

**DECRETO MUNICIPAL Nº. 115/2019
DE 16 DE DEZEMBRO DE 2019.**

“DISPÕE SOBRE A INSTAURAÇÃO E ESTABELECE CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E) DE IMÓVEIS PÚBLICOS NO MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE.”

A **PREFEITA MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE/MG** no desempenho de suas atribuições legais conferidas pelo art. 52, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal; considerando a Lei Federal nº. 13.465, de 11 de julho de 2017; e

CONSIDERANDO o preceito constitucional de que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, contido no art. 182 da Constituição da República de 1988;

“CONSIDERANDO que recentemente foi editada a Lei Federal 13.465/2017, que revogou todo o capítulo III da Lei Federal 11.977/2009, passando a dispor inteiramente sobre a regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados até 22/12/2016 (art. 9º, § 2º)” (fls. 2 – TAC);

“CONSIDERANDO que segundo a dicção da Lei Federal 13.465/2017 a regularização fundiária urbana *“abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”*. (art. 9º) (fls. 02 - TAC);

‘CONSIDERANDO que a Lei Federal 13.465/2017 conceitua núcleo urbano como *“o assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na 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”* (art. 11, I) e núcleo urbano informal sendo *“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”* (artigo 11, II) (fls. 02 – TAC);

“CONSIDERANDO que a Lei Federal 13.465/2017 destina-se a viabilizar a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados, ou seja, aqueles *“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”*. (art. 11, III) (fls. 03 – TAC);

CONSIDERANDO que o § 2º do artigo 11 da Lei Federal nº. 13.465/17 estabelece que *“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, Estados e Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº. 12651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de*

ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.”

“CONSIDERANDO que a exemplo do que fez a Lei Federal 11.977/2009, a Lei Federal 13.465/2017 também previu duas modalidades de regularização fundiária urbana, denominando-as de Reurb-S (interesse social), que se destina à regularização dos núcleos urbanos consolidados *“ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal”*, e Reurb-E (interesse específico), que se destina aos demais casos, por exclusão (art. 13, I e II)” (fls. 03 – TAC);

“CONSIDERANDO que segundo a Lei Federal 13.465/2017 *“A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E”* (art. 5, § 6º)” (fls. 02 – TAC);

CONSIDERANDO a existência de ocupação do solo urbano nas áreas especificadas às fls. 2.531/2.541 dos autos a Ação Civil Pública nº. ACP Nº. 0362.08.089036-5, caracterizadas como de interesse específico para fins de regularização fundiária;

“CONSIDERANDO que a Lei Federal 13.465/2017 estabelece que na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio (Art. 16)” (fls. 03 – TAC); Contudo,

CONSIDERANDO o Termo de Ajustamento de Conduta celebrado entre o Município de João Monlevade e o Ministério Público em 09/11/20019, o qual subsidia a Ação Civil Pública nº. 0362.08.089036-5, e através do qual o Município tem a obrigação de proceder à retomada dos imóveis ocupados, relacionadas às fls.2531/2541 dos autos da ACP;

CONSIDERANDO o inteiro teor dos termos de permissão de uso, os quais subsidiaram as ações de reintegração de posse ajuizadas pelo Município em face dos ocupantes de seus imóveis, objetos da Ação Civil Pública nº. 0362.08.089036-5;

CONSIDERANDO as ações de reintegração de posse dos imóveis, objetos da Ação Civil Pública nº. 0362.08.089036-5 já transitadas em julgado, inclusive os recursos interpostos, julgadas procedentes em favor do Município;

CONSIDERANDO os mandados de reintegração de posse dos imóveis, objetos da ACP nº. 0362.08.089036-5 que já foram expedidos e aqueles que estão na eminência de serem expedidos;

CONSIDERANDO a suspensão das ações de reintegração de posse dos imóveis objetos da Ação Civil Pública nº. 0362.08.089036-5 para fins exclusivos de instauração do Procedimento Reurb-E;

