

**PROJETO DE LEI Nº.: 27 /2022.**

*"Cria o Programa de Regularização Fundiária Urbana do município de Monte Formoso/MG, e dá outras providências".*

O POVO DO MUNICÍPIO DE MONTE FORMOSO/MG, POR SEUS REPRESENTANTES NA CÂMARA MUNICIPAL, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, EM SEU NOME, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

**Art. 1º** - Cria o Programa de Regularização Fundiária no Município de Monte Formoso/MG, com objetivo de regularizar perante o Cartório de Imóveis da Comarca, todos os imóveis localizados nos núcleos urbanos informais ou núcleos urbanos informais consolidados, comprovadamente existentes na forma desta Lei, e da Lei 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016, no âmbito do Município.

**Paragrafo 1º** – As modalidades dos processos de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, serão as de interesse social – Reurb-S, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e as de interesse específico – Reurb-E, aplicável aos núcleos urbanos informais, ocupados por população que não se enquadra na hipótese do Reurb anterior.

**Paragrafo 2º** - Os critérios para enquadramento nas modalidades de Reurb, são os estabelecidos no art. 4º desta Lei.

**Art. 2º** - Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o Domínio dos Imóveis Públicos Urbanos de sua propriedade, ocupados a título de Permissão de uso ou posse, concedida expressa ou tacitamente a mais de 05 (cinco) anos, mediante os seguintes requisitos obrigatórios:

- I – Posse ininterrupta do imóvel por mais de 05(cinco) anos.
- II – Ausência de oposição do Poder Público nesse período.
- III – Justo título e boa-fé.
- IV – Requerimento endereçado ao Chefe do Executivo.
- V – Certidão negativa de débitos municipais.



VI – Cópia do documento de Identidade e CPF do requerente e do cônjuge.

VII – Parecer jurídico positivo dado pela procuradoria do Município:

VIII – Comprovante do pagamento à vista, de percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor estabelecido como base de cálculo utilizada para apuração do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, do exercício em que se efetuar a regularização, nos casos do enquadramento em Reurb-E.

**Paragrafo 1º** - Para efeito do disposto no inciso I deste artigo, poderá o requerente, para completar o prazo ali previsto, acrescentar à sua posse a do seu antecessor, desde ambas sejam contínuas.

**Paragrafo 2º** - Consideram-se para efeito desta Lei justo título e boa-fé:

- a) Recibo e/ou contrato de compra e venda registrado ou lavrado em cartório.
- b) Recibo e/ou contrato de compra e venda lavrado por particular, mas com firma reconhecida de todas as assinaturas.
- c) Qualquer documento que permita a identificação do atual posseiro e do imóvel em questão, lavrado por particular.
- d) Licença para cercar concedida pelo poder público municipal.
- e) Comprovante de pagamento do IPTU.
- f) Declaração de próprio punho, com firma reconhecida, que tem a posse do bem imóvel a mais de 05 (cinco) anos.

**Paragrafo 3º** - Considerar-se-á edificação para fins desta lei, a construção avaliada para efeito da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, do exercício em que se der a regularização.

**Paragrafo 4º** - A Concessão ocorrerá quando não houver interesse público, econômico ou social em manter o imóvel no domínio do Município, nem inconveniência quanto à preservação ambiental no desaparecimento do vínculo de propriedade.

**Art. 3º** - No caso de Pessoa Jurídica, à exceção do requisito previsto no inciso VI do artigo anterior, deverá apresentar ainda:

I – Comprovação da constituição legal através de registros nos órgãos próprios;

**APROVADO**

II – Certidão negativa de débitos Estadual e Federal (Receita Federal), e junto ao INSS e ao FGTS;

III – Cópia dos documentos de identidade e CPF do representante legal da pessoa jurídica requerente e dos sócios;

IV – Certidão negativa de débitos municipais da PJ e dos sócios.

