



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

LEI Nº. 2.289, DE 23 AGOSTO DE 2018.

“INSTITUI A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE OURO BRANCO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Povo do Município de Ouro Branco, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º. Ficam instituídas no Município de Ouro Branco normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

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 Ouro Branco 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, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016.

§3º O Poder Executivo poderá delegar a execução dos serviços necessários à operacionalização da Regularização Fundiária no Município de Ouro Branco.

§4º O Poder Executivo poderá realizar a Regularização Fundiária no âmbito do Município de Ouro Branco por etapas que abrangerão determinadas áreas do ente a serem estabelecidas conforme a capacidade financeira e operacional do ente.

Art. 2º. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Município de Ouro Branco:

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

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, 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 Município 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3. 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 Federal 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, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

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, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a 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 desta 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 de terras públicas ou privadas, em núcleos urbanos informais;

IX - 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.

§1º. Para fins da Reurb, ficam dispensados as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edílios



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§2º. O disposto na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e nesta Lei Municipal se aplica aos imóveis localizados em área rural do município, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei nº 5.868, de 1972.

§3º. Após a Reurb de núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais, o Município poderá efetuar o cadastramento das novas unidades imobiliárias, para fins de lançamento dos tributos municipais.

Seção II

Das Modalidades da Reurb

Art. 4. A Regularização Fundiária Urbana – 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.

§ 1º. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrares relacionados à Reurb-S, conforme disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de Março de 2018.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 2º. O registro dos atos de que trata § 1º independe da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias.

§ 3º. O disposto nos § 1º e § 2º aplica-se, também, à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 4º. No mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte seja ocupada predominantemente por população de baixa renda regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

§ 5º. 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.

§6º. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E.

§ 7º. A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 8º. A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 9º. 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.

§ 10. 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 do 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.

§ 11. 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 do Poder Executivo Municipal, após análise dos documentos apresentados.

§ 12. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de cento e oitenta dias, a contar do protocolo na Prefeitura, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 13. Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas concomitantemente pelo Município de forma coletiva ou individual, admitida a flexibilização dos coeficientes urbanísticos e edílios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Seção III - Do habite-se simplificado

Art. 5º Na Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a requerimento do interessado, mediante a apresentação de habite-se simplificado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

Art.6ºNa Reurb-E poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, mediante a expedição de habite-se simplificado e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

Art. 7ºO habite-se simplificado para averbação das edificações nos processos de REURB serão emitidos, observado os seguintes procedimentos:

- a) Requerimento do proprietário ou representante legal;
- b) Apresentação de Relatório Técnico do qual conste a área construída, o número de unidades imobiliárias, as condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;
- c) Realização de vistoria e emissão de parecer por fiscal do Município no imóvel, no prazo de até 30 (trinta) dias da data do requerimento;
- d) Emissão de habite-se simplificado no prazo de até 05 (cinco) dias a contar da emissão do Parecer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 1º. Para fins de averbação das edificações nos processos de Reurb ficam dispensados as exigências relativas aos parâmetros urbanísticos e edifícios exigidos na legislação municipal de edificações comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016 e que possuam acesso independente e tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§ 2º: A emissão do alvará de habite-se simplificado não está condicionada ao recolhimento da taxa de fiscalização de obras particulares, da taxa de regularização das edificações ou do recolhimento de multas da legislação urbanística.

Seção IV

Dos Procedimentos da Reurb

Art. 8º A Reurb de Interesse Social ou de interesse Especifico será realizada no Município de Ouro Branco, nos seguintes casos:

I - em parcelamentos de solo, aprovados e registrados, com implantação aproximada ao projeto e com ocupação consolidada há no mínimo 10 (dez) anos, e que seus ocupantes não tenham conseguido o Direito Real do Imóvel diretamente com o proprietário ou herdeiros, em razão de impedimento por parte destes em realizar a transferência;

II - em parcelamentos de solo, aprovados e registrados, cuja implantação não está de acordo com o projeto aprovado, e que tenha ocupação consolidada há no mínimo 10 (dez) anos e que, por qualquer motivo, seus ocupantes não possuam o título de propriedade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

III - em núcleos urbanos não registrados (clandestinos), consolidados há no mínimo 10 (dez) anos, constituído de um ou mais lotes, e que, por qualquer motivo, seus ocupantes não possuam o título de propriedade;

IV – conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da Administração pública indireta, que já tenham sido implantados em 22 de dezembro de 2016;

V - condomínios construídos por particulares, e que tenha ocupação consolidada há no mínimo 10 (dez) anos e que, por qualquer motivo, seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

§ 1º. Poderá ser objeto de Reurb área pública ou privada, as áreas ocupadas com finalidade não residencial, quando reconhecido em ato do poder executivo o interesse público de sua ocupação.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no [art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil](#).

