



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Nova Guarita



LEI MUNICIPAL Nº 902/2022

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB NO MUNICÍPIO NOVA GUARITA-MT.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR JOSÉ LAIR ZAMONER PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA GUARITA, ESTADO DO MATO GROSSO, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei.

TÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º. Ficam instituídas no Município normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, à titulação de seus ocupantes e ao registro de seus imóveis, que obedecerá, no que couber, a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e o Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018.

§ 1º. O Município formulará e desenvolverá a política de regularização fundiária, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções da cidade e o princípio do meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 2º. A política de regularização fundiária promoverá a integração e a articulação entre os entes federados e os demais setores da sociedade no processo de regularização fundiária urbana, em atendimento ao interesse público e social.

§ 3º. Os núcleos urbanos informais, existentes no Município até a data de 22 de dezembro de 2016 (data de edição da Medida Provisória nº 759/2016), poderão ser objeto de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) ou de Interesse Específico

E-mail: prefeitura@novaguarita.mt.gov.br - Home page: www.novaguarita.mt.gov.br



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Nova Guarita

(Reurb-E), obedecidas as normas gerais fixadas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018.

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

I. Identificar os núcleos urbanos informais que devem 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 anterior;

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

III. ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV. estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

V. garantir o direito social à moradia digna e a condições de vida adequadas;

VI. garantir a efetivação da função social da propriedade;

VII. ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos moradores;

VIII. concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação do solo;

IX. prevenir e desestimular a formação de novos núcleos informais;

X. franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º. Para os efeitos desta Lei Complementar consideram-se:

I. Núcleo urbano - assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento

E-mail: prefeitura@novaguarita.mt.gov.br - Home page: www.novaguarita.mt.gov.br



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Nova Guarita

prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II. Núcleo urbano informal - aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III. Núcleo urbano informal consolidado - aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV. Demarcação urbanística - procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V. Certidão de Regularização Fundiária - CRF - documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI. Legitimação de posse - ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

VII. Legitimação fundiária - mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de Reurb;

VIII. Ocupante - aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.

IX. Regularização Fundiária de Interesse Social: aquela onde haja a predominância de ocupação pela população de baixa renda, sujeitas a regras específicas, cujos parâmetros urbanísticos sobrepõem-se aqueles definidos pelo zoneamento da área e o Plano

Diretor;

E-mail: prefeitura@novaguarita.mt.gov.br - Home page: www.novaguarita.mt.gov.br



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Nova Guarita

X. Regularização Fundiária de Interesse Específico: aquela onde haja irregularidades urbanísticas e ambientais, que não se classifiquem pelo Poder Público como de interesse social;

XI. População de baixa renda – população com renda de zero a cinco salários mínimos.

§ 1º. Para fins de Reurb, o Município de Nova Guarita poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados e a outros parâmetros urbanísticos e edíficos.

§ 2º. O termo de compromisso referido no inciso V conterà o cronograma da execução de obras e serviços e da implantação da infraestrutura essencial e poderá prever compensações urbanísticas e ambientais, quando necessárias. Além disso, o Município poderá substituir o termo de compromisso por declaração atestando que o núcleo informal a ser regularizado possui infraestrutura urbana instalada, quando for o caso.

§ 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, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

§ 4º. O projeto de regularização fundiária de que trata o § 3º será aprovado pelo Município e levará em conta as conclusões do estudo técnico ambiental, quando for necessário.

§ 5º. A regularização fundiária disposta na presente lei aplica-se aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da lei nº 5.868/72.

§ 6º. Após a Reurb de núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais, o Município efetuará o cadastramento das novas unidades imobiliárias, para fins de lançamento dos tributos municipais.

E-mail: prefeitura@novaguarita.mt.gov.br - Home page: www.novaguarita.mt.gov.br



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Nova Guarita

Art. 4º. A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) compreende duas modalidades:

- I. Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;
- II. Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 5º. A Reurb de Interesse Social (Reurb-S) será realizada no Município nos seguintes casos:

- I. em áreas pertencentes ao Patrimônio Público do Município, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;
- II. em núcleos informais urbanos consolidados na data de 22 de dezembro de 2016 e que, por qualquer motivo, seus ocupantes não possuam o título de propriedade;

Seção II

Das modalidades de Reurb

Seção III

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 6º. Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

- I. a União, o Estado e o Município, diretamente ou por meio de entidades da Administração Pública Indireta;
- II. os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento sustentável ou de regularização fundiária;
- III. os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

