

LEI N.º 400, DE 11 DE OUTUBRO DE 2019.

Institui a Política Municipal de Regularização Fundiária denominada “Natalândia Legal”; dispõe sobre a aplicação, no âmbito do Município de Natalândia, das normas e instrumentos previstos na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, no Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018 e demais legislações de regência, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NATALÂNDIA, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 76, inciso III da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Natalândia decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO OBJETO, ÂMBITO DE APLICAÇÃO NORMATIVA E DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui a Política Municipal de Regularização Fundiária denominada “Natalândia Legal”; dispõe sobre a aplicação, no âmbito do Município de Natalândia, das normas e instrumentos previstos na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, no Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018, e demais legislações de regência, bem como trata de inúmeras outras providências.

Art. 2º As expressões Município de Natalândia, Município, Prefeitura, Prefeitura de Natalândia e Poder Público, utilizadas nesta Lei, se equivalem conforme cada caso.

TÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

(fls. 2 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 3º Esta Lei guarda plena obediência, observadas as peculiaridades e especificidades locais, às normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, identificada pela sigla 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, previstas na Lei Federal n.º 13.465, de 2017 e nos atos que lhes sejam subjacentes.

§ 1º O Município de Natalândia formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016, admitindo-se, dentro do interesse público, a prorrogação desse prazo até a data de publicação do presente Diploma Legal.

Seção II

Dos Princípio e objetivos basilares da Reurb

Art. 4º Constituem:

I – Princípios da Reurb:

a) Princípio Constitucional da Dignidade da Pessoa Humana;

b) Princípio Constitucional da Função Social da Propriedade Urbana;

c) ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados os níveis adequados de

(fls. 3 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, na área objeto de regularização fundiária sustentável;

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

e) participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;

f) estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

g) respeito ao patrimônio sociocultural e aos investimentos realizados pelos beneficiários, inclusive, quando necessário, remoções, reassentamentos e relocações;

h) efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;

i) recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanísticas; e

j) sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial.

II – Objetivos da Reurb:

a) 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;

b) criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

c) 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;

d) promover a integração social e a geração de emprego e renda;

e) estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Poder Público e sociedade;

(fls. 4 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

- f) garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- g) garantir a efetivação da função social da propriedade;
- h) ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- i) concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- j) prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- k) conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e
- ç) franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Seção III

Das Conceituações Básicas e Regras Especiais

Art. 5º Para os fins desta Lei, consideram-se:

I – regularização fundiária: consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária;

II – Núcleo Urbano – NU: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

III – Núcleo Urbano Informal – NU-I: 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;

(fls. 5 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

IV – Núcleo Urbano Informal Consolidado – NU-C: 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 de Natalândia;

V – Auto de Demarcação Urbanística – ADU: 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 de Natalândia;

VI – Projeto de Regularização Fundiária – PRF: Processo administrativo integrante da Reurb, com atos e documentos ordenados e concatenados, integrado por uma série de instrumentos técnicos destinados ao aferimento das características da ocupação e da área ocupada para definição de parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além da identificação dos lotes, vias de circulação, áreas destinadas ao uso público, dentre outros dados e elementos pertinentes;

VII – Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento expedido pelo Município de Natalândia ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de 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;

VIII – Legitimação de Posse – LDP: 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;

IX – Legitimação Fundiária – LEF: 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 consolidado;

X – ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;

(fls. 6 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

XI – Zona Especial de Interesse Social – Zeis: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XII – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia, podendo a irregularidade ser formal ou material; e

XIII – assentamentos clandestinos: ocupações que não obtiveram a aprovação ou autorização administrativa dos órgãos competentes

§ 1º Para os fins da Reurb, o Município de Natalândia poderá, por meio de ato próprio fundamentado, dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

§ 2º O termo de compromisso referido no inciso VII do *caput* deste artigo conterá o cronograma da execução de obras e serviços e da implantação da infraestrutura essencial e poderá prever compensações urbanísticas e ambientais, quando necessárias.

§ 3º 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 ou pelo Município de Natalândia, a Reurb observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal n.º 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.

§ 4º Cabe ao Município de Natalândia a aprovação do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal de que trata o parágrafo 3º deste artigo.

§ 5º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, o órgão gestor da unidade de conservação de uso sustentável deverá se manifestar, para fins de Reurb, no prazo de 90 (noventa) dias, contado da data do protocolo da solicitação.

(fls. 7 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 6º Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o parágrafo 5º deste artigo pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer, técnica e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da Reurb.

§ 7º Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima *maximorum*.

§ 8º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no artigo 8º da Lei Federal n.º 5.868, de 1972.

§ 9º Após a Reurb de núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais, o Município de Natalândia poderá efetuar o cadastramento das novas unidades imobiliárias, para fins de lançamento dos tributos municipais pertinentes.

Seção IV

Dos Efeitos da Aprovação da Reurb e Estudos Técnicos

Art. 6º A aprovação, pelo Município de Natalândia, da Reurb de que trata esta Lei corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

§ 1º Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no artigo 5º desta Lei, independentemente da existência de convênio com o Estado de Minas Gerais ou a União.

§ 2º Os estudos referidos no artigo 5º desta Lei deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos artigos 64 ou 65 da Lei Federal n.º 12.651, de 2012.

§ 3º Os estudos técnicos referidos no artigo 5º desta Lei aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e

(fls. 8 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo poderá ser feita pelo Estado de Minas Gerais na hipótese de o Município de Natalândia não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no artigo 5º desta Lei.

§ 5º Na Reurb de Interesse Social - Reurb-S, quando houver 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 com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no artigo 64 da Lei Federal n.º 12.651, de 2012 :

I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II – especificação dos sistemas de saneamento básico;

III – proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 6º Na Reurb de Interesse Específico - Reurb-E, quando houver 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 com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no artigo 65 da Lei Federal n.º 12.651, de 2012:

I – caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

(fls. 9 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

II – identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais e 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.

§ 7º Para fins da regularização ambiental prevista no parágrafo 6º deste artigo, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15m (quinze metros) de cada lado.