**Artigo 4** – Os processos da Reurb se enquadrarão nas modalidades citadas no art. 1º, Parágrafo 1º desta Lei, conforme as condições abaixo:

**Parágrafo 1º** – Os processos que se enquadrarão no Reurb-S, serão aqueles em que o estado de carência será comprovado através de laudos conclusivos elaborados pela Assistência Social do Município, e se enquadram nos requisitos abaixo:

I – A área construída do imóvel não poderá exceder a 70 (setenta) m<sup>2</sup>;

II – A utilização do imóvel tem de ser exclusivamente residencial;

III – O requerente não poderá possuir nenhum outro imóvel, urbano o rural;

IV – O requerente não poderá nunca ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária, de imóvel urbano o rural.

V – A renda familiar não poderá ser superior ao quádruplo do salário mínimo vigente no país, conforme disposto no parágrafo único do art. 6º do decreto 9.310/2018.

**Parágrafo 2º** - Na hipótese de lote vago, o requerente terá prazo de 24 (vinte e quatro) meses para construção, prorrogado pelo mesmo período, desde que fundamentado e aceito pelo Município, sob pena de reversão da propriedade em favor deste;

**Parágrafo 3º** - A transmissão dos imóveis públicos através dos processos da Reurb-E, se fará através de alienação, conforme previsto no art. 15, XV da Lei 13.465/2017, e no caput do art. 2º desta Lei.

**Parágrafo 4º** - Deverão ser concedidos os direitos reais dos imóveis regularizados através da Reurb, preferencialmente em nome da mulher, conforme art. 2º, XI do Decreto 9.310/2018.

**Artigo 5º** - Para fins de Reurb, o município poderá regularizar lotes com dimensões menores que as estipuladas pela lei civil, menores que 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), e testada mínima de 5 (cinco) metros, desde que estejam nesta condição a no

mínimo 05 (cinco) anos, comprovadamente através de documentos eficazes que atestem as medidas e o período exigido, isto conforme art. 11. Paragrafo 1º da Lei 13.465/2017.

**Artigo 6º** - As solicitações para regularização de imóveis, feitas através dos requerimentos pelos contribuintes endereçadas ao Prefeito Municipal, serão analisadas pelo responsável da Divisão de Tributos e Fiscalização desta Prefeitura, que deverá observar entre outros:

I – O enquadramento do imóvel requerido no código de posturas municipal, no código de obras e demais requisitos legais pertinentes.

II – Fazer o levantamento topográfico do imóvel.

III – Lançar os dados no cadastro ou atualizá-los caso já existam.

IV – Preparar o relatório preliminar para ser levado ao Prefeito Municipal, a quem cabe em última instância, a homologação do requerimento.

**Paragrafo 1º** - Pronto o processo, o mesmo será levado ao Serviço Jurídico do Município para parecer; e sendo este favorável, encaminhado ao Prefeito Municipal para decisão de deferimento.

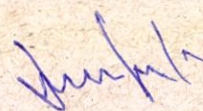
**Paragrafo 2º** - Sendo deferido o processo pelo Prefeito Municipal, será publicado edital que dê amplo conhecimento do requerimento, bem como do interesse da Administração Municipal em provê-lo, pelo prazo de 30 (trinta) dias.

**Paragrafo 3º** - Sendo o parecer jurídico contrário à Concessão, será o requerimento julgado insubsistente e arquivado, devendo em todos os casos ser motivado, usando fundamentação capaz e sustentar essa decisão.

**Art. 7º** - Transcorrido o prazo do edital sem que tenha havido nenhuma impugnação, será imediatamente lavrada Certidão de Concessão de Domínio, no caso de imóveis públicos, ou Certidão de Regularização Fundiária – CRF, no caso de imóveis devolutos, conforme previsto no art. 11, IV da Lei 13.465/2017, dando conta do transcurso do prazo e da ausência de qualquer oposição.

**Parágrafo único** - Havendo impugnação no prazo previsto no Paragrafo 2º do artigo anterior, será a mesma julgada pelo responsável pela Divisão de Tributos e Arrecadação e pela Procuradoria do Município, em conjunto, devendo sua decisão ser proferida no prazo de 15 (quinze) dias.