Art. 9º. Serão considerados como população de baixa renda, para fins de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), os beneficiários cuja renda mensal familiar não ultrapasse 02 (dois) salários mínimos e não que possuam outro imóvel urbano ou rural.

§ 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 2º. Aplica-se às entidades assistenciais, culturais, esportivas e afins, sem fins lucrativos, os benefícios da REURB-S, notadamente, para regularização de áreas cuja construção consolidada tenha ocorrido com fundamento na presunção de legalidade do ato administrativo.

§3º No que concerne às entidades religiosas, a regularização por meio da REURB-S de imóvel público eventualmente por elas ocupados ocorrerá com fundamento em interesse público justificado nos autos do procedimento.

Art. 10. O poder executivo Municipal, visando o custeio das despesas oriundas da Reurb-E, poderá cobrar taxas específicas, em conformidade com o disposto no artigo 33 desta Lei.

Seção V

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 11. Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

I - O Município de Ouro Branco, diretamente ou por meio de entidades da Administração Pública Indireta;

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, 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, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos 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. 12. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular fica condicionada ao pagamento em acordo com a planta de valores imobiliários, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Parágrafo único. As áreas de propriedade da Administração Pública registrada no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação Judicial versando sobre a titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da lei, devidamente homologado pelo juízo.

Art.13. 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 Executivo Municipal.

§ 1º. Nos casos previstos no *caput* deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem de seus ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicações das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

§ 2º A qualificação dos beneficiários a que se refere o § 1º será constituída de:

- I - nome completo;
- II - estado civil; e
- III - número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF.

§ 3º Poderá haver mais de um documento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal e caberá ao Município indicar a qual direito real cada beneficiário faz jus.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 4º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não se enquadrarem neste artigo poderão ser tituladas individualmente.

§ 5º A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, previstos no § 1º, poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis em momento posterior ao registro da CRF.

Art. 14. O Município de Ouro Branco 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 efeito 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.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Disposições Gerais

Art. 15. Poderá, o Município, utilizar os seguintes institutos jurídicos no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros considerados adequados,



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

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;

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

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.

Seção II

Da demarcação urbanística



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Art. 16. O Município poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º O auto de demarcação urbanística será instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constarão:

- a) as medidas perimetrais;
 - b) a área total;
 - c) os confrontantes;
 - d) as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;
 - e) os números das matrículas ou das transcrições atingidas, quando for o caso;
 - f) a indicação dos proprietários identificados; e
 - g) a ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- e

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro dos imóveis, quando for o caso.

§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis que se enquadrem em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

II - domínio privado registrado no cartório de registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

§ 3º O procedimento de demarcação urbanísticas não constitui condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 17. O Município notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para, que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º Os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 2º O edital de que trata o § 1º conterà resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e o seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 4º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao Poder Público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do Município, as medidas de que trata o art. 18 poderão ser realizadas pelo cartório de registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 18. Na hipótese de apresentação de impugnação, procedimento extrajudicial de composição de conflitos poderá ser adotado.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, este deverá informá-la ao Poder Público, o qual comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput, será feito levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados ao imóvel objeto da impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na [Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015](#), facultado ao Poder Público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º Fica facultado o emprego da arbitragem caso não seja obtido acordo na fase de mediação.

Art. 19. Decorrido o prazo sem impugnação ou superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao cartório de registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º A averbação informará:

I - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados previamente à averbação, será aberta matrícula, que refletirá a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º Na hipótese de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 4º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do cartório de registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas matrículas alcançadas.

§ 5º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º Para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística não será exigida e a apuração de área remanescente será de responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Seção III

Da legitimação fundiária

Art. 20. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal.

§ 1º Na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições:

I - não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

II - não ter sido o beneficiário contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem a respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º As inscrições, as indisponibilidades e os gravames existentes no registro da área maior originária serão transportados para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos, Municípios e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Na legitimação fundiária, o Município encaminhará ao cartório de registro de imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade, a CRF, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e a sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam.

§ 6º Para fins do disposto no §5º, a CRF será acompanhada exclusivamente pelo projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes, com a sua qualificação, e a identificação das áreas ocupadas.

§ 7º O Poder Público poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial.

§ 8º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não tenham sido regularizadas por meio da legitimação fundiária poderão ser regularizadas por meio de outro instrumento previsto em lei.