§ 8º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o parágrafo 7º deste artigo poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

§ 9º Os estudos de que trata este artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado e estar compatibilizados com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos artigos 64 ou 65 da Lei Federal n.º 12.651, de 2012.

(fls. 10 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

Seção V

Das Modalidades da Reurb

Art. 7º A Reurb compreende duas modalidades:

I – Reurb de Interesse Social – Reurb-S – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim caracterizada como aquela com renda familiar igual ou inferior a 5 (cinco) pisos nacionais de salário (salário mínimo), com base em análise e parecer firmado por profissional da Assistência Social, que poderá utilizar meios, para esse aferimento, como inscrição no Cadastro Único do Governo Federal e referenciamento pelo Centro de Referência de Assistência Social – Cras; e

II – Reurb de Interesse Específico – Reurb-E – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Nos termos do disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017 e do Decreto Federal n.º 9.310, de 2018, são isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S:

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

II – o registro da Legitimação Fundiária – LEF;

III – o registro do título de Legitimação de Posse – LDP e a sua conversão em título de propriedade;

IV – o registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária – PRF, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V – a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até 70m² (setenta metros quadrados);

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

(fls. 11 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

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.

§ 2º Nos termos do disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

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

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

§ 5º Na Reurb, o Município de Natalândia fica autorizado a 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 Natalândia, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

(fls. 12 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

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

§ 9º De acordo com o disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no artigo 44 da Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos parágrafos 3º-A e 3º-B do artigo 30 da Lei Federal n.º 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 da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação do Município de Natalândia.

Seção VI

Dos Legitimados para Requerer a Instauração da Reurb

Art. 8º No âmbito do Município de Natalândia, poderão requerer a instauração da Reurb:

I – a União, o Estado de Minas Gerais e o Município de Natalândia, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta respectiva;

II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III – os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V – o Ministério Público.

(fls. 13 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 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.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Disposições Gerais

Art. 9º Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados definidos em outros normativos, os seguintes institutos jurídicos:

I – a Legitimação Fundiária – LEF e a Legitimação de Posse – LDP, nos termos desta Lei;

II – o usucapião, nos termos dos artigos 1.238 a 1.244 da Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos artigos 9º a 14 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e do artigo 216-A da Lei Federal n.º 6.015, de 1973;

III – a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 1.228 da Lei Federal n.º 10.406, de 2002 (Código Civil);

IV – a arrecadação de bem vago, nos termos do disposto no artigo 1.276 da Lei Federal n.º 10.406, de 2002 (Código Civil);

V – o consórcio imobiliário, nos termos do disposto no artigo 46 da Lei Federal n.º 10.257, de 2001;

(fls. 14 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

VI – a desapropriação por interesse social, nos termos do disposto no inciso IV do artigo 2º da Lei Federal n.º 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII – o direito de preempção, nos termos do disposto no inciso I do artigo 26 da Lei Federal n.º 10.257, de 2001;

VIII – a transferência do direito de construir, nos termos do disposto no inciso III do artigo 35 da Lei Federal n.º 10.257, de 2001;

IX – a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do disposto no parágrafo 3º do artigo 1.228 da Lei Federal n.º 10.406, de 2002 (Código Civil);

X – a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do disposto no artigo 40 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI – a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos do disposto na alínea “f” do inciso I do artigo 17 da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII – a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII – a concessão de direito real de uso;

XIV – a doação onerosa ou gratuita;

XV – a compra e venda;

XVI – o condomínio de lotes;

XVII – o loteamento de acesso controlado;

XVIII – o condomínio urbano simples;

XIX – a permuta;

XX – o leilão;

XXI – a dação em pagamento;

XXII – a investidura; e

(fls. 15 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

XXIII – a concessão de domínio,

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

Art. 10. 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 a ser expedido pelo Chefe do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do Poder Público do Município de Natalândia, registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 11. 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 Município de Natalândia.

§ 1º Na hipótese a que se refere o *caput* deste artigo, serão encaminhados ao cartório de registro de imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e as suas qualificações, com a indicação de suas unidades, dispensada a apresentação de título cartorial individualizado e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

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

I – nome completo;

II – estado civil; e

III – número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, demais dados e documentos pessoais e documentos comprobatórios, inclusive socioeconômicos, quando for o caso.

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

(fls. 16 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 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 parágrafo 1º deste artigo, poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis em momento posterior ao registro da CRF.

Art. 12. O Município de Natalândia poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se Zeis a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por lei municipal específica, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º A Reurb não está condicionada à existência de Zeis.

Seção II

Do Auto de Demarcação Urbanística – ADU

Art. 13. Fica instituído o procedimento de Auto de Demarcação Urbanística – ADU com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º O ADU deve ser instruído com os seguintes documentos:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e 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 de imóveis.

§ 2º O ADU poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

(fls. 17 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

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

II – domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III – domínio público.

§ 3º Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 14. O Município de Natalândia 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 30 (trinta) dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º O edital de que trata o parágrafo 1º deste artigo conterá resumo do ADU, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

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

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do ADU, é facultado ao Município de Natalândia prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º O Município de Natalândia poderá autorizar que as medidas de que trata este artigo sejam realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

(fls. 18 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

Art. 15. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 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, deverá informá-la ao Município de Natalândia, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o *caput* deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o *caput* deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de 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 Federal n.º 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao Município de Natalândia promover a alteração do ADU ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 16. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o ADU será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º De acordo com o disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, a averbação informará:

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

II – as matrículas alcançadas pelo ADU 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 ADU incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

(fls. 19 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 3º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o parágrafo 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro, na forma do disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

§ 4º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas, na forma do disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

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

§ 6º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo ADU, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Seção III

Da Legitimação Fundiária – LEF

Art. 17. A Legitimação Fundiária – LEF constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Município de Natalândia, 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 consolidado existente em 22 de dezembro de 2016, cujo prazo poderá, dentro do interesse público, ser prorrogado até a data de publicação do presente Diploma Legal.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a LEF será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

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

III – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo Município de Natalândia o interesse público de sua ocupação.

