorrente dos índices de evolução dos valores do IPTU e ITBI do próprio imóvel em processo de regularização.

§ 5º A Comissão Avaliadora terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar do deferimento da manifestação de interesse para entrega do laudo respectivo à Secretaria Municipal de Fazenda.

§ 6º Deverá constar do laudo de avaliação a data em que a Comissão Avaliadora realizou visita *in loco* ao imóvel avaliado.

§ 7º O prazo de validade da avaliação a que se refere o *caput* será de, no máximo, doze meses.

Art. 8º É facultado ao beneficiário da Reurb-E a contratação de empresa independente ou profissional habilitado especializado em Avaliações e Perícias de Engenharia para realização da avaliação prevista no art. 7º, deste Decreto, nos mesmos prazos e nos mesmos modos previstos.

§ 1º O beneficiário deverá comunicar ao Município sua intenção de realizar a avaliação com empresa independente ou profissional especializado em Avaliações e Perícias de Engenharia até 05 (cinco) dias após o acolhimento da manifestação de interesse.

§ 2º O laudo de avaliação previsto no *caput* deverá considerar a aderência da metodologia estabelecida pelo Município para atingimento do valor de mercado do imóvel, valorização da implantação de benfeitorias e estar acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

§ 3º O laudo de avaliação acompanhado da sua A.R.T. será submetido à análise da Comissão Avaliadora que poderá aceitá-lo ou rejeitá-lo, indicando de forma fundamentada os motivos da sua decisão, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 4º Em caso de indeferimento, a Comissão Avaliadora deverá, quando for o caso, indicar as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação da avaliação, a qual deverá ser providenciada pelo interessado no prazo de 10 (dez) dias.

§ 5º Não sendo possível sanar os vícios apontados, no prazo estabelecido, ou persistindo as irregularidades, a Comissão Avaliadora deverá realizar, de ofício, todas as





adequações necessárias para conclusão da avaliação e apuração do valor de mercado do imóvel nos termos deste Decreto, sendo certo que o beneficiário ou requerente privado, neste caso, deverá indenizar os custos desta regularização ao Município.

§ 6º Persistindo qualquer controvérsia, sempre prevalecerá o valor apurado pela Comissão Avaliadora;

Art. 9º Para cumprimento dos termos da alínea “b”, da Cláusula Quarta do Termo de Ajustamento de Conduta, a Secretaria Municipal de Fazenda deverá aplicar o percentual previsto no TAC correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da avaliação da parcela do terreno público a ser inserido em campo próprio do laudo de avaliação, de forma complementar.

Art. 10 Caberá, ainda, à Secretaria Municipal de Fazenda lançar em campo próprio do laudo de avaliação do bem, o valor de despesas despendidas com o ajuizamento das ações de reintegração de posse, se for o caso, nos termos da alínea “c” da Cláusula Quarta do TAC.

Art. 11 Depois da aplicação do índice mencionado no artigo 9º e da inserção dos custos mencionados no artigo 10, ambos deste Decreto e concluída a avaliação do imóvel pela Comissão Avaliadora, a mesma será validada pela Secretaria Municipal de Fazenda e pelo Secretário Municipal de Administração que dará publicidade ao procedimento.

Art. 12. O preço de venda será fixado (a) com base no valor de mercado do imóvel, segundo os critérios de avaliação previstos no art. 7º, deste Decreto, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias; (b) com a aplicação do percentual previsto no TAC correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do justo valor da unidade imobiliária regularizada (art. 16, da Lei 13.465); (c) com o ressarcimento de todas as despesas realizadas para ajuizamento das ações de reintegração de posse além do pagamento dos honorários advocatícios previstos no art. 20, §1º, deste Decreto, quando for o caso (d) com o ressarcimento de todas as despesas realizadas análise da regularização fundiária;

Art. 13 Caberá impugnação do valor de avaliação do imóvel, quando o laudo for elaborado pela Comissão Avaliadora, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da sua publicação, sob pena de decadência do direito.