E-mail: prefeitura@novaguarita.mt.gov.br - Home page: www.novaguarita.mt.gov.br



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Nova Guarita

IV. o Ministério Público;

V. a Defensoria Pública;

§ 1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terrenos, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou de seus sucessores, não os eximirão de responsabilidades administrativas.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Art. 7º. Para fins de regularização fundiária, o Poder Público Municipal poderá utilizar todos os instrumentos jurídicos permitidos na Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 8º. Embora a presente Lei trate especialmente de regularização fundiária das áreas ocupadas para fins de moradia, poderão ser enquadrados nos mesmos critérios as entidades religiosas, assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, representativas de bairros, associações e similares que prestem serviços relevantes no Município.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I

Do Procedimento da Reurb-S

Art. 9º. O requerimento da Reurb será protocolado diretamente na Secretaria Municipal de Administração, que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por essa Lei.

Parágrafo Único. O procedimento será regulamento por ato do poder executivo, seguindo os ditames da lei 13.465/2017.

E-mail: prefeitura@novaguarita.mt.gov.br - Home page: www.novaguarita.mt.gov.br



Seção II

Da Análise do Projeto de Regularização

Art. 10. O processo de Regularização Fundiária compõe-se da análise das características da ocupação da área para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso e equipamentos públicos.

Art. 11. A análise abrangerá além dos projetos urbanísticos e ambientais propostos, também os padrões mínimos de habitabilidade dos imóveis, do acesso aos imóveis e da segurança dos moradores, observando-se especialmente os itens que segue:

I. deverão ser identificadas as edificações que serão realocadas, quando houver necessidade;

II. poderão proceder a adequação das vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível promover as correções necessárias, a fim de garantir a articulação com o sistema viário do entorno, além de garantir o acesso às unidades imobiliárias, prevendo ainda trânsito de veículos em situações de emergência, assim como dos veículos de serviços públicos, tais como ambulâncias, coleta de lixo e transporte urbano, sempre que possível;

III. nas vias sem saída poderá ser criada área de retorno com raio suficiente para manobra dos veículos, assim como as vias de pedestres em que haja declividade deverá se intercalar com rampas e escadas;

IV. serão observadas as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais se previstas em lei;

V. promover a segurança da população quando a ocupação se inserir em partes de áreas de risco e Área de Preservação Permanente – APP, quando será obrigatoriamente submetida a um estudo técnico, com parecer fundamentado, assinado por profissional competente que ateste condições mínimas de viabilidade, habitabilidade, acesso e segurança aos moradores, assim como as intervenções necessárias;

VI. as medidas previstas para adequação e hierarquização das etapas da implantação da infraestrutura básica;

E-mail: prefeitura@novaguarita.mt.gov.br - Home page: www.novaguarita.mt.gov.br



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Nova Guarita

- VII. caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- VIII. proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IX. recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, se o caso;
- X. comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos naturais;
- XI. comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;

§ 1º. Fica dispensado o procedimento de desafetação das áreas públicas destinadas para fins institucionais ou para recreação (áreas verdes) no processo de regularização de núcleos urbanos informais consolidados até a data de dezembro de 2016, sendo consideradas áreas públicas aquelas determinadas no projeto de regularização fundiária conforme a proposta aprovada pela Secretaria Municipal de Administração.

§ 2º. Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a atual legislação será expedida a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), devidamente assinada pelo Chefe do Executivo, ou quem ele indicar, constando a descrição dos lotes, dos beneficiários, das áreas públicas e institucionais e das intervenções eventualmente necessárias, bem como os recursos necessários de acordo com o cronograma de obras, quando tratar-se de REURBS, podendo atribuir cronograma de obras também na REURBS-E, cujos custos poderão ser compartilhados com o beneficiário.

§ 3º. O Poder Público municipal poderá formalizar Convênios ou Parcerias com órgãos públicos, a contratação e/ou parcerias com empresas privadas e outras medidas que objetivem a efetivação das ações necessárias à regularização fundiária.

TÍTULO III

ISENÇÕES

Art. 12. Ficam isentos do pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens imóveis e de Direitos a Eles Relativos - ITBI, imóveis beneficiados com

E-mail: prefeitura@novaguarita.mt.gov.br - Home page: www.novaguarita.mt.gov.br



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Nova Guarita

programas de regularização fundiária de interesse social, desde que preenchidas simultaneamente as seguintes condições.

Parágrafo único A isenção a que se refere o caput deste artigo aplicará apenas uma vez para cada imóvel.

TÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 13. A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

Art. 14. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I, do caput do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de julho de 1993.

Art. 15. O Decreto do Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nesta Lei.

Art. 16. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Nova Guarita, Estado de Mato Grosso, 02 de agosto de 2022.

José Lair Zamoner

Prefeito Municipal