



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

PROJETO DE LEI Nº. 012/2021

**SUMULA: “DISPÕE SOBRE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
DO MUNICÍPIO DE APIACÁS/MT E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”.**

JULIO CESAR DOS SANTOS, Prefeito Municipal de Apiacás, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais e ainda com fulcro na Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e Ele sanciona e promulga a seguinte Lei;

TÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana

Art.1.FicaminstituídasnoMunicípiodeApiacás/MTnormasgeraiseprocedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seusocupantes.

§1.OpoderexecutivodoMunicípiodeApiacásformularáedesenvolverá no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação do seu território, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de formafuncional.

§ 2. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art.2.ConstituemobjetivosdaReurb,aseremobservadospeloMunicípio deApiacás/MT:

I. Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

- 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. Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
 - III. Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
 - IV. 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 Município 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;
 - XII. Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3. Para fins desta Lei, consideram-se:

- I. **Núcleo urbano:** 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;
- II. **Núcleo urbano informal:** aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- III. **Núcleo urbano informal consolidado:** aquele de difícil reversão, considerado sob o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;
- IV. **Demarcação urbanística:** procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis 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 a 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,



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

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

VIII. **Ocupante:** aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

§ 1. Para fins da Reurb, o Município de Apiacás/MT poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

§ 2. 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 ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei no 12.651, 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.

§ 3. No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei no 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a atuação do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 4. Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa de área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima **maximorum**.

§ 5. Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal.

§ 6. Aplicam-se as disposições desta Lei 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. 4. A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 2º corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, por meio da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 2. Os estudos referidos no art. 2º deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei Federal no 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 3. Os estudos técnicos referidos no art. 2º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 5. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

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

- I. O primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II. O registro da legitimação fundiária;
- III. O registro do título de legitimação de posse e sua conversão em título de propriedade;
- IV. O registro da CRF 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 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; e
- VIII. O fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 2. Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 3. O disposto nos §§ 1 e 2 deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 4. Na Reurb, o Município de Apiacás/MT poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

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

Seção II

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 6. Poderá requerer a Reurb:

- I. O Município de Apiacás/MT, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II. Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, 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 de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

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

§ 2. Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos 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.

§ 3. O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, 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.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I Disposições Gerais

Art. 7. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

- I. A legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;
- II. A usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

- III. A desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4 e 5 do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- IV. A arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- V. O consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VI. A desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2 da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VII. O direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII. A transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX. A requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3 do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro 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 seu detentor, nos termos da alínea *f* do inciso I 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; e
- XV. A compra e venda.

Art. 8. 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 chefe do Poder Executivo do Município de Apiacás/MT titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do Município de Apiacás/MT ou Prefeitura Municipal de Apiacás/MT registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 9. Na **Reurb-S** promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do Poder Executivo do Município de Apiacás/MT.

Parágrafo único. Nos casos previstos no **caput** deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

Art. 10. O Município de Apiacás/MT poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1. Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2. A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

Seção II

Da Demarcação Urbanística

Art. 11. O poder público 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.

§ 1. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

- I. Planta memorial descritiva da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- II. Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

§ 2. O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

- I. Domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- II. Domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou
- III. Domínio público.

§ 3. Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 12. O Município de Apiacás/MT notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

§ 1. Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de dez dias.

§ 2. O edital de que trata o § 1 deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3. A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4. Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao Município de Apiacás/MT prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5. A critério do poder público do Município de Apiacás, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6. A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que onotificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 13. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1. Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o **caput** deste artigo.

§ 2. Para subsidiar o procedimento de que trata o **caput** deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objetos de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3. A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público do Município de Apiacás/MT promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4. Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

Art. 14. Decorrido o prazo sem impugnação ou casos superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1. A averbação informará:

- I. A área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;
- II. As matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e
- III. A existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2. Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3. Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2 deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4. Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5. A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6. Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de áreas remanescentes sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Seção III

Da Legitimação Fundiária

Art. 15. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público do Município de Apiacás/MT, 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.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

- I. O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II. O beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;
- III. Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2. Por meio da legitimação fundiária, em qualquer 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 de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4. Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município de Apiacás/MT, 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.

§ 5. Nos casos previstos neste artigo, o poder público do Município de Apiacás/MT encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensada a apresentação de título individualizado e cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6. Poderá o poder público do Município de Apiacás/MT atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 16. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, o poder público executivo do Município de Apiacás/MT poderá utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

Seção IV

Da Legitimação de Posse

Art. 17. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público executivo do Município de Apiacás/MT 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

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

§ 2. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 18. Sempre juízo 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 de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1. Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2. 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 estará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 19. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emite quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que se tenha havido qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Disposições Gerais

Art. 20. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I. Requerimento dos legitimados;
- 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, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

- VI. Expedição da CRF pelo Município de Apiacás/MT;e
- VII. Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis da Comarca de Apiacás/MT com destinação urbanaregularizada.

Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de leis municipais específicas que tratem de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 21. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 22. Compete ao Município de Apiacás/MT, em seu território, nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

- I. Classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II. Processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;e
- III. Emitir a CRF.

§1. O Município de Apiacás /MT deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 2. A inércia do Município de Apiacás/MT implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 23. Instaurada a Reurb, o Município de Apiacás/MT deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§1. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município de Apiacás/MT notificar o titular e o domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§2. Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município de Apiacás/MT deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei Federal n.º 13.465/2017 e correlatas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

§ 4. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita pessoalmente ou 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.