CONSIDERANDO as reuniões feitas com o Ministério Público, tanto do Município, quanto dos representantes dos ocupantes dos imóveis, das quais decorreu a celebração, em 04 de julho de 2019, do Termo de Ajustamento de Conduta – TAC celebrado entre o Ministério Público do Estado de Minas Gerais, através da 1ª Promotoria de Justiça desta Comarca e o Município de João Monlevade, através do qual o Município fica obrigado, dentre outras, a promover, no prazo de 12 meses, a contar da homologação do TAC, a

Reurb-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico) dos imóveis relacionados na planilha às fls. 2.531/2.541 dos autos da ACP nº. 0362.08.089036-5 que ainda não foram retomados pelo Município;

CONSIDERANDO a ata de reunião em que se faz manifesta a intenção de ocupantes dos imóveis em integrar o procedimento Reurb-E, os quais estão em posse dos imóveis objetos da Ação Civil Pública nº. 0362.08.089036-5 e que haveriam de ser reintegrados por força de sentença judicial proferida nas ações de reintegração de posse, já transitadas em julgado;

CONSIDERANDO que a Cláusula Oitava do Termo de Ajustamento de Conduta – TAC celebrado 04/07/2019, para fins de promover a Reurb-E, determina que *“Nos casos em que os ocupantes do imóvel público não aceitarem firmar o acordo, deverão prosseguir as ações de reintegração de posse para retomada dos imóveis”*;

CONSIDERANDO o Decreto Legislativo nº. 01, de 21 de novembro de 2019 que sustou e tornou sem efeito o Decreto Executivo nº. 95, de 30 de outubro de 2019, o qual dispõe sobre a instauração e estabelece critérios e procedimentos administrativos para regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E) de imóveis públicos no Município de João Monlevade;

CONSIDERANDO o esforço deste Poder Executivo em resolver a questão que se alonga há mais de uma década;

CONSIDERANDO a necessidade de instauração de procedimento administrativo, com base na nova disciplina trazida pela Lei Federal nº 13.465/2017, para regularização fundiária dos imóveis elencados na ACP nº. 0362.08.089036-5 fls. 2.531 a 2.541;

DECRETA:

CAPÍTULO I DA INSTAURAÇÃO E COORDENAÇÃO DA REURB

Art. 1º Fica instaurado o Procedimento Administrativo para Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E de imóveis públicos, objeto da ACP nº. 0362.08.089036-5, ainda não reintegrados ao Município, conforme disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Decreto Federal nº. 9.310, de 15/03/2018, alterado pelo Decreto Federal nº. 9597, de 04 de dezembro de 2018 e do Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, firmado entre o Ministério Público do Estado de Minas Gerais, através da 1ª Promotoria de Justiça desta Comarca e o Município de João Monlevade, homologado em 05/07/2019 e demais normas aplicáveis.

§ 1º Para fins da regularização fundiária prevista no *caput* deste artigo deverá ser comprovada a detenção do imóvel diretamente pelo atual ocupante até 22/12/2016, nos termos do artigo 98 da Lei 13.465/2017.

§ 2º Será empregado no âmbito desta Reurb-E o instituto jurídico da alienação onerosa diretamente ao seu detentor, nos termos do artigo 15, XI c/c artigo 71 da Lei Federal 13465/2017 e da Cláusula Terceira do Termo de Ajustamento de Conduta celebrado entre o Município de João Monlevade e o Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

§ 3º Fica vedada a regularização de ocupação em que o ocupante ou o seu cônjuge ou companheiro exerçam cargo ou emprego público, nos termos do artigo 4º da lei Federal nº. 13.465/17.

Art. 2º O procedimento administrativo da Reurb-E, referido no artigo 1º deste Decreto será coordenado pela Secretaria Municipal de Administração e contará com o apoio da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, Assessoria de Governo, Departamento Municipal de Águas e Esgotos, Secretaria Municipal de Fazenda, Procuradoria Jurídica, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Obras e colaboração dos demais órgãos municipais, inclusive da Comissão de Avaliação de Imóveis, especificamente designada para este fim.