(fls. 20 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 2º Por meio da LEF, em qualquer 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 de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por LEF.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos do Município de Natalândia, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, fica o Município autorizado a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da LEF.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o Município de Natalândia encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária – CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Para fins do disposto no parágrafo 5º deste artigo, 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 Poderá o Município de Natalândia atribuir domínio adquirido por LEF aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na 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 LEF poderão ser regularizadas por meio de outro instrumento previsto em lei.

Art. 18. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei Federal n.º 11.952, de 25 de junho de 2009, o Município de Natalândia poderá utilizar a LEF e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

(fls. 21 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

Parágrafo único. Na hipótese a que se refere o *caput* deste artigo, o órgão público do Município responsável deverá promover a Reurb nos termos estabelecidos na Lei Federal n.º 13.465, de 2017 e nesta Lei.

Seção IV

Da Legitimação de Posse – LDP

Art. 19. A Legitimação de Posse – LDP, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Município de Natalândia 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 é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A LDP poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

§ 2º A LDP não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Município de Natalândia ou 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 artigo 1.243 da Lei Federal n.º 10.406, de 2002 - Código Civil .

Art. 20. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de LDP, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do disposto no artigo 183 da Constituição Federal , independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo disposto no artigo 183 da Constituição Federal, o título de LDP poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente .

§ 2º A LDP, 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, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

(fls. 22 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 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 parágrafo 1º deste artigo.

Art. 21. O título de LDP poderá ser cancelado pelo Município de Natalândia, qualificado como Poder Público emitente, quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei 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* deste artigo, o Município solicitará ao oficial do cartório de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 22. A Reurb obedecerá às seguintes fases básicas:

I – requerimento dos legitimados;

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

III – elaboração do Projeto de Regularização Fundiária – PRF;

IV – saneamento do processo administrativo;

V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI – expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF pelo Município de Natalândia; e

VII – registro da CRF e do PRF aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis da Comarca de Bonfinópolis de Minas, em que se situa a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

(fls. 23 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 1º O termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do *caput* do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil.

§ 2º 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 artigo 69 da Lei Federal n.º 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.

§ 3º Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 23. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município de Natalândia poderá celebrar convênios ou outros instrumentos afins com o Ministério do Desenvolvimento Regional ou pasta ministerial congênere, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 24. Compete ao Município de Natalândia:

I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II – processar, analisar e aprovar o PRF;

III – emitir a CRF; e

IV – outras competências e atribuições correlatas à política de regularização fundiária.

§ 2º O Município de Natalândia deverá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º A inércia do Município de Natalândia implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

(fls. 24 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

Art. 25. Instaurada a Reurb, o Município de Natalândia deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município de Natalândia notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos do Município de Natalândia, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º O Município de Natalândia poderá promover alterações no PRF em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações referidas nos parágrafos 1º e § 2º deste artigo.

§ 4º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

§ 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, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 6º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; ou

II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 7º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos parágrafos 1º a 6º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 8º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município de Natalândia realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

(fls. 25 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 9º 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.

§ 9º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Município de Natalândia prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

§ 10. 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 15 (quinze) dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.

§ 11. Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o Poder Público poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 12. 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.

§ 13. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, por meio da apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 14. O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de decreto regulamentar, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 15. Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico

(fls. 26 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

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.

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

Art. 26. A Reurb será instaurada por decisão do Município de Natalândia, de ofício, ou por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município de Natalândia deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 27. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o PRF, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do PRF e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I – na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade do Município de Natalândia, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar o PRF nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, observadas, todavia, as disponibilidades orçamentárias, fiscais e financeiras do Município e atendido o Princípio da Reserva do Possível; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o PRF e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, observadas as disponibilidades orçamentárias, fiscais e financeiras do Município e atendido o Princípio da Reserva do Possível;

II – na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, podendo o Município elaborar e custear o PRF, observadas, todavia, as disponibilidades orçamentárias, fiscais e financeiras do Município e atendido o Princípio da Reserva do Possível; e

III – na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do PRF e da implantação da

(fls. 27 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários, observadas, todavia, as disponibilidades orçamentárias, fiscais e financeiras do Município e atendido o Princípio da Reserva do Possível.

§ 2º Os custos a que se referem os incisos II e III do parágrafo 1º deste artigo incluem a elaboração do projeto de regularização fundiária, as compensações urbanísticas e ambientais, e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§ 3º Quando a área a ser regularizada for pública, termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Município 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. 28. Fica o Município de Natalândia autorizado a instituir e criar a Câmara de Prevenção e Resolução de Conflitos Fundiários – Caprec, a qual será efetivada mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, cujo colegiado deterá competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento da Caprec de que trata o *caput* deste artigo será estabelecido em ato a ser expedido pelo Chefe do Poder Executivo do Município de Natalândia e, na falta do ato, pelo disposto na Lei Federal n.º 13.140, 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 Fica, ainda, o Município de Natalândia autorizado a instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

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

§ 5º De acordo com o disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, o Município de Natalândia poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

Seção II

(fls. 28 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

Do levantamento topográfico georreferenciado

Art. 29. Para fins do disposto nesta Lei, considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do *caput* do artigo 30 desta Lei;

II – outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária;

III – planta do perímetro;

IV – memorial descritivo;

V – descrições técnicas das unidades imobiliárias; e

VI – 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.

Art. 30. Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, o disposto no Decreto Federal n.º 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT.

§ 1º Os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas.

§ 3º O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a 8cm (oito centímetros) de raio.

§ 4º O erro posicional de que trata o parágrafo 3º deste artigo terá menor magnitude conforme a avaliação do impacto da propagação dos erros, considerados o desenvolvimento de projetos urbanísticos e de infraestruturas, o registro de propriedade, a prevenção de riscos e os demais projetos de arquitetura e engenharia.

(fls. 29 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 5º O responsável técnico realizará a avaliação dos impactos da propagação dos erros de que trata o parágrafo 4º deste artigo, previamente à execução do levantamento topográfico georreferenciado.

§ 6º O levantamento topográfico georreferenciado será remetido eletronicamente pelo profissional legalmente habilitado ou pelo órgão público responsável pela sua execução ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais na forma estabelecida no Manual Operacional do referido Sistema.

