



## DECRETO Nº 968 DE 31 DE MARÇO DE 2023

Foi Publicado no Quadro de  
Aviso dessa Prefeitura  
em 31 / 03 / 2023

Assinatura

Dispõe sobre o Programa de Regularização Fundiária no  
Município de Fortuna de Minas – MG

O Prefeito Municipal de Fortuna de Minas, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais e considerando:

Considerando a existência de grande número de núcleos urbanos informais, consolidados ou não, na cidade, de seus problemas registraes, sociais, urbanísticos e ambientais decorrentes da falta de regularização fundiária;

Considerando que está em curso procedimento administrativo próprio, proporcionando regularização fundiária de interesse social e específico, em parcerias com a União e o Governo de Estado;

Considerando a necessidade de melhor organizar as atividades e procedimentos próprios para estabelecer procedimento de Política de Habitação e Regularização Fundiária;

Decreta:

### CAPÍTULO I

#### DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 1º Fica instituído o Programa Regulariza Fortuna de Minas - Programa de Regularização Fundiária Urbana, no âmbito do Município de Fortuna de Minas, nas modalidades de Interesse Social - Reurb-S - e de Interesse Específico - Reurb-E-, que será regido pelo disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018 e no presente Decreto.

Art. 2º A Comissão de Regularização Fundiária deverá ser composta por no mínimo um representante de cada um dos órgãos seguintes, nomeados por ato do prefeito:

I - Secretaria Municipal de Fazenda;

II - Procuradoria-Geral do Município e/ou Consultoria Jurídica;

III - Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos;

IV - Secretaria Municipal de Administração

V - Secretaria Municipal de Assistência Social

Art. 3º O mandato dos membros da Comissão corresponderá ao período de 01 (um) ano, contado a partir da publicação da portaria de nomeação, podendo haver recondução.

Art. 4º A Comissão de Regularização Fundiária Urbana terá as seguintes atribuições:

I - planejar, propor diretrizes, coordenar e monitorar as ações de regularização fundiária no Município, em articulação com as demais unidades do Município, inclusive da Administração Indireta, bem como proceder à análise técnica e fundiária nos processos administrativos de regularização fundiária;

II - coordenar e instruir as medidas necessárias para implementação das ações que forem estabelecidas pela Secretaria Municipal de Obras;

III - organizar o banco de informações, dados, cadastros e documentos pertinentes;

IV - fornecer, quando solicitado, as informações e manifestações formais a respeito da Política de Regularização Fundiária do Município, empreendimentos e ações delas decorrentes;

V - subsidiar o atendimento às demandas técnicas e judiciais solicitadas pelo Ministério Público, Defensoria Pública, Procuradoria-Geral do Município e demais órgãos públicos, relativas à regularização fundiária;

VI - interagir com o Sistema de Fiscalização e com a Procuradoria-Geral do Município quanto às invasões e ocupações irregulares e as medidas necessárias em função das suas peculiaridades;

VII - promover as atividades necessárias à regularização fundiária de núcleos urbanos informais;

VIII - participar do planejamento das ações e programas da Secretaria Municipal de Obras no que se refere à análise fundiária das áreas de intervenção;

IX - orientar e esclarecer a população sobre as ações de regularização fundiária;

X - monitorar os contratos, convênios e parcerias relativos à regularização fundiária;

XI - gerenciar, centralizar e monitorar o recebimento do licenciamento urbano e ambiental, acompanhamento e o recebimento das obras de infraestrutura de projetos

urbanísticos e complementares, vinculados à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S;

XII - exercer outras atribuições correlatas e complementares na sua área de atuação.

Art. 5º Compete à Comissão de Regularização Fundiária Urbana a tramitação do procedimento administrativo da Reurb observando o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 2017, no Decreto Federal nº 9.310, de 2018, e neste Decreto.

§ 1º O Município executará os serviços necessários a implantação da Reurb - S, podendo para tanto realizar a contratação de empresas especializadas custeadas pelo Município, com ou sem a participação financeira dos beneficiários, ou ainda credenciar empresas especializadas para a realização dos serviços com as despesas pagas pelos beneficiários.