Parágrafo único A coordenadoria mencionada no *caput* deste artigo deverá:

- I - conduzir os processos desta REURB no âmbito da administração municipal;
- II - produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de Reurb;
- III - mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb;
- VI – emitir parecer único conclusivo multidisciplinar a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;
- V – fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essenciais e das compensações urbanísticas e ambientais previstas nos projetos urbanísticos e nos termos de compromisso, quando for o caso;
- VI - assessorar o Prefeito naquilo que disser respeito à Reurb;
- VII - dar publicidade aos atos e decisões.

CAPÍTULO II

DA COMISSÃO AVALIADORA E DOS PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 3º A descrição, delimitação e avaliação de cada imóvel público, inclusive com as benfeitorias existentes, a ser abrangido pela Reurb-E, nos termos do artigo 1º deste Decreto, bem como a identificação de seus ocupantes, confrontantes e respectivas matrículas imobiliárias, serão indicados no procedimento administrativo efetivado por Comissão Avaliadora nomeada pelo Poder Executivo, especificamente para esta finalidade.

§ 1º A Comissão mencionada no *caput* deste artigo deverá ser composta por número ímpar de integrantes e poderá contar com a participação, além de servidores efetivos, de pessoas não integrantes do quadro de servidores do Município, desde que sendo profissionais habilitados da área de engenharia, arquitetura, agrimensura ou outras correlatas à matéria, com a finalidade de obter avaliação tecnicamente adequada e dentro do real valor de mercado atualizado de cada imóvel.

§ 2º Cada membro da Comissão mencionada no *caput* deste artigo deverá assinar termo de compromisso com vistas a certificar que não possui parentesco, amizade ou inimizade com os ocupantes ou qualquer outro motivo de interesse que interfira na avaliação ou na venda dos imóveis, sendo cada membro autônomo em suas decisões e responsável por elas, devendo, ainda, aprovar ou reprovar o valor avaliado de forma expressamente justificada.

§ 3º A Comissão Avaliadora terá o prazo de 15(dias) dias a contar da publicação deste Decreto para entrega dos laudos à Secretaria Municipal de Fazenda.

Art. 4º O método a ser utilizado para a avaliação dos imóveis e de suas benfeitorias deverá constar em ata de reunião da Comissão Avaliadora, bem como os motivos que levaram à sua escolha, sempre obedecidas às normas técnicas vigentes.

Art. 5º Deverá constar do laudo de avaliação a data em que a Comissão Avaliadora realizou a visita *in locu* ao imóvel avaliado.

Art. 6º Para cumprimento dos termos da alínea “b”, da Cláusula Quarta do Termo de Ajustamento de Conduta, a Secretaria Municipal de Fazenda deverá aplicar o percentual previsto no TAC correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da avaliação do bem a ser inserido em campo próprio do laudo de avaliação, de forma complementar.

Art. 7º Caberá, ainda, à Secretaria Municipal de Fazenda lançar em campo próprio do laudo de avaliação do bem, o valor de despesas despendidas com o ajuizamento das ações de reintegração de posse, se for o caso, nos termos da alínea “c” da Cláusula Quarta do TAC.

Art. 8º Depois da aplicação do índice mencionado no artigo 6º e da inserção dos custos mencionados no artigo 7º, ambos deste Decreto, o que deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias, o valor final do imóvel será corroborado pela Secretaria Municipal de Fazenda e pela Secretaria Municipal de Administração.

Art. 9º Deverá ser dada publicidade da avaliação do imóvel, com menção do valor final e integral do bem avaliado.

Art. 10 Caberá impugnação do valor de avaliação do imóvel, no prazo de 02 (dois) dias de sua publicação, sob pena de decadência do direito.

