



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**  
**DECRETO MUNICIPAL Nº. 16 DE 02 DE MAIO DE 2023.**

**“DISPÕE SOBRE O PROGRAMA MUNICIPAL  
DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE São José do Divino, Estado de Minas Gerais, Sr. Geraldo Guedes Rodrigues, no uso de suas atribuições legais, e em conformidade com o disposto na Lei Federal nº. 13.465/17, Decreto Federal nº. 9.310/2018 e

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária é um direito social e é condição para realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde;

**CONSIDERANDO** que a recente Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, trouxe um novo marco legal, apresentando ferramentas inovadoras e facilitadoras, trazendo celeridade, desjudicialização, e desburocratização, para implementação efetiva dos procedimentos afetos a regularização;

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária traz benefícios para a cidade ao possibilitar a oficialização da denominação de logradouros públicos e a facilitação da implantação ou ampliação dos serviços públicos em regiões carentes;

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária traz a valorização dos imóveis, aquecendo o mercado imobiliário e promovendo o crescimento econômico do Município;

**CONSIDERANDO** a necessidade de disciplinar a aplicação da Lei Federal nº 13.465/17, que em seu texto preceitua que deverá ser regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal.

**DECRETA:**

**Capítulo I**  
**DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**SEÇÃO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**Art. 1º.** Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária no Município de São José do Divino com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à Regularização Fundiária dos Núcleos Urbanos e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos neste Decreto.

**Parágrafo Único.** Aplicam-se ao Programa Municipal de Regularização Fundiária, subsidiariamente, todas as disposições previstas na Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº. 9.310/2018 e demais leis específicas federais e estaduais.

**Art. 2º.** O Município através dos órgãos competentes será responsável pela análise e aprovação dos Projetos visando a Regularização Fundiária.

**Art. 3º.** Observadas às normas previstas neste Decreto, naquela que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano e demais normas municipais permanentes, o projeto de regularização fundiária de interesse social pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive no tocante às faixas de Área de Preservação Permanente - APP que deverão ser respeitadas.

**Art. 4º.** As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de São José do Divino, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados neste Decreto, na legislação estadual e federal, consoante os ditames da Lei nº 13.465/17, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), no que for pertinente.

**Art. 5º.** Constituem objetivos da Reurb:

I – identificar os núcleos urbanos informais a serem 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;

II – adaptar as 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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

- IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V – estimular 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 – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e
- XII – franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Art. 6º.** Para os efeitos deste Decreto, consideram-se:

- I – núcleo urbano - assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei 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 ou pelo Distrito Federal;
- 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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

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 estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, Decreto Federal nº. 9.310/2018 e neste Decreto Municipal, e do qual conste 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; e,

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

**Parágrafo único.** A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério do Município, que a ocupação estava consolidada nos termos do art. 9º, § 2º da Lei Federal nº 13.465/17, na data da publicação deste Decreto.

**Art. 7º.** Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos deste Decreto, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

**Parágrafo único.** Para a aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados na Lei que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano.

**Art. 8º.** Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

Página 4



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

- I - do sistema viário;
- II - da infraestrutura básica;
- III - dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;
- IV - a provisão habitacional em casos de remoção; e
- V - a recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

**Art. 9º.** O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 13.465/17.

**Capítulo II**  
**DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**  
**SEÇÃO I**  
**DAS MODALIDADES DA REURB**

**Art. 10.** A Regularização Fundiária Urbana - Reurb compreende duas modalidades:

- I - Reurb-S - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público municipal ou distrital; e
- II - Reurb-E - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

**§1º.** Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrares relacionados à Reurb-S.

**§2º.** 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.

**§3º.** 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 registrares em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**§4º.** Quando a Reurb for requerida pelo Município a classificação será precedida de realização de Estudo Social do núcleo informal a ser regularizado.

**Art. 11.** Para a classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda da entidade familiar dos beneficiários não sejam superiores a 05\*\* (cinco) salários mínimos.

**§1º.** Para os fins disposto deste Decreto, entidade familiar é toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição de seus membros.

**§2º.** Renda familiar é a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar, maiores de dezesseis anos, excluindo-se os rendimentos concedidos por programas oficiais de transferência de renda e de benefícios assistenciais, bem como o valor comprovadamente pago a título de contribuição previdenciária oficial.