Art. 21 Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na [Lei nº 11.952, de 2009](#), o Município poderá utilizar a legitimação fundiária e os demais instrumentos previstos na [Lei nº 13.465, de 2017](#), para conferir propriedade aos ocupantes.

Parágrafo único. Na hipótese a que se refere o caput, o Município deverá promover a Reurb nos termos estabelecidos na [Lei nº 13.465, de 2017](#), e neste Decreto.

Seção IV

Da legitimação de posse



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Art. 22. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual poderá ser convertido em direito real de propriedade.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

§ 3º O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no [art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil](#).

Art. 23. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do seu registro, terá a conversão automática deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no [art.183 da Constituição](#), independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral.

§ 1º Nas hipóteses não contempladas no [art. 183 da Constituição](#), o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de registro de imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º Poderão ser utilizados diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade nos termos do caput e do § 1º.

Art. 24. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Município emitente quando constatado que as condições estabelecidas na [Lei nº 13.465, de 2017](#), bem como no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de Março de 2018, deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Parágrafo único. Após efetuado o procedimento a que se refere o caput, o Poder Público solicitará ao oficial do cartório de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento.

CAPÍTULO III

0

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I

Do procedimento da Reurb



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Art. 25. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido, quando cabível, prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária ou do levantamento topográfico simplificado, quando cabível;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade;

VI - expedição da CRF e, quando for o caso, do HABITE-SE SIMPLIFICADO pelo Município; e

VII - registro da CRF, do projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, inclusive, averbação do habite-se simplificado.

§1º. Junto com o requerimento da REURB, o legitimado deverá apresentar os seguintes documentos:

I – cópia da guia de IPTU, quando houver;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

II – cópia dos títulos, contratos de compra e venda, promessa de doação, recibo ou equivalente à aquisição do imóvel, quando houver;

III – Cópia dos documentos pessoais, inclusive, dos cônjuges, e cópia das certidões de nascimento, casamento, escritura ou declaração de união estável, quando necessário;

IV – comprovante ou declaração de endereço, quando houver;

V - comprovante de renda, no caso da REURB-S;

VI – declaração positiva e ou negativa de propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

§2º. O município poderá promover assistência aos beneficiários para esclarecimentos e facilitação na preparação da documentação necessária para a regularização e conseqüente registro imobiliário.

Art. 26. Na Reurb-E compete ao Requerente legitimado fornecer certidão negativa de registro ou certidão positiva que comprove a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas.

§ 1º - Fica facultado ao Município, na hipótese de inércia do interessado, proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 2º Caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 3º Quanto aos imóveis públicos municipais, o Município notificará os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 4º O Município poderá promover alterações no projeto de regularização fundiária em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações referidas nos § 1º e § 2º.

§ 5º 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 do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 6º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital no Serviço de Imprensa Oficial do Município – Boletim Informativo do Município, com prazo de 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 7º A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 8º A notificação para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, quando cabível, poderá ser substituída por declaração de manifestação firmada pelos interessados devidamente acostada nos autos;

§ 9º O procedimento extrajudicial de composição de conflitos será iniciado caso a impugnação não seja acolhida.

§ 10 A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

§ 11 Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Município prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

§ 12. O Município poderá rejeitar a 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 quinze dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.

§ 13. Indeferido o recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o Município poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 14. Considera-se infundada a impugnação que:

I - não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;

II - não apresentar motivação, ainda que sumária; ou

III - versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.

§ 15. O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma do regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de quaisquer dos legitimados garante, perante o Poder Público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas unidades imobiliárias, preservadas as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento da Reurb.

§ 16. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 27. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados.

Parágrafo único. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Art. 28. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º 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 de Município, caberá ao Poder Público 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, podendo, todavia, o particular interessado assumir referida titularidade com vistas a suprir eventual insuficiência financeira ou operacional do ente e;

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Requerente a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 2º Se houver interesse público, nas hipóteses a que se refere a aliena 'a', inciso I e inciso II ambos do § 1º do *caput*, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 3º Os custos a que se referem o inciso II do § 1º e o § 2º incluem as compensações urbanísticas e ambientais necessárias.

§ 4º Quando a área a ser regularizada for pública, termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Poder Público municipal para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

Art. 29. O Município poderá mediante decreto criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais competentes, as quais detenham competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal, na falta deste, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 3º As câmaras que trata o caput poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 4º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 5º O Município poderá mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas perante os Tribunais de Justiça.