§ 7º De acordo com o disposto no Decreto Federal n.º 9.310, de 2018, o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais disponibilizará serviço geoespacial de visualização do levantamento topográfico georreferenciado e das parcelas confrontantes para auxiliar os Poderes Públicos, os gestores de cadastro imobiliário e os oficiais de cartório de registro de imóveis na conferência do posicionamento, das distâncias, dos vértices, dos ângulos e da áreas, para fins de obtenção do código identificador unívoco do imóvel em âmbito nacional, previsto no parágrafo 1º do artigo 8º do Decreto Federal n.º 8.764, de 10 de maio de 2016.

Seção III

Do Projeto de Regularização Fundiária – PRF

Art. 31. O Projeto de Regularização Fundiária – PRF conterà, no mínimo:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II – planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV – projeto urbanístico;

V – memoriais descritivos;

(fls. 30 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

VI – proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII – estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX – cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

§ 1º O disposto nesta Seção poderá ser flexibilizado, simplificado ou mitigado, dentro do interesse público, observadas as peculiaridades e especificidades locais.

§ 2º O PRF deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

§ 3º Na regularização de núcleo urbano informal 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 nos incisos IX e X do *caput* deste artigo.

§ 4º Na hipótese a que se refere o parágrafo 1º deste artigo, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no parágrafo 1º do artigo 32 desta Lei e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 5º Na Reurb-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação do Poder Público competente, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma.

Art. 32. O PRF deverá conter, no mínimo, indicação:

(fls. 31 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

I – das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II – das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III – das unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

IV – quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

V – dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

VI – de eventuais áreas já usucapidas;

VII – das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VIII – das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

IX – das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias; e

X – de outros requisitos que sejam definidos pelo Município de Natalândia em ato próprio.

§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III – rede de energia elétrica domiciliar;

(fls. 32 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

IV – soluções de drenagem, quando necessário; e

V – outros equipamentos a serem definidos, em ato próprio, pelo Município de Natalândia em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 4º O Município poderá definir outros requisitos para elaboração do PRF, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – Crea ou de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 6º A inexistência de regulamentação dos requisitos a que se refere o parágrafo 4º deste artigo não impedirá o processamento da Reurb e o registro da CRF.

§ 7º A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 8º As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do *caput* deste artigo constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

Art. 33. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I – a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;

(fls. 33 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

II – a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;

III – a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

IV – quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 34. Na hipótese de núcleo urbano informal localizado em área que supere os limites territoriais do Município de Natalândia e de não ser possível o seu desmembramento, de forma que cada parcela fique integralmente no território de um Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.

§ 1º Na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada em mais de um Município, os Poderes Públicos municipais poderão instaurar os procedimentos da Reurb de forma conjunta.

§ 2º Não instaurado o procedimento de forma conjunta, nos termos do disposto no parágrafo 1º deste artigo, o Poder Público municipal que instaurar a Reurb indicará apenas as unidades imobiliárias cuja maior porção territorial esteja situada em seu território.

Art. 35. Na Reurb-S, caberá ao Município de Natalândia, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, as disponibilidades orçamentárias, fiscais e financeiras do Município e atendido o Princípio da Reserva do Possível.

Art. 36. Na Reurb-E, o Município de Natalândia definirá, por ocasião da aprovação do PRF, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I – implantação dos sistemas viários;

II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

(fls. 34 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 1º As responsabilidades de que trata o *caput* deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 37. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da Reurb.

§ 2º O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 3º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco e a parte do núcleo urbano não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º Na Reurb-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Município providenciará a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado, observadas as condições operacionais, estruturais, orçamentárias e financeiras e atendido o Princípio da Reserva do Possível

§ 5º Na hipótese a que se refere o parágrafo 4º deste artigo, se o risco se der em área privada, o Município poderá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

§ 6º Na Reurb-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb.

Seção IV

(fls. 35 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

Da Certidão de Regularização Fundiária – CRF

Art. 38. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o PRF aprovado;

II – aprovar o PRF resultante do processo de regularização fundiária; e

III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

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

§ 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* deste artigo.

Art. 39. A CRF, conforme modelo a ser aprovado no decreto regulamentar respectivo, é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o PRF aprovado e deverá conter, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização;

III – a modalidade da regularização;

IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; e

VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de LEF ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Economia e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

(fls. 36 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

Parágrafo único. 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 PRF aprovado.

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

CAPÍTULO IV

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 41. O registro da CRF e do PRF aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

Art. 42. Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

Parágrafo único. Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

Art. 43. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de 15 (quinze) dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º O registro do PRF Reurb aprovado importa em:

I – abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II – abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do PRF aprovado; e

III – registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

(fls. 37 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 2º Para fins do disposto nesta Lei, o registro dos direitos reais ao beneficiário, de que trata o inciso III do parágrafo 1º deste artigo, compreende os títulos provenientes de quaisquer dos institutos jurídicos e instrumentos de aquisição previstos na Lei Federal n.º 13.465, de 2017 e nesta Lei.

§ 3º Na falta de indicação dos beneficiários e dos direitos reais na CRF, será feito o registro do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária e o direito real será registrado posteriormente, por meio de título individual ou conforme o disposto no artigo 11 desta Lei.

§ 4º Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula ou transcrição, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do *caput* deste artigo, com destaque para a área abrangida na matrícula ou na transcrição de origem, dispensada a apuração de área remanescente.

§ 5º Quando o núcleo urbano regularizado abranger imóveis ainda não matriculados, será aberta matrícula que refletirá a situação da área ocupada pelo núcleo regularizado, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 6º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 7º O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra.

§ 8º De acordo com o disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, o procedimento para registro deverá ser concluído no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável, no máximo, por igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

§ 9º O oficial do cartório de registro de imóveis fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido este rito pelo Município de Natalândia, conforme o disposto no artigo 25 desta Lei.