**§3º.** A permanência temporária de indivíduo em um núcleo familiar não caracteriza a constituição da entidade familiar prevista no §2º.

**§4º.** O valor do imóvel não interfere na avaliação econômico-financeira do interessado.

**§5º.** Os critérios estabelecidos neste artigo não excluem a aferição da hipossuficiência no caso concreto, através de manifestação devidamente fundamentada.

**SEÇÃO II**  
**DOS LEGITIMIADOS PARA REQUERER A REURB**

**Art. 12.** Poderão requerer a Reurb:

I - o Município diretamente ou por meio de entidade da Administração Pública Indireta;

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, loteadores ou incorporadores;

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

V - o Ministério Público.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**§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, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido 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, 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.

**SEÇÃO III**  
**DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 13.** Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, Decreto Federal nº. 9.310/2018 e as alterações posteriores e deste Decreto;

II - o usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 200, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;

Página 7



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

X - a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 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;

XV - a compra e venda;

XVI - o condomínio de lotes, nos termos dos artigos 64 ao 66 do Decreto Federal nº. 9.310/2018;

XVII - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017; e

XVIII - o condomínio urbano simples, nos termos dos artigos 69 ao 72 do Decreto Federal nº. 9.310/2018

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

**Art. 14.** O Poder Público Municipal poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, nos termos dos artigos 12 ao 15 do Decreto Federal nº. 9.310/2018.

**Subseção I**  
**Da Legitimação Fundiária**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**Art. 15.** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público Municipal, 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.

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

I - não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

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

III - quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação.

**§2º.** Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer 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 ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

**§3º.** As inscrições, as indisponibilidades e os gravames existentes no registro da área maior originária serão transportados para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

**§4º.** Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

**§5º.** Na legitimação fundiária, o Poder Público Municipal encaminhará ao Cartório de Registro de Imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade, a CRF, 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 a sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam.

Paigmas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**§6º.** Para fins do disposto no §5º, 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.** O Poder Público Municipal poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da 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 legitimação fundiária poderão ser regularizadas por meio de outro instrumento previsto em lei.

**§9º.** Para efeitos do disposto no inciso III do presente artigo, considera-se de interesse público o imóvel urbano com finalidade não residencial com medida de até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados).

**Subseção II**  
**Da Legitimação de Posse**

**Art. 16.** A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público Municipal 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 poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, Decreto Federal nº. 9.310/2018 e neste Decreto Municipal.

**Art. 17.** A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público 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 poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto.

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

**§2º.** A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

  
Página 10



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**§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 art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

**Art. 18.** Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do seu registro, terá a conversão automática deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral.

**§1º.** Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o Cartório de Registro de Imóveis.

**§2º.** A legitimação de posse, 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 existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

**§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 §1º.

**Art. 19.** O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público Municipal quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465/2017, Decreto Federal nº. 9.310/2018 e neste Decreto Municipal 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, o Poder Público solicitará ao oficial do cartório de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento.

**SEÇÃO IV**  
**DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

**Art. 20.** A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I – requerimento dos legitimados;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

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;

IV – saneamento do processo administrativo;

V – decisão da autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade;

VI – expedição da CRF pelo Município ou pelo Distrito Federal; e

VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**§1º.** 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 art. 69 da Lei nº 13.465/2017, e

II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

**§2º.** Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

**§3º.** Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida na Lei nº 13.465/2017, Decreto Federal nº. 9.310/2018 e neste Decreto, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local, aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

**Art. 21.** Os Requerimentos iniciais para aplicação da Lei Federal nº. 13.465/2017, tendo por objeto a Legitimação Fundiária, serão protocolados no setor de protocolos, inaugurando o procedimento administrativo, sendo encaminhados posteriormente ao Setor de Regularização Fundiária.

**Art. 22.** O Requerimento inicial deverá indicar:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

I - o endereçamento a quem é dirigida, no caso à Presidência da Comissão Municipal de Regularização Fundiária;

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas, endereço eletrônico, telefone fixo e celular com DDD, o domicílio e a residência dos Requerentes;

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - qualificação disponível dos confrontantes e de seus cônjuges, se casados forem;

V - o pedido com as suas especificações e o apontamento da modalidade da Reurb que se pretende implementar.