Art. 30. Em caso de área com riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, a Secretaria Municipal de Obras, através dos Engenheiros Cíveis e da Defesa Civil Municipal, será responsável por apontar a necessidade de realização de estudos técnicos, elaborar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

Art. 31. Caso a Secretaria Municipal de Gestão Urbana, através da Gerência de Meio Ambiente, identifique a necessidade de realização de estudo técnico ambiental das áreas apontadas, a mesma deverá realizar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

Art. 32. Quando identificadas áreas com necessidade de intervenções por questões de geotecnia (parte da geologia que estuda as propriedades dos solos e das rochas em função de projetos de construção), de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ambientais, entre outros, as mesmas serão regularizadas posteriormente à execução das medidas necessárias por cada secretaria competente, de acordo com a necessidade e conveniência do Município.

Seção II

DA TAXA ESPECÍFICA DE REURB-E



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Art. 33. Fica criada a Taxa Especifica de REURB-E para a casos de regularização fundiária instaurados e classificados na modalidade de Reurb-E.

§ 1º. A Taxa Especifica de REURB-E tem como fato gerador a data de publicação do deferimento de classificação do requerimento na modalidade de REURB-E apresentado pelo contribuinte ao Poder Público Municipal no processo de regularização urbanística.

§ 2º. A Taxa Especifica de REURB-E será exigida após a aprovação do processo de REURB-E.

§ 3º. Todos os valores referentes ao cumprimento das condições fixadas no programa de regularização fundiária deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, que deverá aplicar os recursos na realização de projetos habitacionais e na regularização fundiária.

§ 4º. Caberá, ao setor competente pela arrecadação do Município, o repasse dos valores arrecadados referentes a regularização fundiária ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

§5º A Taxa Especifica de REURB-E será cobrada, da seguinte forma:

LOTE CONSOLIDADO	UFOB
a) Com área de até 360 m2.	02
b) Com área entre 361 m2 e 600	03 + R\$ 0,50 por m2 excedente



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

m2.	acima de 361 m2.
c) Com área acima de 601 m2 até 1200 m2.	05 + R\$ 1,00 por m2 excedente acima de 601 m2.
d) Com área acima de 1201 de m2.	14 + R\$ 1,00 por m2 excedente acima de 1201 m2.
LOTEAMENTO	
a) Até 50 lotes	3,0 UFOB por Lote
b) Acima de 50 lotes	5,0 UFOB por Lote

§6. Os valores especificados para loteamentos acima de 50 lotes poderão ser parcelados em até 06 (seis) vezes.

§7º. Os valores referentes aos débitos acima especificados e não quitados, serão incluídos em dívida ativa do Município, tornando-se sua cobrança passível pelos meios legais.

§8º. A emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF está condicionada ao recolhimento pelo proprietário da Taxa Especifica de REURB-E, quando for o caso.

§9º Fica habilitado o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, a destinar recursos para a compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos necessários aos procedimentos e ao registro da Reurb-S.

Art. 34. O ocupante que for proprietário de outro imóvel e/ou que tenha sido beneficiado por programa de regularização fundiária não será beneficiado pela Reurb- S.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Seção III

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 35. O projeto de regularização fundiária obedecerá, no que que couber, 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 30 a 39.

§ 1º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

I - na hipótese prevista no art. 69 da Lei nº 13.465, de 2017, e

II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente;

III – quando se tratar de regularização de núcleo urbano informal consolidado constituído de um único lote de terreno, sem necessidade de realização de obras públicas de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas e ambientais.

§2º. Na REURB de núcleo urbano informal consolidado constituído de um único lote de terreno, sem necessidade de realização de obras públicas de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas e ambientais, o projeto de regularização fundiária será substituído por Levantamento Topográfico Georreferenciado simplificado, elaborado de acordo com as normas da ABNT, que conterà no mínimo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

I - planta do perímetro;

II - memorial descritivo;

III - descrições técnicas das unidades imobiliárias;

IV- outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

V – Estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídicas, urbanística e ambiental;

VI - Relatório Técnico das edificações do qual conste a área construída, o número de unidades imobiliárias, as condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;

§ 3º Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Seção IV

Da Aprovação Municipal da Reurb



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Art. 36. 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 designada pelo Chefe do Poder Executivo ou por equipe destinada para esse fim.

Art. 37. 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 pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana, através da Gerência de Meio Ambiente, por meio de concessão de Licenciamento Ambiental do projeto mencionado.

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*.

Seção V

Da conclusão da Regularização Fundiária Urbanística

Art. 38. Caberá ao Prefeito Municipal ou ao Secretário Municipal por ele designado, em ato fundamentado, decidir o processamento administrativo da Reurb, e ainda:

- I - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb;
- II - indicar as intervenções a serem executadas, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado; e
- III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 1º As intervenções previstas no inciso II do caput consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações.

