



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CNPJ: 19.259.951/0001-08 – ESTADO DE MINAS GERAIS

## DECRETO MUNICIPAL Nº 061/2022, DE 13 DE JULHO DE 2022

***“Dispõe sobre critérios e procedimentos administrativos da Regularização Fundiária de núcleos urbanos/rurais informais de acordo com a Lei n. 13.465/2017 (REURB) no Município de Capela Nova, Estado de Minas Gerais e dá outras providências.”***

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA**, no uso das atribuições de seu cargo, em conformidade com as Leis em vigor, em especial o disposto nos os artigos 84, IV, da Constituição Federal, 90, VII, da Constituição do Estado de Minas Gerais, e 80, VI, da Lei Orgânica Municipal,

**CONSIDERANDO** preceito constitucional de que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder publico municipal, tem por objetivo ordenar pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e do bem estar de seus habitantes, na forma do artigo 182 da CF/88;

**CONSIDERANDO** que a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) estabeleceu como uma das diretrizes da política urbana a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como direito à terra urbana, moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, dentre outras garantias, para as presentes e futuras gerações (art. 2º, V), a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização (art. 2º, IX) e ainda à regularização fundiária como instrumento de política urbana (art. 4º, V, “q”);

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente por população de baixa renda é uma das formas de intervenção concreta do poder público para cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, e até rural em aglomerados identificados;

**CONSIDERANDO** que a Lei nº 13.465/2007 estabelece instrumentos e procedimentos para a implementação de processos de regularização fundiária (REURB) em todo território nacional, atribuindo competências aos Municípios, em especial, para requerer e instaurar a REURB, classificar modalidades da REURB, processar, analisar e aprovar os



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CNPJ: 19.259.951/0001-08 – ESTADO DE MINAS GERAIS

projetos de regularização fundiária e emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), conforme artigos 14, I, 28 e 30 da citada lei;

**CONSIDERANDO** a existência de diversas áreas em processo irregular de parcelamento e ocupação de solo urbano e rural na forma de núcleos de casas, configurando núcleos urbanos/rurais informais consolidados e predominantemente habitados por pessoas de baixa renda, caracterizados como de interesse social para fins de regularização fundiária.

## **DECRETA:**

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Seção I**

#### **Da Regularização Fundiária Urbana e Rural**

Art. 1º - Ficam instituídas as normas e procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana e rural em regime de aglomerados (REURB) no Município de Capela Nova, Estado de Minas Gerais, que poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, compreendendo medidas administrativas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos e rurais informais aos ordenamentos territoriais urbanos e rurais e à titulação de seus ocupantes, de acordo com os critérios contidos na lei nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018 em conformidade com as demais legislações federal correlatas.

§ 1º. O poder público municipal formulará e desenvolverá o espaço público urbano e rural na forma deste decreto, 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 por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos e rurais informais comprovadamente existentes, na forma deste decreto, até 22 de dezembro de 2016.

§ 3º. O Município executará os serviços necessários a implantação do REURB-S, podendo contratar empresas especializadas custeadas pelo município, com ou sem participação financeira dos beneficiários, ou ainda, credenciar empresas na forma da legislação administrativa em geral.



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CNPJ: 19.259.951/0001-08 – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 2º - Constituem objetivos da REURB promovida no âmbito do Município:

I – Identificar núcleos urbanos e rurais informais que devem ser regularizados na forma deste decreto, organiza-los e assegurar regular prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II – Criar unidades imobiliárias compatíveis com a ordenação territorial e rural na forma deste decreto, constituindo sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III – Ampliar acesso à terra urbanizada e regularizada pela preferencialmente à população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos e rurais informais regularizados;

IV – Promover integração social e geração de renda e emprego;

V – Incentivar a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI – Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII – garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e uso do solo;

IX – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos e rurais informais;

X – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XI – proporcionar a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária;

XII – articular-se com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

XIII – controlar, fiscalizar e coibir novas ocupações nas áreas objeto de REURB.

§ 1º. A regularização dos núcleos de casas situados em áreas rurais, será precedida de características urbanas, possuidores dos seguintes requisitos:

I - Sistema viário implantado;

II - Ocupação com predominância de casas, com espaçamentos entre as construções e usos de atividades compatíveis com as definidas para perímetro urbano;

III - Existência de pelo menos dois equipamentos de infraestrutura instalados:

a) Drenagem de águas pluviais de cunho urbano;

b) Esgotamentos sanitário coletivo ou individual;

c) Abastecimento de água potável;



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CNPJ: 19.259.951/0001-08 – ESTADO DE MINAS GERAIS

- d) Distribuição de energia elétrica;
- e) Coleta de lixo/resíduos sólidos.