**Parágrafo único.** Nos casos de Requerimento fundamentado na modalidade de Reurb-E deverá ser indicado, ainda, o valor do terreno objeto da Regularização, por meio de carta de avaliação particular, com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante, cujo prazo de validade da avaliação será de, no máximo, doze meses, firmada por corretor de imóveis inscrito no respectivo órgão de classe.

**Art. 23.** O Requerimento deve vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - Documentos pessoais com foto onde deve constar o número do Registro Geral e do Cadastro de Pessoa Física;

II - Comprovação do Estado Civil;

III - Comprovação de Residência, considerando-se para tanto, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços de energia elétrica, saneamento e telefonia fixa;

IV - Comprovação de Renda, observado o disposto no art. 11 desta norma.

V - Comprovação da Posse;

**§1º.** A comprovação da união estável poderá ser aceita por declaração expressa do casal;

**§2º.** A comprovação do estado civil poderá ser aceita quando expressa na cédula de identidade ou demais documentos com validade nacional.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**§3º.** A comprovação de posse poderá ser aceita por meio da apresentação de contratos de compra e venda, recibos, comprovantes de pagamento de carnês de IPTU, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços de energia elétrica, saneamento e telefonia fixa, alvarás de construção, entre outros, podendo ser considerados separadamente ou em conjunto.

**§4º.** Em caso de falecimento de um dos cônjuges, a aquisição da propriedade será de direito do(a) viúvo(a) com a anuência dos eventuais filhos.

**§5º.** Na aquisição da propriedade de posse advinda dos pais e atualmente exercida por um ou mais dos filhos, será aceita a anuência dos demais herdeiros em favor daquele que pretende regularizar.

**§6º.** Na aquisição por um dos cônjuges separado ou divorciado, em que não se arrolou o bem possuído na partilha, ou ainda, não havendo sido realizada a mesma, será aceita declaração de desistência para o outro cônjuge.

**Art. 24.** Nos casos de Requerimento fundamentado na modalidade de Reurb-E, o pedido também deve vir acompanhado dos seguintes documentos, observado o disposto no art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017:

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;

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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

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

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

**Parágrafo único.** O projeto de regularização fundiária 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.

**Art. 25.** O Requerimento inicial será indeferido quando:

I - o Requerente for manifestamente ilegítimo;

II - o Requerente carecer de interesse;

III - constatar-se casos de especulação imobiliária;

IV - a modalidade escolhida pelo Requerente for inadequada, segundo art. 13 da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 26.** Recebido o Requerimento inicial, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá:

I - Indeferir o pedido;

II - Solicitar ao Requerente complementação na documentação ou nas informações prestadas.

**Parágrafo único.** A solicitação indicada no inciso II deste artigo será pessoalmente mediante recibo, ou enviada por meio de carta ou correspondência eletrônica dirigida ao endereço indicado no Requerimento Inicial, sendo que, a devolução desmotivada da correspondência, acarretará no imediato arquivamento do respectivo procedimento administrativo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**Art. 27.** Deferido o processamento, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá:

I - Classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - Notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação;

**§1º.** Quando a notificação dos titulares de domínio e dos confrontantes da área demarcada, não ocorrer pessoalmente, pela ciência na planta geral do levantamento topográfico ou qualquer documento demonstrando a anuência prévia, 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.

**§2º.** A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos casos em que o proprietário e os confinantes não forem encontrados ou quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

**§3º.** A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância com a Reurb.

**§4º.** O procedimento extrajudicial de composição de conflitos será iniciado caso a impugnação não seja acolhida.

**§5º.** A notificação conterà 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.

**§6º.** Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Poder Público municipal prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

**§7º.** O Poder Público Municipal 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 quinze dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.

  
Página 16





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**§8º.** Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o Poder Público municipal poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

**§9º.** 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.

**§10.** 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.

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

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

**Art. 28.** O Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, após findo o prazo para a apresentação de impugnação poderá decidir pelo andamento do procedimento administrativo, pela realização de diligências para esclarecer fatos ou pelo seu indeferimento.