§ 2º Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do caput.

Art. 39. A CRF é o ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterà, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização do núcleo urbano regularizado;

III - a modalidade da Reurb;

IV - os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma, quando for o caso;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e

VI - a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterà o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 1º. A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

§ 2º. A CRF será emitida pelo Prefeito Municipal ou por Secretário Municipal por ele designado.

§ 3º O Município deverá enviar cópia da CRF para a Câmara Municipal no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da emissão do ato.

Art. 40. O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

Seção VI

Do Registro da Regularização Fundiária Urbana

Art. 41. O registro da Reurb obedecerá, no que couber, ao disposto no Capítulo IV da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações, bem como, no capítulo IV do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, artigos 40 ao 57.

TÍTULO II



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

**DAS ALIENAÇÕES E VIABILIDADE DE ADOÇÃO DE
PROCEDIMENTOS E INSTRUMENTOS PREVISTOS PARA A REURB**

Art. 42. Os imóveis do Município, objeto da Reurb que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública e cumpridas as exigências legais poderão ser, no todo ou em parte, alienados diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º. A alienação de que trata o *caput* 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 com a fazenda Pública Municipal.

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

§3º Poderá ocorrer a alienação de imóveis gravados administrativamente com promessa de doação, notadamente aqueles cuja construção esteja consolidada e tenha ocorrido com fundamento na presunção de legalidade do ato administrativo em favor do beneficiário, atendendo o requisito do § 1º.

§4º A possibilidade da venda direta de que trata este artigo é extensiva aos ocupantes cuja inscrição de ocupação tenha sido feita em nome de condomínios ou associações, bem como, para entidades assistenciais,



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

culturais, esportivas e afins, sem fins lucrativos, notadamente, de áreas cuja construção consolidada tenha ocorrido com fundamento na presunção de legalidade do ato administrativo.

§5º Em se tratando de imóvel público ocupado por entidade religiosa, a venda direta referenciada no caput desse artigo se aplicará com fundamento em interesse público justificado nos autos do procedimento.

§ 6º. Com fundamento na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, a propriedade fiduciária do imóvel objeto da alienação direta de que trata este artigo ficará com o Município, até a quitação integral, na forma do parágrafo 4º deste artigo.

§ 7º. Para ocupantes com renda familiar de até 02 (dois) salários mínimos, que os imóveis tenham sido objeto de Programa de Habitação de Interesse Social ou áreas inseridas em Programa de Regularização Fundiária, gravados administrativamente com promessa de doação, notadamente aqueles cuja construção consolidada tenha ocorrido com fundamento na presunção de legalidade do ato administrativo em favor do beneficiário, é assegurado o direito á transferência gratuita do imóvel.

§ 8º. Para ocupantes com renda familiar abaixo de 02 (dois) salários mínimos e que tenham imóvel gravado administrativamente com promessa de doação em favor do beneficiário é assegurado o direito à transferência gratuita do imóvel.

§ 9º Para os ocupantes com renda familiar acima de 02 (dois) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada a vista ou em até 60



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

(sessenta) parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação do imóvel.

§ 10º. Os imóveis alienados com base nos parágrafos anteriores serão gravados com cláusula de inalienabilidade por um período de 05 (cinco) anos, bem como cláusula de reversão ao Poder Público pelo descumprimento das condições contratuais.

§ 11. Para imóveis ocupados por entidades assistenciais, culturais, esportivas e afins, sem fins lucrativos, permutados, doados ou gravados administrativamente com promessa de doação, notadamente aqueles cuja construção consolidada tenha ocorrido com fundamento na presunção de legalidade do ato administrativo em favor do beneficiário, é assegurado o direito à gratuidade da transferência.

§ 12. O valor da parcela será corrigido pelo mesmo índice de atualização monetária aplicada anualmente ao IPTU.

§ 13. O valor da parcela será cobrado mensalmente, através de boletos emitidos pelo setor de tributação.

§ 14. Pela antecipação do pagamento, será concedido desconto de 1% (um por cento) do débito multiplicado pelo número de parcelas vincendas (exemplos 1% X 15 parcelas = 15%)

Art.43. O preço de venda será fixado por uma Comissão de Avaliação Imobiliária, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelos ocupantes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 1º. Deverá, a Comissão, tomar por base o valor do metro quadrado, conforme planta de valores do Executivo Municipal.

§ 2º. O prazo de validade da avaliação a que se refere o *caput* deste artigo será no máximo de 12 (doze) meses.