§ 1º Havendo impugnação ao valor avaliado, esta deverá ser protocolada junto à Comissão Avaliadora, a qual terá 30 (trinta) dias para aceitar ou rejeitar, justificadamente, a impugnação.

§ 2º Não caberá recurso administrativo da decisão da Comissão acerca da





Impugnação.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 14. Inexistindo ou decididas as impugnações acerca da Reurb-E, a Secretaria Municipal de Administração notificará o ocupante do imóvel sobre o preço definitivo de venda, com menção do valor final do bem avaliado e para que apresente o correspondente projeto de regularização fundiária, realizado exclusivamente às suas expensas, em 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - A ausência de manifestação tempestiva do interessado será interpretada como desistência da Reurb.

Art. 15. Protocolado o projeto de regularização fundiária junto à Secretaria Municipal de Administração este será submetido à análise e avaliação da Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Departamento Municipal de Águas e Esgotos que terão o prazo de 30 (trinta) dias para decidir por deferir ou indeferir o projeto, requerendo, para sua análise e decisão, sempre que necessário, pareceres técnicos e informações dos setores e técnicos que compõem a administração municipal ou de terceiros contratados.

Parágrafo único O deferimento ou indeferimento do projeto de regularização fundiária será fundamentado em parecer da área técnica.

Art. 16. O projeto de regularização fundiária a ser apresentado pelo beneficiário para análise conterá, no mínimo:

I – levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, que demonstrará os elementos caracterizadores do imóvel a ser regularizado;

II – planta do perímetro do imóvel, com demonstração da matrícula ou das transcrições atingidas;

III – documentos que comprovem a posse pelos ocupantes do imóvel a regularizar;

IV – projeto urbanístico, conforme conteúdo mínimo estabelecido no art. 17 desta Lei e do artigo 36 da Lei Federal nº. 13.465/2017;

V – memorial descritivo, conforme conteúdo mínimo estabelecido no art. 18





desta Lei;

VI – estudo técnico para situações de risco, quando for o caso;

VII – estudo técnico ambiental, observando o disposto no artigo 65 da Lei Federal nº 12.651/12, quando o imóvel for situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente

- APP, Unidade de Conservação de Uso Sustentável ou área de proteção de manancial;

VIII – memorial descritivo das propostas de soluções para as questões ambientais, urbanísticas e, quando for o caso, com a indicação das medidas de mitigação, contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão o Termo de Compromisso;

IX – Anotação ou Registro de responsabilidade dos técnicos responsáveis por todos os projetos e estudos apresentados para análise;

X – Licença Ambiental emitida pelo Órgão Ambiental competente, quando for o caso;

XI – cronograma físico dos serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, o qual deverá conter também previsão dos custos necessários;

XII – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis para cumprimento do cronograma físico definido no inciso anterior;

XIII - termo de compromisso de pagamento do preço de venda.

§1º Na regularização de imóvel que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos neste artigo.

§2º Na hipótese a que se refere o parágrafo anterior, constará na CRF que o imóvel regularizado já possui a infraestrutura essencial e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

Art. 17. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

I a localização do imóvel a ser regularizado, indicando: área, medidas perimetrais, confrontações, edificações existentes (com suas medidas e características), nome da via e o número da designação cadastral, quando houver; coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de limites do núcleo situado e confrontantes;

II - as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade à regularizar;





- III - as vias de circulação existentes, as áreas destinadas ao uso público e outros equipamentos urbanos, incluindo compensações quando for o caso, com indicação de área, medidas perimetrais e confrontantes;
- IV - as eventuais áreas já usucapidas;
- V - a localização de cursos d'água (dormentes e correntes), nascentes, mananciais, vegetação expressiva e outras indicações topográficas relevantes;
- VI - a indicação de faixas não edificáveis existentes, devidamente cotadas, conforme estabelecidas pela legislação vigente (faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, áreas de preservação permanente, faixas sanitárias, entre outras);
- VII - o quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto com as proporções (área total do imóvel a regularizar, área verde, área de equipamentos comunitários, áreas destinadas à circulação, áreas remanescentes, entre outras coisas do gênero);
- VIII - as medidas de adequação para correção das desconformidades ambientais e de risco, quando necessárias;
- IX - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da realocação de edificações, quando necessárias;
- X - os projetos das obras de infraestrutura essenciais, quando ainda não implantadas.