**Art. 29.** Quando despachado pelo andamento do procedimento administrativo que determinou a modalidade Reurb-S, se for o caso, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária encaminhará o requerimento para os órgãos municipais competentes elaborarem os documentos necessários a instruir o requerimento, excluídos os que foram apresentados voluntariamente pelo Requerente, estabelecendo prazo compatível com a complexidade do caso para realização da diligência.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**Art. 30.** A Comissão reunir-se-á para deliberar sobre os Requerimentos, competindo a cada membro, dentro de sua respectiva competência, emitir parecer referente a sua área de atuação, indicando medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso, segundo o parágrafo único do art. 32 da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Parágrafo único.** É lícito ao membro da Comissão Municipal de Regularização Fundiária requerer vistas do procedimento administrativo durante a reunião.

**Art. 31.** Entendendo pelo deferimento do requerimento a Comissão Municipal de Regularização Fundiária indicará as intervenções a serem executadas, aprovará o projeto de regularização fundiária, identificará e declarará os ocupantes de cada unidade imobiliária;

**Art. 32.** Todas as providências e manifestações, seja pelo deferimento, indeferimento, diligências ou outras providências, estarão sujeitos à aprovação e encaminhamento ao Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

**Art. 33.** Saneado o procedimento, conforme art. 28, IV da Lei Federal nº 13.465/2017, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, proferirá sua decisão, devidamente motivada e fundamentada, acompanhada da minuta da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, constando o nome do núcleo urbano regularizado, sua localização, a modalidade da regularização, as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma, a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver, a listagem com nomes dos ocupantes e respectivas unidades, por título de legitimação fundiária 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 Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

**Art. 34.** A decisão final do Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária será encaminhada para o Chefe do Executivo Municipal, para aprovação da Minuta e posterior devolução à Secretaria de origem, devidamente assinada em via original.

**Art. 35.** O Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária dará publicidade ao ato e posteriormente encaminhará a CRF ao Cartório de Registro de Imóveis competente para abertura da matrícula imobiliária.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**Art. 36.** A fim de fomentar a implantação das medidas da Reurb, o Município de São José do Divino poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto neste Decreto.

**Art. 37.** Compete ao Município de São José do Divino:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III - emitir a CRF.

**§1º.** Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do caput será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

**§2º.** O Poder Público Municipal deverá classificar e fixar, no prazo de cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

**§3º.** A inércia do Município implicará a fixação automática da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento e o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão da classificação pelo Município, por meio de estudo técnico que a justifique.

**Art. 38.** Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

**Art. 39.** A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata este Decreto.

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

**Art. 40.** Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

**§1º.** A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

**§2º.** Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, com cobrança posterior aos seus beneficiários.

**§3º.** Os custos a que se referem o inciso II do § 1º e o § 2º incluem a elaboração do projeto de regularização fundiária, as compensações urbanísticas e ambientais, e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

**§4º.** Quando a área a ser regularizada for pública, termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Poder Público municipal ou distrital 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.

**SEÇÃO V**  
**DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO**

**Art. 41.** Para fins do disposto neste Decreto, considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do caput do art. 35 da Lei nº 13.465, de 2017;

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

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 adequarem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

**Art. 42.** Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto nº 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 oito centímetros de raio.

**§4º.** O erro posicional de que trata o §3º 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.

**§5º.** O responsável técnico realizará a avaliação dos impactos da propagação dos erros de que trata o §4º, 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.

**SEÇÃO VI**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**  
**DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 43.** O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de 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 das transcrições atingidas, quando possível;

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

IV – projeto urbanístico;

V – memorial descritivo;

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, 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, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX.

**§1º.** 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.

**§2º.** Na hipótese a que se refere o §1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no §1º do art. 29



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

deste Decreto e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

**§3º.** O projeto de regularização fundiária considerará 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.

**§4º.** 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. 44.** O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;

II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;

III - as 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, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

V - os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

VI - as áreas já usucapidas;

VII - as medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;

VIII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;

IX - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias.

Página 23



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**§1º.** Para fins do disposto na Lei nº 13.465/2017, e neste Decreto, consideram-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;
- IV - soluções de drenagem, quando necessárias.