§ 10. Nos termos do disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, o oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda, para que cancelem,

(fls. 38 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

parcial ou totalmente, os registros existentes no Cadastro Ambiental Rural – CAR e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 44. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no *caput* deste artigo não constar do PRF aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

Art. 45. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o PRF e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

§ 1º Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

§ 2º As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

§ 3º As notificações previstas no *caput* e no parágrafo 2º deste artigo serão feitas aos titulares de domínio das áreas envolvidas na Reurb, as quais ficam dispensadas quando já realizadas pelo Município de Natalândia.

§ 4º Na hipótese de o PRF não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

Art. 46. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as

(fls. 39 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

diretrizes estabelecidas pelo Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de LEF quando apresentados pelo Município ou entes da administração indireta.

Art. 47. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

§ 1º Para que a CRF produza efeito de instituição e especificação de condomínio, dela deverá constar, no mínimo, os cálculos das áreas das unidades autônomas, a sua área privativa, a área de uso exclusivo, se houver, a área de uso comum e a sua fração ideal no terreno.

§ 2º O disposto no parágrafo 1º não se aplica na hipótese de a documentação referente à instituição e à especificação de condomínio acompanhar a CRF.

§ 3º Na Reurb-S, fica dispensada a apresentação dos quadros de área da Norma de Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios da ABNT, NBR 12.721, ou outra que venha a sucedê-la.

Art. 48. O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

Art. 49. Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I – quando for possível, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II – quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e a expressão “proprietário não identificado”, dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do artigo 167 da Lei Federal n.º 6.015, de 1973.

(fls. 40 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

Art. 50. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 51. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Art. 52. Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no PRF aprovado.

§ 1º A requerimento do Município, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

§ 2º O requerimento de registro da CRF substitui o requerimento a que se refere o parágrafo 1º deste artigo.

Art. 53. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

§ 1º As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão as suas matrículas abertas em nome do adquirente, nos termos estabelecidos no parágrafo único do artigo 51 desta Lei.

§ 2º As unidades imobiliárias na forma de lotes não edificadas ou desocupadas e já comercializadas poderão ser provenientes de núcleos urbanos informais na forma de parcelamento do solo ou de condomínio de lotes.

CAPÍTULO V

(fls. 41 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

DA APLICAÇÃO AO MUNICÍPIO DE INSTRUMENTOS E REGRAS DA LEGISLAÇÃO FEDERAL

Art. 54. Aplicam-se, no que couber, para fins de regularização fundiária urbana e rural no Município de Natalândia, as disposições da Lei Federal n.º 13.465, de 2017 e do seu ato regulamentar, o Decreto Federal n.º 9.310, de 2018, e de todos os atos que lhes sejam subjacentes e demais legislações de regência, naquilo que não contrariar a legislação e as particularidades e especificidades locais, especialmente os instrumentos e regras aqui não normatizados, como regularização fundiária rural, direito real de laje, condomínio de lotes, conjuntos habitacionais, condomínio urbano simples, regularização da propriedade fiduciária do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, dentre outros.

CAPÍTULO VI

DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

Art. 55. De acordo com o disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município de Natalândia na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no *caput* deste artigo 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 (IPTU), por 5 (cinco) anos.

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

I – abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

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

III – notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (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 técnico municipal, e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

(fls. 42 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 4º Os titulares de domínio não localizados serão notificados por edital, do qual deverão constar, de forma resumida, a localização e a descrição do imóvel a ser arrecadado, para que apresentem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data da notificação.

§ 5º A abertura do processo administrativo de que trata o inciso I do parágrafo 2º deste artigo será determinada pelo Município 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 triênio a que alude o artigo 1.276 da Lei Federal n.º 10.406, de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo do Município de Natalândia o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 56. Os imóveis arrecadados pelo Município de Natalândia 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.

CAPÍTULO VII

DO LOTEAMENTO OU DO DESMEMBRAMENTO

Art. 57. É vedada a venda ou a promessa de compra e venda de unidade imobiliária integrante de núcleo urbano informal ou de parcela de loteamento ou desmembramento não inscrito, nos termos do disposto no artigo 37 da Lei Federal n.º 6.766, de 1979.

Art. 58. O Município notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação desta Lei, para que, no prazo de 90 (noventa) dias, protocolizem o pedido da

(fls. 43 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.

§ 1º A critério do Município, o prazo previsto no *caput* deste artigo para protocolo do pedido da Reurb-E poderá ser prorrogado, no máximo, por igual período.

§ 2º Não atendida a notificação prevista neste artigo, o Município poderá tomar as providências para promoção da Reurb-E, nos termos o disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017 e nesta Lei, sem prejuízo das ações e das penalidades previstas na legislação vigente.

Art. 59. Nos termos do disposto no artigo 38 da Lei Federal n.º 6.766, de 1979, verificado que o loteamento ou o desmembramento não se encontre registrado ou regularmente executado ou notificado pelo Município, o adquirente do lote suspenderá o pagamento das prestações restantes e notificará o loteador para que faça o pagamento.

§ 1º Ocorrida a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma estabelecida no *caput* deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao cartório de registro de imóveis, que as depositará em instituição financeira, nos termos do disposto no inciso I do *caput* do artigo 666 da Lei Federal n.º 13.105, de 2015 – Código de Processo Civil, em conta, com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de autorização judicial.

§ 2º O Município e o Ministério Público poderão promover a notificação do loteador prevista no *caput* deste artigo, para que, no prazo de 90 (noventa) dias, tome as providências para a aprovação e o registro do loteamento ou desmembramento.

§ 3º A pedido do loteador, desde que justificado, o Município poderá, a seu critério, prorrogar por igual período o prazo previsto no parágrafo 2º deste artigo.

§ 4º Regularizado o loteamento, o loteador requererá autorização judicial para fazer o levantamento do valor das prestações depositadas, com os acréscimos juros e de correção monetária.

§ 5º O Município será intimado no processo judicial a que se refere o parágrafo 4º deste artigo e o Ministério Público será ouvido, na forma do disposto no Decreto Federal n.º 9.310, de 2018.

§ 6º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do cartório de registro de imóveis, para que voltem a pagar diretamente as prestações restantes.