Art. 18. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

- I - a identificação do imóvel objeto da Reurb-E com sua descrição técnica, localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes, número e quadra, além da designação do seu ocupante;
- II - a descrição das vias de circulação existentes ou projetadas que compunham o núcleo urbano;
- III - a descrição das áreas destinadas ao uso público, com suas medidas perimetrais, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- V - a descrição dos equipamentos urbanos comunitários existentes e dos serviços;
- VI - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 19. Nos casos em que couber o estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das





condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no artigo 65 da Lei nº. 12.651, de 2012, nos termos do artigo Decreto nº. 9310, de 15 de março de 2018:

- I - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais das restrições e potencialidades da área;
- III - especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, além de outros serviços e equipamentos públicos;
- IV - identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais, sejam subterrâneas;
- V - especificação da ocupação consolidada existente na área;
- VI - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
- VII - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da área de preservação permanente com a proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- VIII - avaliação dos riscos ambientais;
- IX - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e
- X - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

CAPÍTULO VI

DAS DESPESAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 20. Considerando o art. 33, incisos II e III, da Lei 13.465/2017, correrão às expensas dos beneficiários ou requerentes privados, todas as despesas relativas à Regularização Fundiária, tais quais mas não limitadas a:

- I - análise da manifestação de interesse;
- II - avaliação e cotação de bens por parte da Comissão Avaliadora;
- III - gravames de garantias, laudos de vistoria física e verificação documental, custas cartoriais, custas judiciais;
- IV - análise do projeto de regularização fundiária;
- V - emissão das Certidões de Regularização Fundiária;





§ 1º O permissionário que ocupe área pública e teve ajuizado em seu desfavor Ação de Reintegração de Posse promovida pela Procuradoria Jurídica, em decorrência do Termo de Ajustamento de Conduta – TAC firmado com o Ministério Público, que ainda não transitou em julgado, quitará em favor dos procuradores municipais, a título de ressarcimento, o importe de R\$ 1.000,00 (um mil reais) em razão dos honorários advocatícios, no intuito de gerar um tratamento isonômico com as demais ações de reintegração de posse que já transitaram em julgado, considerando, ainda, que houve pedido de suspensão do processamento dos feitos em razão dos procedimentos relativos ao REURB.

§ 2º As despesas da Regularização Fundiária são cumuláveis entre si;

§ 3º A arrecadação e indenização dos custos deverá ser realizada por meio da emissão de DAM.

§ 4º O encaminhamento do processo administrativo de regularização fundiária para deliberação da autoridade competente apenas ocorrerá após comprovada a quitação integral das despesas pertinentes ao requerimento apresentado.

§ 5º Estando o processo administrativo de Regularização Fundiária apto a ser encaminhado para decisão final e havendo ainda parcelas de despesas por vencer, o beneficiário ou requerente privado poderá recolher antecipadamente as parcelas restantes, para fins de sua conclusão.

§ 6º A regulamentação do disposto neste artigo será efetuada pela Secretaria Municipal de Fazenda, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de publicação deste Decreto.

Art. 21. O permissionário que tiver sido aprovado no processo de regularização fundiária urbana de interesse específico - “REURB-E”, devidamente apurado pelos servidores municipais e dirigido pelos servidores lotados na Procuradoria Jurídica, quitará em favor do Município de João Monlevade, antes do encerramento do certame, o correspondente ao maior valor instituído em lei para pagamento de preços públicos, como forma de contraprestação pelo serviço cuja natureza não compete a cobrança de taxas.

§ 1º. A aprovação do processo depende da quitação do referido preço público estabelecido no presente artigo.