§ 1º Havendo impugnação ao valor avaliado, esta deverá ser protocolada junto à Comissão Avaliadora, a qual terá 03 (três) dias para aceitar ou rejeitar, justificadamente, os termos impugnados, devendo ser dada publicidade da decisão proferida.

§ 2º Não caberá recurso administrativo da decisão da Comissão acerca da Impugnação.

CAPÍTULO III DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE E DOS PROCEDIMENTOS PARA ADQUIRIR O IMÓVEL

Art. 11 O ocupante interessado em adquirir o imóvel objeto da Reurb-E estabelecida por este Decreto deverá proceder ao protocolo de manifestação de interesse junto à Secretaria Municipal de Administração, em até 05(cinco) dias da publicação do valor final do imóvel, da qual deverá constar, ainda, as condições de pagamento do imóvel, nos termos deste Decreto.

§ 1º O protocolo de manifestação de interesse na aquisição onerosa do imóvel que ocupa, a ser feito pelo ocupante do imóvel junto à Administração Municipal, deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I – croqui de localização do imóvel, contendo, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, nome dos proprietários confrontantes, nome e distância da rua mais próxima e demais informações pertinentes;

II – estudo preliminar das desconformidades, urbanística e ambiental atual do imóvel;

III – Declaração formal e comprovação de ocupação do imóvel antes da data de 22 de dezembro de 2016, na forma da Lei 13.465/2017.

§ 2º A comprovação da data de ocupação se dará mediante apresentação de documentos, laudo técnico ou por qualquer outro instrumento que possua valor probatório.

§ 3º A Secretaria Municipal de Administração, através do Setor de Patrimônio, deverá acostar aos autos individuais de cada área a comprovação da respectiva titularidade, através de cópia atualizada da matrícula do imóvel, expedida por Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 12 Nos termos da Cláusula Segunda do Termo de Ajustamento de Conduta deverá ser instaurado processo administrativo individualizado e devidamente autuado para cada imóvel a ser regularizado, do qual deverá constar, no mínimo:

I - Termo de Abertura;

II - Cópia deste Decreto;

III - Cópia atualizada da matrícula do imóvel;

III - Cópia da Portaria de Nomeação da Comissão Avaliadora dos Imóveis a serem regularizados;

IV - Cópia da Ata de Reunião da Comissão Avaliadora da qual conste a escolha do método de avaliação dos imóveis e justificativa;

V - laudo de avaliação do imóvel devidamente assinado e sua ratificação;

VI – Impugnação ao valor do imóvel, quando for o caso;

VII- Decisão quanto à impugnação do valor do imóvel avaliado, quando for o caso;

VIII - Atos da Secretaria Municipal de Fazenda com lançamento do percentual estabelecido pela alínea “b” e custos mencionados da alínea “c” da Cláusula Quarta do TAC;

IX - manifestação de interesse do ocupante na aquisição onerosa do imóvel que ocupa, nos termos deste Decreto e legislação correlata, da qual conste a sua concordância total com os termos da Reurb-E instaurada;

X - projetos apresentados pelos ocupantes dos imóveis, os termos da Lei Federal 13.465/2017 e do Decreto Federal 9.310/2018;

XI - notificação dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados;

XII – Impugnação ao procedimento por confrontantes ou terceiros interessados, quando for o caso;

XIII – Aprovação dos projetos apresentados, estudo ambiental quando for o caso e decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária pela autoridade competente, mediante ato formal ao qual se dará publicidade;

XIV - expedição da CRF pela autoridade competente;

XV – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

XVI – cópia dos atos de publicidade.

Art. 13 Após o protocolo, a manifestação de interesse na aquisição onerosa do imóvel feita pelo ocupante será encaminhada, junto com toda a documentação anexa à Secretaria Municipal de Administração, que, conjuntamente com os demais setores de Coordenação do procedimento Reurb-E, deverá, no prazo de até 05 (cinco) dias, deferi-lo, caso seja classificado como Reurb-E e atenda a todos os requisitos da legislação, ou indeferi-lo, mediante decisão fundamentada, indicando as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação e reavaliação do requerimento, quando for o caso, a qual deverá ser providenciada pelo interessado no prazo de 02 (dois) dias.