(fls. 44 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 7º O loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas, nas seguintes hipóteses, nos termos do disposto no artigo 40 da Lei Federal n.º 6.766, de 1979:

I – o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual; ou

II – o loteamento ou o desmembramento for regularizado pelo Município.

Art. 60. A cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente será nula quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 61. O Município, se desatendida pelo loteador a notificação a que se referem o *caput* e o parágrafo 2º do artigo 59 desta Lei, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância às determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e em defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, observadas, todavia, as disponibilidades orçamentárias, fiscais e financeiras do Município e atendido o Princípio da Reserva do Possível.

§ 1º O Município, se promover a regularização na forma estabelecida neste artigo, fará jus, por meio de autorização judicial, ao levantamento das prestações depositadas, com os acréscimos de juros e de correção monetária, a título de ressarcimento pelas importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou o desmembramento.

§ 2º Na hipótese de as importâncias despendidas pelo Município para regularizar o loteamento ou desmembramento não serem integralmente ressarcidas com o levantamento a que se refere o parágrafo 1º deste artigo, o valor que faltar será exigido do loteador, conforme o disposto no artigo 47 da Lei Federal n.º 6.766, de 1979.

§ 3º Na hipótese de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo 2º deste artigo, o Município poderá receber as prestações dos adquirentes até o valor devido.

§ 4º O Município, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento e o ressarcimento integral de importâncias despendidas ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários.

Art. 62. Regularizado o loteamento ou o desmembramento pelo Município, o adquirente do lote, desde que comprovado o depósito de todas as prestações do preço

(fls. 45 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, com fundamento na promessa de venda e compra firmada.

Art. 63. Nas desapropriações, não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou objeto de promessa de compra e venda.

Art. 64. O Município de Natalândia poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, hipótese em que a preferência para a aquisição das novas unidades será dos expropriados.

Art. 65. Na hipótese de o loteador beneficiário do loteamento ou do desmembramento integrar grupo econômico ou financeiro, as pessoas naturais ou jurídicas do grupo serão solidariamente responsáveis pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Município.

Art. 66. Na forma da lei, o foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da comarca da situação do núcleo urbano informal ou lote.

Art. 67. As intimações e notificações previstas nesta Lei serão feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio do intimado ou notificado.

Parágrafo único. Se o destinatário se recusar a receber ou a dar recibo, ou se o seu paradeiro for desconhecido, o oficial competente certificará a circunstância e a intimação ou a notificação será feita por edital e a contagem do prazo terá início 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO VIII

DA VENDA DIRETA

Art. 68. O artigo 98 da Lei Federal n.º 13.465, de 2017 facultou aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal n.º 8.666, de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, cujo prazo poderá ser prorrogado, dentro do interesse público, até a data de publicação do presente Diploma Legal, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no artigo 84 e ss da referida Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

(fls. 46 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

Art. 69. Para dar efetividade ao disposto no artigo 68 desta Lei, os ocupantes, pessoas físicas ou jurídicas, de imóveis públicos objeto de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E, que se enquadrarem nos critérios legais, podem adquirir os respectivos imóveis por meio de venda direta.

Art. 70. Sem prejuízo do disposto no artigo 69 desta Lei, os imóveis públicos do Município de Natalândia objeto da Reurb-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados, na forma da Lei Federal n.º 13.465, de 2017, os procedimentos exigidos pela Lei Federal n.º 8.666, de 1993.

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

§ 2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, 2 (dois) imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário na Prefeitura de Natalândia, salvo situações excepcionais devidamente justificadas pela autoridade competente.

§ 3º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer, no que couber, à Lei Federal n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral no caso de aquisição a prazo, na forma dos parágrafos 4º e 5º deste artigo.

§ 4º Para ocupantes com renda familiar situada entre 1 (um) e 5 (cinco) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior a R\$ 50,00 (cinquenta reais).

§ 5º Para ocupantes com renda familiar acima de 5 (cinco) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior a R\$ 75,00 (setenta e cinco reais).

§ 6º No caso de pessoas jurídicas, os critérios previstos nos parágrafos 4º e 5º deste artigo serão estabelecidos em ato próprio expedido pelo Prefeito, devendo, para o caso

(fls. 47 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

de igrejas e entidades/associações sem fins lucrativos, ser aplicados critérios mais favoráveis, especialmente os previstos no parágrafo 4º.

Art. 71. O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante, porém aplicando-se os procedimentos de avaliação imobiliária (social e específica).

Art. 72. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a promover a venda direta, a seus ocupantes, de imóveis públicos do Município de Natalândia, objeto da Reurb-E, na forma desta Lei, observado o disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, bem como dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal n.º 8.666, de 1993.

CAPÍTULO IX

DA COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CERF

Art. 73. Para desincumbir-se da operacionalização, organização e efetivação da Política Municipal de Regularização Fundiária "Natalândia Legal" de que trata esta Lei, fica instituída a Comissão Especial de Regularização Fundiária, identificada pela sigla CERF, a ser formada por 7 (sete) membros, sendo a maioria de efetivos, que inclusive poderá ser consultada, opinar ou mesmo desencadear procedimentos de competência do Município, observada a seguinte composição:

I – 1 (um) representante do órgão jurídico ou do Gabinete da Prefeitura de Natalândia;

II – 1 (um) representante do órgão fazendário da Prefeitura de Natalândia;

III – 1 (um) representante da pasta administrativa da Assistência Social da Prefeitura de Natalândia;

IV – 1 (um) representante da pasta administrativa ambiental da Prefeitura de Natalândia;

V – 1 (um) representante da Sociedade Civil Organizada, vinculado a entidade ou associação com atuação do Município;

VI- 1 (um) representante da Câmara Municipal; e

VII- 1 (um) vereador.

§ 1º Os membros da CERF a que aludem os incisos I a IV serão indicados pelo respectivo titular da pasta administrativa enquanto que o integrante referido no inciso V será indicado pela Câmara Municipal de Natalândia ou, havendo omissão na indicação, será escolhido a partir de edital de chamamento público.

(fls. 48 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 2º As atribuições, competências, as normas de organização e funcionamento da CERF serão dispostas em decreto a ser expedido pelo Chefe do Poder Executivo.