§ 3º. A alienação de que trata o *caput* deste artigo poderá ser realizada por Doação, Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM, bem como, por Escritura Pública de Transferência de Domínio Útil ou Certidão de Autorização de Transferência – CAT para imóveis de propriedade do Patrimônio Municipal para ocupantes de áreas consolidadas de interesse social, para fins de regularização fundiária.

§ 4º. Nos procedimentos de Reurb-S os títulos de transferência de propriedade serão emitidos pelo município no valor de 1 UFOB, e nos procedimentos de Reurb-E serão emitidos pelo valor de avaliação do lote, sem o valor das respectivas benfeitorias.

Art. 44. Os procedimentos necessários à promoção da Reurb-E em áreas públicas do município e em áreas particulares poderão ser conduzidas no âmbito de acordo de cooperação técnica ou de instrumento congênere, celebrado entre o Município e os interessados na promoção da Reurb-E, que podem, inclusive, ser representados por suas associações representativas ou condomínios.

Art. 45. As pessoas de baixas renda que, utilizam o imóvel através de Programa de Habitação de Interesse Social, Regularização Fundiária ou gravados administrativamente com promessa de doação, para fins de moradia, até 22 de dezembro de 2016, poderão requerer diretamente ao



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

oficial do cartório de registro de imóveis, por meio da apresentação da Certidão de Autorização de Transferência – CAT-Reurb-S expedida pelo Município, a transferência gratuita da propriedade do imóvel observados os requisitos da Lei Municipal 1670 de 12 de novembro de 2008 alterada pela Lei Municipal 8.799 de 27 de outubro de 2017 e Decreto Municipal nº 8.799 de 27 de outubro de 2017.

§ 1º A transferência gratuita de que trata este artigo somente poderá ser concedida uma vez por beneficiário.

§ 2º A avaliação prévia do imóvel e a prévia autorização legislativa específica não se configuram como condição para a transferência gratuita de que trata este artigo.

Art. 46. Para obter gratuitamente a concessão de direito real de uso ou o domínio pleno do imóvel, o interessado deverá requerer, junto ao Município, a CAT para fins de Reurb-S - CAT-Reurb-S, a qual valerá como título hábil para a aquisição do direito mediante o registro no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. Efetivado o registro da transferência da concessão de direito real de uso ou do domínio pleno do imóvel, o oficial do cartório de registro de imóveis, no prazo de trinta dias, notificará o Município e informará o número da matrícula ou da transcrição do imóvel e o seu Registro Imobiliário Patrimonial, o qual deverá constar da CAT-Reurb-S.

Art. 47. Na hipótese de imóveis destinados à Reurb-S cuja propriedade do Município ainda não se encontre regularizada junto ao cartório de registro de imóveis competente, a abertura de matrícula poderá



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

ser realizada por meio de requerimento do Município, dirigido ao oficial do referido cartório, acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo do imóvel, assinados por profissional habilitado perante o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo, condicionados à apresentação da ART ou do RRT, quando for o caso; e

II - ato de discriminação administrativa do imóvel do Município para fins de Reurb-S, a ser expedido pelo órgão Municipal indicado pelo Poder Executivo.

§ 1º O oficial do cartório de registro de imóveis deverá, no prazo de trinta dias, contado da data de protocolo do requerimento, fornecer ao Município a certidão da matrícula aberta ou os motivos fundamentados para a negativa da abertura, hipótese para a qual deverá ser estabelecido prazo para que as pendências sejam supridas.

§ 2º O disposto no caput não se aplica aos imóveis do Município submetidos a procedimentos específicos de identificação e demarcação, os quais continuam submetidos às normas pertinentes.

Art. 48. Os procedimentos para a transferência gratuita do direito real de uso ou do domínio pleno de imóveis do Município no âmbito da Reurb-S, inclusive aqueles relacionados à forma de comprovação dos requisitos pelos beneficiários, serão regulamentados pelo Executivo.

TÍTULO III

ISENÇÕES



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Art. 49 Ficam isentos do pagamento do Imposto sobre transmissão Inter vivos de Bens Imóveis e de Direito a eles Relativos – ITBI, os beneficiários de modalidades de regularização fundiária que se afigurem como forma originária de aquisição de propriedade.

Art. 50. Serão isentos de custas, taxas e preços públicos os beneficiários da Reurb-S e as entidades assistenciais, culturais, esportivas e afins, sem fins lucrativos.

Art. 51. São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da Reurb-S.

§ 1º As isenções de custas e emolumentos a que se refere o caput independem do disposto no [§ 4º do art. 11 da Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005](#).