§ 2º. O maior valor de preços públicos instituído na Lei Municipal nº 1.924/2.011, de 28 de março de 2.011 que “Institui os Preços Públicos do Município de João Monlevade, e dá outras providências”, em conformidade com o que estabelece o Código Tributário Municipal, em seu artigo 231, parágrafo único, corresponde a 3,5 UFPMJM





(três e meia Unidades Fiscais da Prefeitura Municipal de João Monlevade), atualizada no momento da quitação.

§ 3º. O Município poderá repassar o valor recolhido a título de preços públicos em favor dos procuradores municipais que atuaram na solução da demanda e no acompanhamento de todos os processos administrativos de regularização fundiária urbana de interesse específico - "REURB-E".

§ 4º. O repasse aos procuradores municipais do valor recolhido a título de preço público poderá ser quitado pelo Município através de adicional junto a folha de pagamento dos procuradores municipais que atuaram nos feitos administrativos no próximo mês da quitação do mesmo, ou através de repasse direto junto a conta aberta para honorários advocatícios, mediante recolhimento de guia individual de pagamento perante o Sistema de Informática da Secretaria Municipal de Fazenda correspondente ao valor estabelecido neste artigo, devendo os procuradores proceder ao rateio dos valores utilizando as regras já estabelecidas para a matéria.

CAPÍTULO VII

DA APROVAÇÃO DO PROJETO, DO PAGAMENTO E DA EMISSÃO DA CRF

Art. 22. A decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária após parecer favorável emitido pela Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Departamento Municipal de Águas e Esgotos se dará mediante ato formal ao qual se dará publicidade e deverá:

- I – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb-E;
- II – indicar as intervenções a serem executadas (obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações urbanísticas e ambientais), conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- II - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

Art. 23. Aprovado o projeto de regularização fundiária, deverá o ato ser publicado e o interessado deverá efetuar o pagamento junto à Secretaria Municipal de Fazenda.

§1º A venda direta de que trata este artigo obedecerá ao disposto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e o Município permanecerá com a propriedade fiduciária dos bens até a quitação integral, na forma dos § 2º e § 3º.

§ 2º Independentemente do montante alcançado a título de justo valor da unidade imobiliária regularizada, o valor da aquisição poderá ser pago pelo beneficiário à vista ou em até 40 (quarenta) parcelas mensais e consecutivas, devido sinal de, no





mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§ 3º As parcelas devidas, calculadas e consolidadas serão atualizadas mensalmente de acordo com a média das taxas de Financiamento Imobiliário.

§ 4º - O interessado que optar pelo pagamento em parcela única do preço de venda, acrescido dos valores correspondentes às alíneas “b” e “c” Cláusula Quarta do TAC, terá direito a redução de 5% (cinco por cento) do valor final da avaliação.

§ 5º A regulamentação do disposto neste artigo será efetuada pela Secretaria Municipal de Fazenda, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de publicação deste Decreto.

Art. 24. O valor correspondente à alínea “b” Cláusula Quarta do TAC poderá ser quitado no mesmo prazo e nas mesmas condições previstas no art. 21, § 2º e §3º, deste Decreto.

Art. 25. O valor correspondente à alínea “c” Cláusula Quarta do TAC deverá ser quitado em parcela única em conjunto com o pagamento do sinal previsto no art. 21, §2º, deste Decreto.

Art. 26. Efetuada a quitação total ou comprovado o pagamento da primeira parcela em conjunto com os acréscimos legais e apresentados os comprovantes de depósitos junto ao Município, a Secretaria Municipal de Administração emitirá a Certidão de Regularização Fundiária – CRF, da qual constará, ainda, a assinatura do Chefe do Executivo bem como a anotação da propriedade fiduciária em caso de alienação parcelada.

§ 1º Para emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF de que trata o *caput* deste artigo, o beneficiário também deverá apresentar Certidão Negativa de Débitos emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda em seu nome ou, se pessoa jurídica, em nome da pessoa jurídica e de todos os seus sócios, para fins de comprovação de regularidade.