§ 3º. Aprovado REURB em área rural, caberá ao chefe do poder executivo municipal, propor nova definição e classificação do zoneamento da área regularizada a ser aprovada pelo poder legislativo, se for o caso.

Art. 3º - Para fins deste decreto, consideram-se:

I – núcleo urbano e rural: núcleos de casas, com uso e características comunitárias, constituído por unidades imobiliárias de acordo com áreas mínimas e máximas de parcelamento previstos na legislação vigente, independente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II – núcleo urbano ou rural informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III – núcleo urbano ou rural informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo de ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV – demarcações urbanísticas ou em núcleos de casas: aquele procedimento destinado a identificar os imóveis públicos ou privados abrangidos pelo núcleo urbano ou rural informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando na averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V – certidão de regularidade fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, de termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo de casas urbanos e rurais informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes forem conferidos;

VI – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse do imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma deste decreto, com a identificação de seus ocupantes, do tempo de ocupação e da natureza da posse;



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CNPJ: 19.259.951/0001-08 – ESTADO DE MINAS GERAIS

VII – ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas, em núcleos urbanos ou rurais informais.

§ 1º. Para fins de REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes/áreas regularizados ou outros parâmetros urbanísticos e edífícios.

§ 2º. O termo de compromisso necessário ao projeto urbanístico, conterà cronograma da execução das obras e serviços e da implantação da infraestrutura essencial e poderá prever compensações urbanísticas e ambientais, quando necessário; observando-se inclusive os comandos legais oriundos dos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651/2012, quanto às compensações ambientais, com ou sem anuência do gestor ambiental, de acordo com a intervenção proposta.

§ 3º. Cabe ao poder executivo a aprovação de projeto de regularização fundiária tratada na parte final do paragrafo anterior.

Art. 4º - O Município, por meio da secretaria municipal de obras, urbanismo e transporte será responsável pela aprovação da REURB, no âmbito da aprovação urbanística; no caso de intervenção ambiental, caberá à Secretaria Municipal de Meio Ambiente emitir o parecer.

Paragrafo único. No caso de se exigir parecer na área ambiental, caberá às secretarias municipais, caso a caso, solicitar quando couber a intervenção do CODEMA, bem como requisitar estudos técnicos ambientais através de profissionais qualificados e aptos à emissão de parecer técnico.

Art. 5º - A REURB compreende duas modalidades:

I – RURB de interesse social (REURB-S), regularização fundiária aplicável aos núcleos de casas urbanas e rurais informais, ocupados predominantemente por moradores cuja renda familiar não ultrapasse 05 (cinco) salários mínimos;  
II – REURB de interesse específico (REURB-E), regularização fundiária aplicável aos núcleos de casas urbanas e rurais informais, ocupados por moradores não qualificadas na hipótese do inciso I deste artigo.

§ 1º. A predominância que se refere o inciso I deste artigo, será aferida quando mais da metade dos imóveis forem ocupados por famílias com *renda per capita* inferior a 5 (cinco) salários mínimos, tendo por referência os dados do IBGE para o município, podendo ser fundamentado ainda em outras informações oficiais disponíveis em relação ao núcleo urbano ou rural a ser regularizado.





# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CNPJ: 19.259.951/0001-08 – ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º. As isenções previstas na legislação federal aplicam-se integralmente aos procedimentos de REURB desenvolvidos no âmbito municipal, inclusive àqueles que tenham por objetivo conjuntos habitacionais de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 3º. A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 4º. A classificação da modalidade REURB de unidades imobiliárias residenciais ou não, integrantes dos núcleos de casas urbanas ou rurais informais poderá ser feita, a critério do poder executivo, ou quando for o caso, dos Estados e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 5º. No mesmo núcleo de casas urbana ou rural informal, poderá haver as duas modalidades de REURB, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizado por meio do REURB-S e o restante do núcleo por meio do REURB-E.

§ 6º. A regularização fundiária dos núcleos de unidades urbanos ou rurais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio do REURB-S ou REURB-E.

§ 7º. 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.

Art. 6º - Ficam declarados de interesse social para fins de regularização fundiária na modalidade REURB-S, com base nos critérios no artigo 5º, uma vez que há predominância de população de baixa renda nas áreas objeto da REURB, nos termos do artigo 13, I e artigo 30, I, ambos da Lei Federal nº 13.465/2017, no âmbito da sede do município, em suas imediações limítrofes, no Distrito de Palmeiras de Capela Nova, e ainda, em todas as localidades com núcleos de casas na área rural.