§ 2º As isenções de custas e emolumentos aplicam-se a partir da classificação prevista nos [art. 13](#) e [art. 30, caput, inciso I, da Lei nº 13.465, de 2017](#), pela autoridade competente, como Reurb-S.

§ 3º Para a aplicação das isenções de custas e emolumentos na fase de processamento administrativo da Reurb-S anterior à emissão da CRF, o interessado apresentará documento emitido pela autoridade competente que ateste a classificação da regularização do núcleo urbano informal como Reurb-S, na forma prevista no art. 5º.

Art. 52. Os atos necessários ao registro da Reurb-S, a que se refere o caput do art. 47, compreendem, entre outros:



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;

VIII - a averbação das edificações de conjuntos habitacionais ou condomínios;

IX - a abertura de matrícula para a área objeto da regularização fundiária, quando necessária;

X - a abertura de matrículas individualizadas para as áreas públicas resultantes do projeto de regularização; e

XI - a emissão de certidões necessárias para os atos previstos neste artigo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Parágrafo único. As certidões referidas no inciso XI do caput são relativas à matrícula, à transcrição, à inscrição e à distribuição de ações judiciais, entre outras.

Art. 53. É vedado ao oficial do cartório de registro de imóveis exigir comprovação de pagamento ou quitação de tributos, entendidos como impostos, taxas, contribuições ou penalidades e demais figuras tributárias nos atos de registros ou averbações relativos a Reurb-S.

Art. 54. Para a dispensa de custas e emolumentos prevista na [Lei nº 13.465, de 2017](#), será apresentado o título de legitimação fundiária, de posse ou outro instrumento de aquisição, pelos legitimados ou pelos ocupantes, ao oficial do cartório de registro de imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título.

TÍTULO IV

DO DIREITO REAL DE LAJE

Art. 55. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical como unidade imobiliária autônoma, não contempladas as demais áreas, edificadas ou não, pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 6º A constituição do direito real de laje na superfície superior ou inferior da construção-base, como unidade imobiliária autônoma, somente poderá ser admitida quando as unidades imobiliárias tiverem acessos independentes.

Art. 56. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

Art. 57. Sem prejuízo, no que couber, da aplicação das normas relativas ao condomínio edilício, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção estipulada em contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, as colunas, os pilares, as paredes mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e similares; e

IV - as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma estabelecida no [parágrafo único do art. 249 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil](#).

Art. 58. Na hipótese de alienação de quaisquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, exceto se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do preço, haver para si a parte alienada a terceiro, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data da alienação.

§ 2º Na hipótese de haver mais de uma laje, terão preferência, sucessivamente, os titulares das lajes ascendentes e os titulares das lajes



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

Art. 59. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, exceto:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo; ou

II - se a construção-base for reconstruída no prazo de cinco anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito à reparação civil pelo culpado pela ruína.

Art. 60. Para fins de Reurb, o direito real de laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável.

§ 1º A estabilidade da unidade imobiliária depende das condições da edificação para o uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel.

§ 2º Para fins de comprovação do disposto no *caput* o beneficiário deverá apresentar Relatório Técnico do qual conste as condições mínimas de segurança de uso e estabilidade, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;

§ 3º Na Reurb-S, ficará facultado ao Município a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias de que trata o *caput*.

§ 4º Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

TÍTULO V

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 61. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio de lotes.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação da infraestrutura do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor.

Art. 62. Os núcleos urbanos informais consolidados constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de Reurb.

§ 1º A Reurb do condomínio de lotes independe da regularização das edificações já existentes, que poderão ser regularizadas de forma coletiva ou individual em expediente próprio, a critério do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

§ 2º As novas edificações a serem construídas em condomínio de lotes objeto de Reurb observarão as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

TÍTULO VI

DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 63. Os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades pelo próprio empreendedor, público ou privado, serão regularizados como conjuntos habitacionais.

§ 1º Os conjuntos habitacionais poderão ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, exceto quando o Poder Público promotor do programa habitacional demonstrar, durante o processo de regularização fundiária, que há obrigações pendentes, hipótese em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 64. Para aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, fica dispensada apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

Parágrafo único. O registro do núcleo urbano informal na forma de conjunto habitacional será feito com a emissão da CRF e a aprovação do projeto de regularização, acompanhado das plantas e dos memoriais técnicos das unidades imobiliárias e edificações e dos demais elementos técnicos que



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

sejam necessários à incorporação e ao registro do núcleo urbano informal, quando for o caso.

TÍTULO VII

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 65. Quando o mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas e para as unidades entre si.

§ 1º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio urbano simples.