§ 2º A Certidão de Regularização Fundiária – CRF, deverá conter, no mínimo:

- I – a descrição e a localização do imóvel regularizado;
- II – a área total do imóvel regularizado;
- III – a modalidade da Reurb;
- IV – os responsáveis pelas obras e serviços constantes do cronograma, se for o caso;
- V – a identificação e qualificação do ocupante que houver adquirido o





imóvel, constando, ainda, seu estado civil, sua profissão, seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação;

VI - descrição de cláusula de alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, quando for o caso.

Art. 27. Emitida a CRF deverá o requerente apresentar o projeto de regularização fundiária aprovado e a CRF ao cartório de registro de imóveis para fins de registro.

Parágrafo único. As despesas cartorárias e/ou outras de qualquer natureza que incidam sobre a regularização do imóvel serão de responsabilidade do adquirente.

Art. 28. O beneficiário terá até 60 (sessenta) dias após o registro da CRF junto ao cartório de registro de imóveis para ingressar com processo administrativo de regularização das edificações existentes, nos termos da Lei de Regularização de Edificações vigente.

Parágrafo único Se em próxima verificação, for constatado descumprimento da obrigação prevista no *caput* deste artigo, o levantamento total das edificações poderá ser realizado de ofício pelo Município, sem prejuízo da cobrança pelos custos com a realização do respectivo levantamento e imposição de outras medidas administrativas cabíveis, inclusive embargo das atividades até a regularização, bem como a aplicação de penalidades pecuniárias pelo descumprimento.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29 Caberá ao adquirente do imóvel providenciar os documentos que sejam solicitados pelo oficial do cartório de registro de imóveis, para o registro da Reurb-E.

Art. 30. Havendo divergência entre os prazos estabelecidos por este Decreto e aqueles previstos pela Lei Federal 13.465/2017, prevalecerão os ditames da norma Federal.

Art. 31. O Município poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados neste Decreto, a apresentação de outros desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessário ao esclarecimento do projeto ou suprimir aqueles que não se fizeram essenciais, quando for o caso, conforme parecer técnico acostado aos autos, sempre obedecida a legislação vigente.

Art. 32. Os projetos apresentados para análise somente serão aceitos quando





legíveis, na escala que se fizer necessária para a perfeita compreensão do projeto e de acordo com as normas usuais de desenho estabelecidas pela ABNT.

Art. 33. Os casos omissos referentes a esta Reurb-E e não esclarecidos pela legislação correlata vigente serão definidos pela sua Coordenadoria e constará de ata de reunião de seus componentes.

Art. 34. Os recursos arrecadados deverão seguir as diretrizes do art. 44, da Lei Complementar de 04 de maio de 2000, em especial no tocante a vedação da destinação dos recursos para custeio de gastos correntes.

Art. 35. Os ocupantes beneficiários da Regularização Fundiária regulamentada por este Decreto também deverão assumir o compromisso de fomentar a realização de projetos, campanhas e atividades voltadas a geração de emprego e renda local, seja por meio da concessão de estágios para alunos universitários em suas respectivas áreas, seja por meio da adesão aos programas municipais de oportunidade e inclusão para Jovem Aprendiz, Pessoa com Deficiência, Reabilitado Aprendiz e para ressocialização de reeducandos.

Art. 36. Este Decreto deverá ser amplamente divulgado através das Assessorias de Governo e de Comunicação, inclusive com cópia à 1ª Promotoria de Justiça desta Comarca e à Câmara Municipal.

Art. 37. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 38. Revoga-se as disposições em contrário, em especial do Decreto Municipal n. 115 de 2019.

João Monlevade, em 22 de fevereiro de 2021.

Laércio José Ribeiro
Prefeito Municipal

Registrada e publicada nesta Assessoria de Governo, ao vigésimo segundo dia do mês de fevereiro de 2021.

Gentil Lucas Moreira Bicalho
Assessor de Governo