CAPÍTULO IV DA NOTIFICAÇÃO E DA SOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONFLITOS

Art. 14 Acolhida a manifestação de interesse do ocupante do imóvel, nos termos do artigo 31, § 2º da Lei 13.465/2017, a Secretaria Municipal de Administração promoverá a notificação dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentarem manifestação e impugnação no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação.

§ 1º A notificação descrita no *caput* deste artigo será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar do cadastro do imóvel junto ao município, da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 2º A notificação da Reurb também poderá ser feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30(trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição do imóvel a ser regularizado, nos seguintes casos:

- I – quando os confrontantes não forem encontrados; e
- II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 3º A ausência de manifestação dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados, será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 4º Na hipótese de apresentação de impugnação, o Município poderá rejeitar 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 5 (cinco) dias, contados da data da notificação da decisão de rejeição.

I - Considera-se infundada a impugnação que:

- a) não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb-E avança na propriedade do impugnante;
- b) não apresentar motivação, ainda que sumária; ou
- c) versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb-E em andamento.

CAPÍTULO V DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 15 Inexistindo ou decididas as impugnação acerca da Reurb-E, a Secretaria Municipal de Administração notificará o ocupante do imóvel para que apresente o correspondente projeto de regularização fundiária em 10(dez) dias.

Art. 16 Protocolado o projeto de regularização fundiária junto à Secretaria Municipal de Administração, este será submetido à análise e avaliação da Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Departamento Municipal de Águas e Esgotos que terão o prazo de 10 (dez) dias para decidir por deferir ou indeferir o projeto, requerendo, para sua análise e decisão, sempre que necessário, pareceres técnicos e informações dos setores e técnicos que compõem a administração municipal ou de terceiros contratados.

Parágrafo único O deferimento ou indeferimento do projeto de regularização fundiária será fundamentado em parecer da área técnica.

Art. 17 O projeto de regularização fundiária a ser apresentado para análise conterá, no mínimo:

- I – levantamento topográfico georeferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, que demonstrará os elementos caracterizadores do imóvel a ser regularizado;
- II – planta do perímetro do imóvel, com demonstração da matrícula ou das transcrições atingidas;
- III – documentos que comprovem a posse pelos ocupantes do imóvel a regularizar;
- IV – projeto urbanístico, conforme conteúdo mínimo estabelecido no art. 18 desta Lei e do artigo 36 da Lei Federal nº. 13.465/2017;
- V – memorial descritivo, conforme conteúdo mínimo estabelecido no art. 19 desta Lei;
- VI – estudo técnico para situações de risco, quando for o caso;
- VII – estudo técnico ambiental, observando o disposto no artigo 65 da Lei Federal nº 12.651/12, quando o imóvel for situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente - APP, Unidade de Conservação de Uso Sustentável ou área de proteção de manancial;
- IX – memorial descritivo das propostas de soluções para as questões ambientais, urbanísticas e, quando for o caso, com a indicação das medidas de mitigação, contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão o Termo de Compromisso;
- X – Anotação ou Registro de responsabilidade dos técnicos responsáveis por todos os projetos e estudos apresentados para análise;
- XI – Licença Ambiental emitida pelo Órgão Ambiental competente, quando for o caso;
- XII – cronograma físico dos serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, o qual deverá conter também previsão dos custos necessários;
- XIII – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis para cumprimento do cronograma físico definido no inciso anterior.

§1º O termo de compromisso será assinado, ainda, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil.

§2º Na regularização de imóvel 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 neste artigo.