§ 2º Tratando-se de projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S - compete ao Município encaminhar a CRF (Certidão de Regularização Fundiária) ao Cartório de Registro de Imóveis competente e acompanhar seus desdobramentos até o efetivo registro.

§ 3º Tratando de projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E-, compete ao Município notificar o beneficiário e/ou interessado da sua aprovação e da necessidade de requerimento da expedição da Certidão de Regularização Fundiária.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

#### **Seção I**

#### **Da Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S.**

Art. 6º A Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) será aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cujo grupo familiar possua renda de até 03 (três) salários-mínimos.

Parágrafo único. Para fins deste artigo, considera-se grupo familiar todos os membros residentes no imóvel.

Art. 7º Os núcleos urbanos informais a serem regularizados serão definidos pelo Município, conforme possibilidade orçamentária e de parcerias, que também definirá o critério da ordem em que serão regularizados.

#### **Seção II**



## Da Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E

Art. 8º A Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E - será aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados ocupados por população não declarada como de baixa renda e não enquadrada na hipótese de que trata o caput do art. 6º deste Decreto e na Lei nº 13.465, de 2017.

Art. 9º Na Reurb-E, a elaboração e a implantação da infraestrutura essencial serão custeados por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Parágrafo único. Quando tecnicamente inviável a mitigação e adequação urbanística em virtude da consolidação do núcleo na Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E, os potenciais beneficiários ou requerentes privados realizarão a compensação ambiental de seu núcleo urbano informal consolidado com o pagamento de medidas mitigadoras em áreas de Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S definidas pelo Município.

### CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 10. Não se admite a regularização fundiária em locais:

- I - de áreas de uso público;
- II - em áreas de preservação permanente - APP;
- III - aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV - cujas condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações;
- V - alagadiços e sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- VI - onde a poluição impeça condições de salubridade;
- VII - imóveis sob linhas de transmissão de alta-tensão, demais faixas de domínio ou áreas *non aedificandi*;

§ 1º As restrições previstas nos incisos I a VII deste artigo poderão ser afastadas mediante estudos técnicos e apresentação de relatórios.



§ 2º Os estudos e relatórios serão realizados:

I - pelos órgãos federais e/ou estaduais e/ou municipais, cada um na sua competência;

II - por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART -, emitida pelo CREA, quando for o caso.

§ 3º Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a apresentação junto à CRF (Certidão de Regularização Fundiária) do cronograma físico-financeiro da implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

4º Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

#### **CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO**

Art. 11. Para fins de regularização fundiária, o Poder Público Municipal se utilizará de todos os institutos jurídicos permitidos pelo art. 15 da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e legislações correlatas, que atendam aos interesses da Administração Pública no uso e ocupação do solo urbano.

Art. 12. As Regularizações Fundiárias de Interesse Social - Reurb-S - e de Interesse Específico - Reurb-E - serão objeto de processo administrativo próprio, de iniciativa de qualquer legitimado a requerê-la, que será autuado e tramitará, com apoio de todas as Secretarias, equivalentes e órgãos da Administração Direta, perante a Comissão de Regularização Fundiária Urbana.

Art. 13. Em cada núcleo urbano, poderá ocorrer a nomeação de 01 (um) ou mais indivíduos, civilmente capazes e residentes no local, que representarão a população nas discussões sobre a regularização fundiária com a Comissão de Regularização Fundiária Urbana.

§ 1º Para áreas maiores, admite-se até o limite de 04 (quatro) representantes por núcleo urbano informal.



§ 2º O representante do núcleo urbano será preferencialmente o presidente da Associação Comunitária ou o líder comunitário.

§ 3º Na ausência de presidente da Associação Comunitária ou de líder comunitário, os beneficiários da área elegerão os seus representantes.

§ 4º Os representantes não farão jus a qualquer remuneração ou vínculo empregatício como Município, exercendo exclusivamente papel de representação e voz da comunidade.

§ 5º Aspectos técnicos e jurídicos da regularização fundiária não se submetem à deliberação dos representantes.

Art. 14. Instaurada a Reurb, o Município deverá solicitar as 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, o Município deverá 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 úteis, contado da data de recebimento da notificação.