§ 4º A função de membro da CERF não será remunerada, sendo considerada, porém, serviço de relevante interesse público, a ser devidamente atestado.

CAPÍTULO X

DO FUNDO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – FUNREG

Art. 74. Fica instituído o Fundo Municipal de Regularização Fundiária, identificado pela sigla Funreg, com a finalidade de promover as ações governamentais destinadas a Regularização Fundiária no Município de Natalândia.

Art. 75. O Funreg, vinculado ao órgão fazendário, tem por objetivo centralizar a captação de recursos públicos e privados para as finalidades previstas nesta Lei.

Art. 76. O Funreg é formado pelos seguintes recursos:

I – doações, legados, contribuições e financiamentos de entidades públicas ou privadas, nacionais ou do exterior, bem como de pessoas físicas;

II – créditos orçamentários do Município;

III – recursos provenientes dos Governos Federal e Estadual, mediante convênios, com ou sem contrapartida municipal, que se destinem a subsidiar os programas, atividades ou projetos no âmbito da política urbana e habitacional;

IV – rendimentos de aplicações financeiras; e

V – outros recursos que lhe forem destinados, com ou sem finalidade específica.

Art. 77. Decreto do Prefeito regulamentará o Funreg, inclusive sobre a aplicação dos recursos, a gestão contábil, fiscal e financeira, a prestação de contas, o comitê gestor, dentre outras disposições aplicáveis à espécie.

CAPÍTULO XI

DA LOGOMARCA INSTITUCIONAL DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

(fls. 49 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

Art. 78. Fica instituída a logomarca institucional da Política Municipal de Regularização Fundiária “Natalândia Legal”, com os padrões, aplicáveis à espécie, de natureza tipográfica, cromática, construção gráfica, especificações e proporções contidas em seu desenho, na forma do disposto no Anexo Único desta Lei.

§ 1º A logomarca a que alude o *caput* deste artigo busca, de forma clara, sintetizar os preceitos inerentes à Política Municipal de Regularização Fundiária de que trata esta Lei.

§ 2º A logomarca utiliza dos tons de azul para passar segurança e tranquilidade aos beneficiários e abrangidos pela Política Municipal de Regularização Fundiária de que trata esta Lei.

§ 3º A simbologia utilizada na marca retrata em seus elementos: uma residência/casa que representa a habitação e um esboço de um documento representando a escrituração e documentação imobiliária, encapsulados em um círculo com um sinal de checagem que exterioriza que ambos foram certificados e concluídos, com a composição do *slogan* da Política Municipal de Regularização Fundiária “Natalândia Legal”.

TÍTULO III

DA APLICAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS E PRECEITOS ATINENTES À SEGURANÇA JURÍDICA E EFICIÊNCIA NA CRIAÇÃO E APLICAÇÃO DO DIREITO PÚBLICO

Art. 79. Aplicam-se, no que couber, à plena e efetiva execução desta Lei, notadamente para os agentes públicos, os pressupostos e preceitos atinentes à segurança jurídica e eficiência na criação e aplicação do Direito Público previstos na Lei Federal n.º 13.655, de 25 de abril de 2018, que alterou o Decreto-Lei n.º 4.657, de 4 de setembro de 1942 – Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, observado, também, o disposto no Decreto Federal n.º 9.830, de 10 de junho de 2019, que regulamentou a precitada norma federal, especialmente com base nos seguintes postulados:

I – vedação à decisão fundamentada em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão, devendo a motivação demonstrar a necessidade e a adequação da medida imposta ou da invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa, inclusive em face das possíveis alternativas;

II – a decisão administrativa que decretar a invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa deverá indicar de modo expreso suas consequências jurídicas e administrativas, devendo, ainda, quando for o caso, indicar as condições para que a regularização ocorra de modo proporcional e equânime e sem prejuízo

(fls. 50 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

aos interesses gerais, não se podendo impor aos sujeitos atingidos ônus ou perdas que, em função das peculiaridades do caso, sejam anormais ou excessivos;

III – na interpretação de normas sobre gestão pública, serão considerados os obstáculos e as dificuldades reais do gestor e as exigências das políticas públicas a seu cargo, sem prejuízo dos direitos dos administrados;

IV – a decisão administrativa que estabelecer interpretação ou orientação nova sobre norma de conteúdo indeterminado, impondo novo dever ou novo condicionamento de direito, deverá prever regime de transição quando indispensável para que o novo dever ou condicionamento de direito seja cumprido de modo proporcional, equânime e eficiente e sem prejuízo aos interesses gerais, adotando-se, quando for o caso, a Técnica da Modulação dos Efeitos da Decisão;

V – a revisão, na esfera administrativa, quanto à validade de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa cuja produção já se houver completado levará em conta as orientações gerais da época, sendo vedado que, com base em mudança posterior de orientação geral, se declarem inválidas situações plenamente constituídas;

VI – para eliminar irregularidade, incerteza jurídica ou situação contenciosa na aplicação do direito público, inclusive no caso de expedição de licença, a autoridade administrativa poderá, após oitiva do órgão jurídico e, quando for o caso, após realização de consulta pública, e presentes razões de relevante interesse geral, celebrar compromisso com os interessados, observada a legislação aplicável, o qual só produzirá efeitos a partir de sua publicação oficial;

VII – a decisão do processo, na esfera administrativa, poderá impor compensação por benefícios indevidos ou prejuízos anormais ou injustos resultantes do processo ou da conduta dos envolvidos;

VIII – adoção dos seguintes instrumentos:

a) Compromisso; e

b) Termo de Ajustamento de Gestão – TAG.

IX – observância da responsabilização do gestor público, notadamente na hipótese de dolo ou erro grosseiro;

X – análise de regularidade da decisão;

(fls. 51 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

- XI – direito de regresso, defesa judicial e extrajudicial;
- XII – requisitos da decisão que impuser sanção a agente público;
- XIII – consulta pública para edição de atos normativos;
- XIV – segurança jurídica na aplicação de normas; e
- XV – outros postulados presentes na referida lei e decreto federais.

TÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 80. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei, qualificando-se como Regularização Fundiária Inominada.