**APROVADO**  
18/10/2020  
Câmara Municipal de Monte Formoso



**Art. 8º** - Fica a Procuradoria do Município autorizada a intervir em todo o procedimento para a Concessão de Domínio regulada nesta lei, sendo seu parecer hábil a desqualificar qualquer requerente, mesmo tendo parecer inicial favorável, mediante motivação que comprove prejuízo ou qualquer ilegalidade capaz de causá-lo à Administração Municipal.

**Art. 9º** - De posse da certidão prevista no art. 7º desta Lei, e o enquadramento do processo de regularização ser na modalidade Reurb-E, deverá o requerente proceder aos seguintes recolhimentos:

- I – Valor previsto no art. 2º, IX, desta lei.
- II – Imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, calculado de acordo com o valor do terreno, conforme fixado pela legislação própria.
- III – Taxa de expediente referente à emissão de Certidão de Concessão de Domínio ou de Regularização Fundiária - CRF.

**Art. 10º** - Cumpridos todos os requisitos estabelecidos nesta lei, será emitido o respectivo instrumento de Concessão de Domínio, juntamente com o Título de Regularização Fundiária, que terá seu registro no Cartório de Imóveis da Comarca, cujas despesas correrão por conta do requerente, exceto nos casos da Reurb-S.

**Parágrafo único** - O prazo citado no “caput” para registro do título será de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data que estiver contida no documento.

**Art. 11º** - O Cartório de Registro de Imóveis fornecerá diretamente ao município, às expensas do requerente, traslado do registro do terreno que será juntado ao processo com cópia no cadastro de contribuintes do município.

**Artigo 12º** - Revogadas as disposições em contrário, principalmente a Lei 297/2017, esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Monte Formoso/MG, 09 de Março de 2022.

  
JOSE GOMES DA SILVA  
Prefeito Municipal

**APROVADO**  
18 104 2022  
Câmara Municipal de Monte Formoso

## MENSAGEM DO PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_/2022

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores;

Encaminhamos à superior apreciação dos Eméritos Vereadores, incluso Projeto de Lei onde procura este Executivo a necessária autorização legislativa para criar programa de regularização fundiária urbana de interesse social no Município de Monte Formoso/MG, e dá outras providências, preiteando aos nobres edis a **URGÊNCIA URGENTÍSSA** na sua tramitação, tendo em vista a singularidade da matéria.

A informalidade urbana ocorre na quase totalidade das cidades brasileiras. Embora não exclusivamente, a irregularidade é, em sua maior parte, associada a ocupações de população de baixa renda. Ora, morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente, de modo que, além de um direito social, pode-se afirmar que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde.

Nesse contexto, os assentamentos urbanos apresentam normalmente dois tipos de irregularidade fundiária, quais sejam, a irregularidade dominial, quando o possuidor ocupa uma terra pública ou privada, sem qualquer título que lhe dê garantia jurídica sobre essa posse e a irregularidade urbanística e ambiental, quando o parcelamento não está de acordo com a legislação urbanística e ambiental e não foi devidamente licenciado.

Assim, a fim de combater tal situação, o presente projeto pretende efetivar o direito constitucionalmente consagrado de moradia à população de baixa renda, por meio da assistência técnica pública e gratuita para a regularização fundiária das áreas irregularmente ocupadas. Note-se, ademais, que além de transformar a perspectiva de vida das famílias beneficiadas, referido projeto também interferirá positivamente na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os loteamentos passam a fazer parte dos cadastros municipais, permitindo, por conseguinte, o acesso da população a serviços públicos essenciais, tais como instalações regulares de água, esgoto e energia elétrica.

Isto posto e confiantes no alto espírito de desburocratização dos Nobres Edis, rogamos que a presente matéria seja convertida em lei.

Atenciosamente.

Monte Formoso/MG, 09 de Março de 2022.

  
JOSE GOMES DA SILVA  
Prefeito Municipal