§3º Na hipótese a que se refere o parágrafo anterior, constará na CRF que o imóvel regularizado já possui a infraestrutura essencial e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

Art. 18 O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

I - a localização do imóvel a ser regularizado, indicando: área, medidas perimetrais, confrontações, edificações existentes (com suas medidas e características), nome da via e o número da designação cadastral, quando houver; coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de limites do núcleo situado e confrontantes;

II - as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade à regularizar;

III - as vias de circulação existentes, as áreas destinadas ao uso público e outros equipamentos urbanos, incluindo compensações quando for o caso, com indicação de área, medidas perimetrais e confrontantes;

IV - as eventuais áreas já usucapidas;

V - a localização de cursos d'água (dormentes e correntes), nascentes, mananciais, vegetação expressiva e outras indicações topográficas relevantes;

VI - a indicação de faixas não edificáveis existentes, devidamente cotadas, conforme estabelecidas pela legislação vigente (faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, áreas de preservação permanente, faixas sanitárias, entre outras);

VII - o quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto com as proporções (área total do imóvel a regularizar, área verde, área de equipamentos comunitários, áreas destinadas à circulação, áreas remanescentes, entre outras coisas do gênero);

VIII - as medidas de adequação para correção das desconformidades ambientais e de risco, quando necessárias;

IX - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da realocação de edificações, quando necessárias;

X - os projetos das obras de infraestrutura essenciais, quando ainda não implantadas.

Art. 19 O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I - a identificação do imóvel objeto da Reurb-E com sua descrição técnica, localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes, número e quadra, além da designação do seu ocupante;

II - a descrição das vias de circulação existentes ou projetadas que componham o núcleo urbano;

III - a descrição das áreas destinadas ao uso público, com suas medidas perimetrais, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

V - a descrição dos equipamentos urbanos comunitários existentes e dos serviços

VI - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 20 Nos casos em que couber o estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais

em relação à situação de ocupação informal anterior a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no artigo 65 da Lei nº. 12.651, de 2012, nos termos do artigo Decreto nº. 9310, de 15 de março de 2018:

- I - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- III - especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, além de outros serviços e equipamentos públicos;
- IV - identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais, sejam subterrâneas;
- V - especificação da ocupação consolidada existente na área;
- VI - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
- VII - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da área de preservação permanente com a proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- VIII - avaliação dos riscos ambientais;
- IX - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e
- X - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DO PROJETO, DO PAGAMENTO E DA EMISSÃO DA CRF

Art. 21 A decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária após parecer favorável emitido pela Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Departamento Municipal de Águas e Esgotos se dará mediante ato formal ao qual se dará publicidade e deverá:

- I – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb-E;
- II – indicar as intervenções a serem executadas (obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações urbanísticas e ambientais), conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- II - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

Art. 22 Aprovado o projeto de regularização fundiária, deverá o ato ser publicado e o interessado deverá efetuar o pagamento junto à Secretaria Municipal de Fazenda.

§ 1º O pagamento dos valores referentes aos imóveis, objeto da Reurb-E instaurada por este Decreto, poderá ser pago em parcela única ou dividido junto ao Município em até 06 parcelas iguais e mensais, devendo a parcela única ou a primeira parcela ser quitada em até 15 (quinze) dias da publicação da aprovação do respectivo projeto e as demais nos meses subseqüentes, na mesma data referência.

§ 2º O atraso superior a 02(dois) dias no pagamento da parcela acarretará a cobrança de juros, multa e correção monetária, nos índices oficialmente estabelecidos.

§ 3º O atraso superior a (10) dez dias em qualquer uma das parcelas será considerado como desistência do ajuste celebrado por parte do ocupante da área.

§ 4º A desistência do ajuste, inclusive no caso de decorrência de atraso do pagamento, nos termos do § 3º deste artigo, ensejará a imediata devolução do bem ao Município, responsabilização do requerente nos termos da legislação vigente e o pagamento de multa de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel a ser descontado no caso de já haver sido pago algum montante ou inscrito em dívida ativa caso não seja quitado em até 30(trinta) dias.

§ 5º A Secretaria Municipal de Fazenda deverá definir e informar previamente as contas a serem utilizadas para depósito dos valores auferidos com a regularização dos imóveis tratados neste Decreto ou a forma de obtenção de guia para pagamento junto á rede bancária.