Parágrafo único. Nos casos de intervenção em áreas rurais por força de núcleos de casas informais, admitir-se-á a oitiva do INCRA, quando necessário.



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CNPJ: 19.259.951/0001-08 – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 7º - São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro do REURB-S.

§ 1º. As isenções de custas e emolumentos a que se refere o caput independem do disposto no § 4º do artigo 11 da Lei nº 11.124/2005.

§ 2º. As isenções de custas e emolumentos aplicam-se a partir da classificação nos artigos 13 e 30, *caput*, inciso I, da Lei nº 13.465/2017, pelo Município, como REURB-S.

§ 3º. Para aplicação das isenções de custas e emolumentos na fase de processamento administrativo da REURB-S anterior à emissão do CRF, o interessado apresentará documento emitido pelo município que ateste a classificação da regularização do núcleo de casas urbano ou rural informal como REURB-S.

## **Seção II Das etapas do REURB**

Art. 8º - Os processos de REURB-S e REURB-E obedecerão, aos termos do artigo 28 da Lei Federal nº 13.465/2017, às seguintes etapas:

I – requerimento dos legitimados, quais sejam:

- a) a União, os Estados, os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- b) os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária;
- c) os proprietários de imóveis ou terrenos, loteadores ou incorporadores;
- d) a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- e) o Ministério Público.

II – Classificação da REURB pelo setor competente;

III – notificação dos proprietários e confinantes pelo município se regularização de área pública e pelos particulares com assinatura e envio pelos correios pelo Município, na qual será conferido prazo para manifestação/impugnação no prazo comum de trinta (30) dias, sendo as notificações:

- a) expedidas pelo Município quando áreas públicas, encaminhadas via correios com aviso de recebimento;
- b) confeccionadas pelo requerente quando particular que entregará ao Município para conferência, assinatura e encaminhamentos pelos correios com aviso de recebimento.



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CNPJ: 19.259.951/0001-08 – ESTADO DE MINAS GERAIS

IV – soluções de conflitos em caso de impugnação, será da comissão técnica de acompanhamento e análise do Programa de Regularização fundiária, a ser instituída, na forma do artigo 21 da Lei Federal n. 13.464/2017;

V – Caberá ao órgão municipal competente com auxílio da comissão técnica a ser instituída na forma do inciso IV se necessário, dentre outras competências, o seguinte:

a) publicar edital de notificação em diário oficial do município ou no átrio da prefeitura municipal, caso algum dos proprietários ou confinantes não tiver recebido a notificação;

b) promover saneamento do processo, caso encontrado irregularidades, para promover correções e demais medidas necessárias, declarando os feitos saneados;

c) analisar e recomendar aprovação ou comissão pela comissão técnica a ser instituída na forma do inciso IV deste artigo;

d) após parecer final, encaminhar à autoridade municipal para fins de decisão final, lavrado em ato formal, a ser devidamente publicado em site oficial do município;

e) expedir CRF pelo Município de área pública ou no caso de área particular mediante conferência do Município aprova-la;

f) encaminhar para registro da CRF e do projeto de regularização fundiária perante oficial do cartório de registro de imóveis, a ser encaminhado pelo Município de área pública ou pelo requerente/interessado, se particular.

Art. 9º - Fica delegado ao órgão municipal competente editar ato administrativo formal, que vise disciplinar as seguintes matérias no âmbito da regularização fundiária:

I – Estabelecer os critérios inerentes ao Requerimento modelo próprio, fornecido pela Prefeitura, com lista dos documentos necessários;

II – Disciplinar os critérios para fins de aferição de correta classificação da REURB, se S ou E;

III – Editar normas de ordem técnica em especial, para fins de apresentação dos projetos de regularização fundiária, compreendendo inclusive aspectos jurídicos, urbanísticos e ambientais, se necessário.

## **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 10 – Fica determinado que o procedimento administrativo será regido obedecendo às fases estabelecidas na Lei Federal nº 13.465/2017.





# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CNPJ: 19.259.951/0001-08 – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 11 - Os casos omissos ao presente Decreto, serão resolvidos pela comissão técnica do Programa de Regularização Fundiária, a ser instituída na forma do inciso IV do artigo 8º deste Decreto.

Art. 12 – Fica facultado ao poder público ou prestador de serviços, quando for o caso, independente da modalidade de REURB adotada, a cobrança dos serviços e procedimentos previstos neste Decreto.

Art. 13 – Aplica-se à regularização fundiária no âmbito do Município, as disposições constantes da Lei nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/18, no que for pertinente.

Art. 14 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Publique-se. Cumpra-se

Capela Nova-MG, 13 de julho de 2022.

**ADELMO DE REZENDE MOREIRA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**