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

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nos seguintes endereços indicados:

- I - na matrícula ou da transcrição do imóvel;
- II - no sistema de dados da Prefeitura Municipal; ou
- III - no sistema da base de dados da Receita Federal.

§ 5º A Comissão de Regularização Fundiária Urbana diligenciará a fim de indicar para qual endereço deverá ser encaminhada a notificação mencionada no parágrafo anterior.



§ 6º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias úteis, do qual constará, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada.

§ 7º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º 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 ou o requerente do processo de Reurb, realizará

diligências, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 9º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotado o procedimento da demarcação urbanística.

Art. 15. Concluída a análise técnica e aprovado o projeto de regularização fundiária, será expedida a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), acompanhada do respectivo cronograma físico-financeiro, se for o caso, quando se tratar de Reurb-S.

Parágrafo único. Em caso de Reurb-E, a Comissão de Regularização Fundiária Urbana notificará o requerente acerca da conclusão da análise técnica e aprovação do projeto de regularização fundiária, a fim de que proceda a solicitação e respectivo recolhimento da taxa para a expedição da Certidão de Regularização Fundiária.

Art. 16. A regularização de parcelamentos de solo não implica em reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo loteador/parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 17. Na hipótese de o projeto de regularização fundiária 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 pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Para aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados no Plano Diretor e demais legislações federais, estaduais e municipais.

## **CAPÍTULO V DA CONCLUSÃO DA REURB**



Art. 18. 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 projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária; e

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

Art. 19. Ao final do procedimento de regularização fundiária, caso seja aprovada a regularização, será emitida pela Comissão de Regularização Fundiária Urbana, a Certidão de Regularização Fundiária - CRF-, que deverá acompanhar o projeto aprovado e conter todos os requisitos especificados na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

Parágrafo único. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF - deverá conter, no momento de sua emissão:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes no cronograma;

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

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade; por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o nome de inscrição no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda - CPF/MF - e do registro geral da cédula de identidade - RG - e filiação;

VII - os perímetros, as dimensões e a caracterização das áreas públicas municipais, obtidos pelo levantamento planialtimétrico cadastral, quando for o caso.

## CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS





Art. 20. Constituem objetivos do Programa de Regularização Fundiária Urbana de Fortuna de Minas, os previstos no art. 10 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 21. Nenhuma área será objeto de regularização fundiária sem seu respectivo processo administrativo.

Art. 22. Para a elaboração dos projetos de regularização fundiária serão utilizados os mesmos padrões de plantas e demais apresentações gráficas já adotados pelo Município nos processos de aprovação de loteamento, acrescido de memoriais descritivos das áreas.

Art. 23. 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 no art. 69 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 24. Para fins de regularização fundiária, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no art. 17, inciso I, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme previsto no art. 71 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 25. Para promoção das regularizações fundiárias, o Poder Executivo Municipal poderá celebrar convênios ou parcerias com órgãos públicos e/ou com entidades da sociedade civil, bem como credenciar empresas aptas à prestação do serviço no município e distritos.

Parágrafo único. Fica a critério da Secretaria Municipal de Obras a indicação dos locais onde serão prestados os serviços pelas empresas credenciadas.

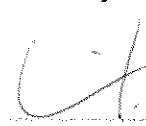
Art. 26. Serão instados a se pronunciar nos processos de Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S - e de Interesse Específico - Reurb-E - as instâncias competentes previstas na legislação vigente.

Art. 27. A Comissão de Regularização Fundiária Urbana poderá atuar em diferentes ações de regularização fundiária simultaneamente.

Parágrafo único. A prioridade de núcleos urbanos informais consolidados a serem regularizados obedecerá critérios estabelecidos pelo Poder Executivo.

Art. 28. Aplicam-se as disposições deste Decreto aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 29. As despesas decorrentes da execução do Programa de Regularização Fundiária Urbana correrão por conta das dotações orçamentárias próprias do orçamento vigente. Podendo ser suplementadas se necessário.





Prefeitura de  
**FORTUNA  
DE MINAS**

Art. 30. Este Decreto entrará em vigor na data da sua publicação.

Fortuna de Minas – MG, 18 de abril de 2023.

**CLÁUDIO GARCIA MACIEL**  
**PREFEITO MUNICIPAL**