§ 7º No caso de serem feitos depósitos bancários, estes deverão ser, preferencialmente, de forma identificada.

§ 6º O valor correspondente ao previsto nas alíneas “b” e “c” da Cláusula Quarta do TAC deverão ser creditados em contas específicas e distintas daquela utilizada para crédito do valor dos imóveis.

Art. 23 O pagamento dos valores correspondentes às alíneas “b” e “c” Cláusula Quarta do TAC também poderão ser divididos, nos mesmos termos do § 1º do artigo 22.

Art. 24 Efetuada a quitação total, devidamente comprovada, a Secretaria Municipal de Administração emitirá a CRF, da qual constará, ainda, a assinatura do Chefe do Executivo.

Parágrafo único A Certidão de Regularização Fundiária – CRF, deverá conter, no mínimo:

- I – a descrição e a localização do imóvel regularizado;
- II – a área total do imóvel regularizado;
- III – a modalidade da Reurb;
- IV – os responsáveis pelas obras e serviços constantes do cronograma, se for o caso;
- V – a identificação e qualificação do ocupante que houver adquirido o imóvel, constando, ainda, seu estado civil, sua profissão, seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.

Art. 25 Emitida a CRF deverá o requerente apresentar o projeto de regularização fundiária aprovado e a CRF ao cartório de registro de imóveis para fins de registro.

Parágrafo único. As despesas cartorárias e/ou outras de qualquer natureza que incidam sobre a regularização do imóvel serão de responsabilidade do adquirente.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26 Caberá ao adquirente do imóvel providenciar os documentos que sejam solicitados pelo oficial do cartório de registro de imóveis, para o registro da Reurb-E.

Art. 27 Havendo divergência entre os prazos estabelecidos por este Decreto e aqueles previstos pela Lei Federal 13.465/2017, prevalecerão os ditames da norma Federal.

Art. 28 O Município poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados neste Decreto, a apresentação de outros desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessário ao esclarecimento do projeto ou suprimir aqueles que não se fizerem essenciais, quando for o caso, conforme parecer técnico acostado aos autos, sempre obedecida a legislação vigente.

Art. 29 Os projetos apresentados para análise somente serão aceitos quando legíveis, na escala que se fizer necessária para a perfeita compreensão do projeto e de acordo com as normas usuais de desenho estabelecidas pela ABNT.

Art. 30 Os casos omissos referentes a esta Reurb-E e não esclarecidos pela legislação correlata vigente serão definidos pela sua Coordenadoria e constará de ata de reunião de seus componentes.

Art. 31 Este Decreto deverá ser amplamente divulgado através das Assessorias de Governo e de Comunicação, inclusive com cópia à 1ª Promotoria de Justiça desta Comarca e Câmara Municipal.

Art. 32 Ficam ratificadas as nomeações dos membros que constam da Portaria Municipal nº. 285, de 30 de outubro de 2019, bem como poderão ser aproveitados os seus atos já praticados até esta data.

Art. 33 O Poder Executivo deverá requerer, imediatamente, junto aos autos da Ação Civil Pública nº. ACP Nº. 0362.08.089036-5 a prorrogação da vigência do termo de Ajustamento de Conduta, para fins de viabilizar seu fiel cumprimento, considerando-se os prazos mencionados neste Decreto.

Parágrafo único. Os procedimentos, prazos e condições estabelecidos por este Decreto ficam condicionados à autorização judicial de prorrogação de vigência do Termo de Ajustamento de Conduta em razão da dependência simultânea dos dois instrumentos jurídicos.

Art. 34 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

João Monlevade, 16 de dezembro de 2019.

Simone Carvalho
Prefeita Municipal

Registrada e publicada nesta Assessoria de Governo, aos dezesseis dias do mês de dezembro de 2019.

Eduardo Bastos
Assessor de Governo Interino