**§2º.** A Reurb poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

**§3º.** Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas em momento posterior, de forma coletiva ou individual.

**§4º.** As obras de implantação da infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional e a sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

**§5º.** 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.

**§6º.** As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do caput 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. 45.** O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterà, no mínimo:

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





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

II - a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que compoñham 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 nº 4.591/1964.

**Art. 46.** Na hipótese de núcleo urbano informal extrapolar os limites Município o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.

**Parágrafo único.** O Município de São José do Divino poderá instaurar os procedimentos da Reurb de forma conjunta com os Municípios vizinhos na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada parcialmente no território do outro Município

**Art. 47.** Na Reurb-S, caberá ao Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, ou por meio das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção.

**Art. 48.** Na Reurb-E, o Município deverá definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

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

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**§2º.** Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental celebrarão termo de compromisso com a autoridade competente do Município, como condição de aprovação da Reurb-E.

**SEÇÃO VII**  
**DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 49.** A Certidão de Regularização Fundiária é o ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterà, no mínimo:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - a localização do núcleo urbano regularizado;
- III - a modalidade da Reurb;
- IV - os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e
- VI - a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterà o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.

**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 projeto de regularização fundiária aprovado.

**SEÇÃO VIII**  
**DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 50.** Fica criada a COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, responsável pela análise e deliberação sobre os projetos de regularização fundiária encaminhados ao Setor de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Administração - SMA, nos termos e condições previstos neste Decreto.

**Art. 51.** A COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA será composta por 05 (cinco) membros, escolhidos entre representantes dos

Pág. 2 de 2



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

órgãos abaixo, e presidida pelo representante da Secretaria Municipal de Administração:

- I - Secretaria Municipal de Administração;
- II – Secretaria Municipal de Assistência Social;
- III - Departamento de Tributos Municipais Licenciamento de Obras;
- IV – Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- V - Procuradoria Geral do Município.

**Art. 52.** Após análise e deliberação da Comissão, sendo considerado aprovado o projeto, será emitida a Licença de Aprovação de Projeto de Regularização Fundiária, para posterior remessa ao Cartório de Imóveis competente para registro, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº. 9.310/2018.

**Parágrafo Único.** Serão passíveis de licenciamento ambiental os projetos de regularização fundiária de imóveis localizados em áreas de preservação permanente, cabendo ao CODEMA a emissão da respectiva Licença Ambiental.

**SEÇÃO IX**  
**DAS ISENÇÕES**

**Art. 53.** São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da Reurb-S.

**§1º.** As isenções de custas e emolumentos a que se refere o caput independem do disposto no § 4º do art. 11 da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

**§2º.** As isenções de custas e emolumentos aplicam-se a partir da classificação prevista nos art. 13 e art. 30, caput, inciso I, da Lei nº 13.465/2017, pela autoridade competente, como Reurb-S.

**§3º.** Para a aplicação das isenções de custas e emolumentos na fase de processamento administrativo da Reurb-S anterior à emissão da CRF, o interessado apresentará documento emitido pela autoridade competente que ateste a classificação da regularização do núcleo urbano informal como Reurb-S, artigo 10, §4º.

  
Página 27



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**Art. 54.** Os atos necessários ao registro da Reurb-S, a que se refere o caput do art. 38, compreendem, entre outros:

- I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos beneficiários;
- II - o registro da legitimação fundiária;
- III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até 60M2 (setenta metros quadrados);
- VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- 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.

**CAPÍTULO III**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 55.** Os conflitos envolvendo os processos de regularização, independentemente da fase em que se encontram, poderão ser mediados através da Comissão de Regularização Fundiária, que servirá como a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos mencionada na Lei Federal 13.465/17.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**ADM 2021/2024**

**Parágrafo único.** Eventual conflito a ser dirimido deverá ser provocado por Ofício à Comissão de Regularização Fundiária, a ser protocolado no setor de protocolo, que poderá convocar reunião para este fim.

**Art. 56.** Os casos omissos ao presente Decreto serão resolvidos pela Comissão de Regularização Fundiária, com amparo na Lei Federal nº. 13.465/2017 e Decreto Federal nº. 9.310/2018.

**Art. 57.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, em São José do Divino, 02 de maio de 2023.

**PUBLIQUE-SE, REGISTRE-SE E CUMPRA-SE.**

  
**GERALDO GUEDES RODRIGUES**  
Prefeito Municipal