§ 5. A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de dez dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

- I. Quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados;
- II. Quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6. A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1 e 4 deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município de Apiacás/MT realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8. O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

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

Art. 24. A Reurb será instaurada por decisão do Município de Apiacás/MT, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

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. 25. Instaurada a Reurb, compete ao Município de Apiacás/MT aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

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

- I. Na Reurb-S:

- a) Operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao Município de Apiacás /MT a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;e

b) Operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município de Apiacás/MT a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

I. Na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

II. Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Art. 26. O Município de Apiacás/MT poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual, as quais terão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1. O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o **caput** deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2. Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 3. O Município de Apiacás/MT poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4. A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 5. O Município de Apiacás/MT poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça.

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 27. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

- 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. Memórias 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;
- VIII. Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, 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, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação 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. 28. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

- I. Das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II. Das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro ou número de sua designação cadastral, se houver;
- III. Quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV. Dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V. De eventuais áreas já ocupadas;
- VI. Das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII. Das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII. Das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX. De outros requisitos que sejam definidos pelo Município de Apiacás/MT.

§ 1. Para fins desta Lei, considera-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 necessário; e
- V. Outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

§2. A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3. As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 4. O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5. A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 29. Na Reurb-S, caberá ao poder público do Município de Apiacás/MT competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 30. Na Reurb-E, o Município de Apiacás/MT deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I. Implantação dos sistemas viários;
- II. Implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III. Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

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

§ 2. Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 31. Para que seja aprovada a Reurb em núcleos urbanos informais, ou de parcelas deles, situadas em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

§1. Na hipótese do **caput** deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

Seção III

Da Conclusão da Reurb

Art. 32. 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 resultante do processo de regularização fundiária; e
- III. Identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 33. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I. O nome do núcleo urbano regularizado;
- II. A localização;
- III. A modalidade da regularização;
- IV. As responsabilidades das obras e serviços constantes do 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 número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e afiliação.

Seção IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 34. Os demais atos necessários à operacionalização, complementação e dinamização da presente lei de regularização fundiária, serão efetivadas por Decreto, obedecidos os preceitos legais ora instituídos pela presente Lei e Lei Federal 13.465/2017 e demais legislações aplicáveis a regularização fundiária de competência do Município, observando, ainda:

- I. As normas constitucionais vigentes;
- II. As normas gerais do direito civil aplicáveis ao caso, e Legislação Federal posterior;
- III. As disposições desta Lei e das leis municipais a ela subsequentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

Parágrafo Único – O conteúdo e o alcance dos regulamentos restringir-se-ão, aos das leis em função das quais tenham sido expedidos, não podendo, em especial:

- I. Dispensar matéria não tratada em lei de regularização fundiária;
- II. Acrescentar ou ampliar disposições legais;
- III. Suprimir ou limitar disposições legais;
- IV. Interpretar a lei de modo a restringir ou ampliar o alcance dos seus dispositivos.

Art. 35. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS - MT

Em, 17 de Fevereiro de 2021.

JÚLIO CESAR DOS SANTOS
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

MENSAGEM LEGISLATIVA

Apraz-nos encaminhar a Vossas Excelências para exame e indispensável aprovação o incluso Projeto de Lei n.º 012/2021, de nossa iniciativa, que em súmula: **“DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO DE APIACÁS/MT E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**.

Essa Egrégia Casa de Leis é constituída por membros desta sociedade com profundo conhecimento sobre as irregularidades fundiárias.

O Município de Apiacás possui quadras inteiras, com a estrutura necessária para o reconhecimento de núcleo urbano, sem que os imóveis que as constituem possuam documentação de propriedade.

São inúmeras propriedades com residências e comércios sem a documentação comprobatória de propriedade no Cartório de Registro de Imóveis.

Por certo os munícipes que integram essas áreas acabam por sofrer prejuízos por não conseguirem realizar a comprovação necessária de patrimônio por ocasião da abertura de contas bancárias e conseqüente busca por crédito bancário.

Considerando que o Município de Apiacás pode auxiliar os cidadãos ocupantes desses núcleos, restou elaborado o presente Projeto de Lei para que Vossas Excelências possam analisar, debater e por fim, aprovar. Com razão, a regulamentação da matéria trará benefícios tanto aos munícipes quanto ao município.

Os motivos que ensejam a aprovação encontram-se devidamente fundamentados nos termos que se seguem, fazendo parte integrante da presente mensagem.

Portanto, requer-se a apreciação e discussão do presente projeto de lei, com a conseqüente aprovação.

Diante do exposto, encaminhamos o presente Projeto de Lei a esta Egrégia Casa Legislativa, e solicitamos aos Nobres Edis, que a matéria ora encaminhada, seja analisada e estudada, e obtenha deliberação favorável em sua íntegra.

Reiteramos as Vossas Excelências a nossa expressão de grande estima e admiração.

PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS - MT



PREFEITURA MUNICIPAL DE APIACÁS

Gabinete do Prefeito
Gestão 2021-2024

Em, 17 de Fevereiro de 2021.

JÚLIO CESAR DOS SANTOS
PREFEITO MUNICIPAL