§ 2º Não constituem condomínio urbano simples:

I - as situações contempladas pelo direito real de laje;

II - as edificações ou os conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a [Lei nº 4.591, de 1964](#);

III - aqueles condomínios que possuem sistema viário interno para acesso as unidades imobiliárias autônomas; e

IV - aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas com acessos independentes aos logradouros públicos existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Art. 66. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do imóvel, na qual serão identificadas as partes comuns no nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, será aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada do acesso ao logradouro.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos e poderá ser formalizada por meio de contrato.

Art. 67. O registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado mediante a apresentação pelo requerente ao oficial de do cartório de registro de imóveis do que segue:

I - projeto de regularização aprovado do qual constem as unidades imobiliárias que serão instituídas como unidades autônomas;

II - planta simples de cada lote, com indicação das partes comuns no nível do solo, das partes comuns internas à edificação, se houver, e das unidades autônomas, acompanhada de memorial descritivo simplificado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

III - informação sobre a fração ideal atribuída a cada unidade autônoma, relativamente ao terreno e às partes comuns;

IV - informação sobre o fim a que as unidades autônomas se destinam; e

V - cálculo das áreas das edificações ou dos lotes, com discriminação da área global e da área das partes comuns, quando houver, e indicação da metragem de área construída ou da metragem de cada lote, para cada tipo de unidade.

§ 1º Do memorial descritivo simplificado a que se refere o inciso II do caput constará a área aproximada das unidades autônomas, dos acessos e das partes comuns.

§ 2º Sem prejuízo do disposto nos incisos I a V do caput, na Reurb, o registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado por meio da apresentação pelo requerente ao oficial do cartório de registro de imóveis, ainda, da CRF, com o projeto de regularização aprovado do qual conste a indicação dos lotes nos quais serão instituídas as unidades autônomas.

§ 3º Na Reurb, o registro da instituição do condomínio urbano simples poderá ser requerido posteriormente ao registro do núcleo urbano informal, hipótese em que será suficiente a apresentação dos documentos mencionados no inciso II do caput com visto do órgão competente pela aprovação do projeto de regularização.

TÍTULO VIII



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

DA ARRECAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

Art. 68. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuem a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no caput será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, pelo prazo de cinco anos.

§ 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados observará o disposto em ato do Poder Executivo municipal e, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

e

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º A notificação do titular de domínio será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar do cadastro municipal, e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 4º Os titulares de domínio não localizados serão notificados por edital, do qual deverão constar, de forma resumida, a localização e a



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

descrição do imóvel a ser arrecadado, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 5º A abertura do processo administrativo de que trata o inciso I do § 2º será determinada pelo Poder Público municipal ou a requerimento de terceiro interessado.

§ 6º A ausência de manifestação do titular de domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 7º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 8º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do prazo de três anos a que se refere o [art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil](#), fica assegurado ao Poder Público municipal o direito ao ressarcimento prévio e em valor atualizado das despesas em que houver incorrido, inclusive aquelas tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 69. Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou do Distrito Federal.

TÍTULO IX



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 70. 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 de 2017, bem como bem como Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 71. 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. 72. 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. 73. A Lei Municipal 2.171 de 20 de dezembro de 2016, passa a vigorar com as seguintes alterações;

“Art.216.....

.....

V - na aquisição por legitimação fundiária e legitimação de posse.

VI – sobre a transmissão de bem imóvel, objeto de Reurb, inseridos em Programa de Habitação de Interesse Social ou de Regularização Fundiária, adquiridos diretamente da Administração Pública Municipal por doação, concessão de direito real de uso - CDRU, concessão de uso especial para fins de moradia – CUEM, permuta ou compra venda.

Art. 340.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

.....
IV – habite-se simplificado emitido no processo de Reurb”;

Art. 74 O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar, por meio de Decreto, demais atos que se fizerem necessários à Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Art. 75. Os procedimentos de Reurb para regularização de condomínio de lotes, conjuntos habitacionais e loteamentos, além de submetido à avaliação dos órgãos municipais, deverá ser apreciado pelo Conselho da Cidade, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, a contar da conclusão da análise do projeto de regularização urbanística, sob pena de preclusão.

Art. 76. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão à conta de dotações consignadas no orçamento do Município ou em seus créditos adicionais.

Art. 77. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e o procedimento de regularização será implantado conforme cronograma do Poder Executivo, revogadas disposições em sentido contrário.

Ouro Branco, 23 de agosto de 2018.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Hélio Márcio Campos

Prefeito Municipal

Alex da Silva Alvarenga

Procurador Geral do Município