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I – planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – Crea ou de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II – descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III – documento, expedido pelo Município de Natalândia, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

(fls. 52 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 2º A apresentação da documentação prevista no parágrafo 1º deste artigo dispensa a apresentação do PRF, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

§ 3º O registro do parcelamento das glebas previsto neste artigo poderá ser feito por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente.

Art. 81. De acordo com o disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, as disposições da Lei Federal n.º 6.766, de 1979, não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos artigos 37, 38, 39, no *caput* e nos parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º do artigo 40 e nos artigos 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 82. Nos termos do disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I do *caput* do artigo 17 da Lei Federal n.º 8.666, de 1993:

I – autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional; e

II – avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.

Art. 83. Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 84. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária eventualmente iniciados pelo Município de Natalândia até a data de publicação desta Lei, sendo regidos, tanto quanto possível, pelos artigos 288-A a 288-G da Lei Federal n.º 6.015, de 1973, e pelos artigos 46 a 71-A da Lei Federal n.º 11.977, de 2009, na forma permitida pela Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo aplica-se às regularizações fundiárias urbanas em andamento, situadas total ou parcialmente em unidade de uso sustentável, em área de preservação permanente, em área de proteção de mananciais e no entorno dos reservatórios de água artificiais.

(fls. 53 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

§ 2º Nas regularizações fundiárias previstas no *caput* deste artigo, poderão ser utilizadas, a critério do Município, as normas, os procedimentos e os instrumentos previstos na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, em seu decreto regulamentar, nesta Lei ou no disposto no artigo 288-A ao art. 288-G da Lei Federal n.º 6.015, de 1973 , inclusive conjuntamente.

§ 3º As legitimações de posse já registradas na forma da Lei Federal n.º 11.977, de 2009 , prosseguirão sob o regime da referida Lei até a titulação definitiva dos legitimados na posse.

§ 4º O registro dos títulos emitidos, para conferir direitos reais, nos projetos de regularização que tenham sido registrados nos termos do disposto no artigo 46 ao artigo 71-A da Lei Federal n.º 11.977, de 2009 , a critério dos legitimados ou do Município, poderá ser feito nos termos do disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017 , em seu decreto regulamentar e nesta Lei.

§ 5º Para a abertura de matrícula do sistema viário de parcelamento urbano irregular, na forma prevista no artigo 195-A da Lei Federal n.º 6.015, de 1973 , a intimação dos confrontantes será feita por meio de edital, publicado no Diário Oficial ou em jornal com circulação na sede do Município de Natalândia, e será conferido prazo de 30 (trinta) dias para a manifestação do intimado.

Art. 85. O Município poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o *caput* do artigo 5º da Lei Federal n.º 10.257, de 2001 , ou objeto de Reurb, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira para o aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Município a propriedade do imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas e as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues na forma do disposto no parágrafo 1º deste artigo será correspondente ao valor do imóvel anteriormente à execução das obras.

§ 3º A instauração do consórcio imobiliário por proprietário que tenha dado causa à formação de núcleos urbanos informais ou por seu sucessor não os eximirá da responsabilidade administrativa, civil ou criminal.

Art. 86. Para que o Município de Natalândia promova a Reurb em áreas da União sob a gestão da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento,

(fls. 54 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

Desenvolvimento e Gestão, é necessária a prévia formalização da transferência da área ou a celebração de acordo de cooperação técnica ou de instrumento congênere com a referida Secretaria.

Art. 87. Na hipótese de decisão pela remoção do núcleo urbano informal consolidado, deverão ser realizados estudos técnicos que comprovem que o desfazimento e a remoção do núcleo urbano não causará maiores danos ambientais e sociais do que a sua regularização nos termos do disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, em seu decreto regulamentar e nesta Lei.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo não se aplica às áreas de risco a serem realocadas conforme o disposto no parágrafo 2º do artigo 39 da Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

Art. 88. As metragens quadradas dos imóveis e demais caracterizações, para fins de enquadramento em cada modalidade de Reurb, serão fixadas em ato do Chefe do Poder Executivo, obedecidas as peculiaridades e especificidades locais.

Art. 89. As obrigações e procedimentos relacionados a cartórios e serventias, eventualmente aqui previstas, são reproduzidas da Lei Federal n.º 13.465, de 2017, respeitada a autonomia e a competência legislativa da União.

Art. 90. Até a efetiva composição e funcionamento da CERF, a operacionalização, organização e efetivação da Política Municipal de Regularização Fundiária "Natalândia Legal" de que trata esta Lei ficarão a cargo do setor competente designado pelo Prefeito.

Art. 91. Sem prejuízo do disposto no artigo 90 desta Lei, até a efetiva composição e funcionamento da Caprec, prevista no artigo 28 do presente Diploma Legal, se a CERF já estiver ativa, tal colegiado poderá absorver as competências da Caprec.

Art. 92. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta de dotações orçamentárias próprias consignadas no Orçamento Geral do Município, suplementadas se necessário.

Art. 93. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a criar preço público, por meio de decreto, para o custeio das despesas decorrentes da implementação desta Lei, qualificado como Tarifa de Regularização Fundiária – TRF.

Art. 94. Esta Lei poderá ser regulamentada por Decreto a ser expedido pelo Prefeito, observando-se, no que couber, o disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, no

(fls. 55 da Lei n.º 400, de 11/10/2019)

Decreto Federal n.º 9.310, de 2018 e outras legislações de regência.

Parágrafo único. O decreto regulamentar a que alude o *caput* deste artigo aprovará modelos de documentos e atos para parametrização e uniformização dos procedimentos estatuídos por esta Lei, inclusive acerca das etapas e fases práticas.

Art. 95. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Natalândia, 5 de setembro de 2019; 23º da Instalação do Município.

GERALDO MAGELA GOMES
Prefeito

ANEXO ÚNICO A QUE SE REFERE A LEI N.º 400, DE 11 DE OUTUBRO DE 2019.

**LOGOMARCA INSTITUCIONAL DA POLÍTICA MUNICIPAL DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA “NATALÂNDIA LEGAL”.**

