



Câmara Municipal de São João Nepomuceno

CEP 36660-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Domingos Henriques de Gusmão, 104 - Tel: 3261-1107 Fax: 3261-1252
e-mail: cmsjn@hotmail.com

ATO DE PROMULGAÇÃO

Lei nº. 3.090, de 29 de março de 2017

Institui o Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social e Interesse Específico no Município de São João Nepomuceno e dá outras providências.

O Presidente da Câmara Municipal de São João Nepomuceno, no uso de suas atribuições legais, e de acordo com o que prescrevem o artigo 67 da Lei Orgânica Municipal e seus parágrafos 1º e 8º, PROMULGA:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Institui o Programa de Regularização Fundiária no Município de São João Nepomuceno, com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, concedendo título de legitimação de posse das áreas objeto de demarcação urbanística, para fins de promoção de regularização fundiária de interesse social, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

Art. 2º. Além das disposições de política urbana e habitacional previstas no Estatuto das Cidades, a regularização fundiária deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;



Câmara Municipal de São João Nepomuceno

CEP 36680-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Domingos Henriques de Gusmão, 104 - Tel: 3261-1107 Fax: 3261-1252

e-mail: cmsjn@hotmail.com

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

III - controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

IV - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

V - participação da população interessada em todas as etapas do processo de regularização, com a articulação de todas as lideranças existentes em cada local, através da criação de uma comissão local de regularização fundiária;

VI - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 3º. As ocupações irregulares do solo, para fins urbanos, existentes no Município de São João Nepomuceno, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

§1º. Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II - regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda quando se enquadrar nos critérios estabelecidos na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016 e na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, no que couber, também preconizado no Artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal;



Câmara Municipal de São João Nepomuceno

CEP 36660-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Domingos Henriques de Gusmão, 104 - Tel: 3261-1107 Fax: 3261-1252
e-mail: cmsjn@hotmail.com

III - regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária de assentamentos irregulares na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

IV - ocupação irregular: aquela decorrente de assentamento informal, de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo Poder Público Municipal, implantado em desacordo com a licença municipal ou não registrado no Registro de Imóveis;

V - projeto de regularização fundiária: urbanização de ocupação irregular, promovendo novo projeto de ordenamento espacial, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

§2º. A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento georreferenciado ou por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério das Secretarias Municipal de Obras e Serviços Públicos e de Agricultura, Meio Ambiente e Turismo, que a ocupação estava consolidada de acordo com a MP nº. 759 de 23/12/2016 e na Lei 11.977 no que couber.

Art. 4º. Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta Lei, 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.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I - Da Regularização Fundiária de Interesse Social



Câmara Municipal de São João Nepomuceno

CEP 36680-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Domingos Henriques de Gusmão, 104 - Tel: 3261-1107 Fax: 3261-1252
e-mail: cmsjn@hotmail.com

Art. 5º. As Secretarias Municipais de Agricultura, Meio Ambiente e Turismo, Obras e Serviços Públicos Municipais e Fazenda serão responsáveis pela análise e aprovação de Projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social, com prazo máximo de 3 (três) anos, fornecendo relação de loteamentos irregulares, dando publicidade nas listas e mantendo a população com acesso às informações.

Art. 6º. Observadas às normas previstas nesta Lei, naquelas que dispõem sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes, o projeto de regularização fundiária de interesse social pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive tocante às faixas de Área de Preservação Permanente (APP) que deverão ser respeitadas.

Art. 7º. Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação de:

I - sistema viário;

II - infraestrutura básica;

III - equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;

IV - recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

Parágrafo Único. Os encargos para implantação previstos no *caput* deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal, desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores bem como o poder aquisitivo da população beneficiada.

Art. 8º. 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 Medida Provisória Nº 759, de 22 de



Câmara Municipal de São João Nepomuceno

CEP 36680-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Domingos Henriques de Gusmão, 104 - Tel: 3261-1107 Fax: 3261-1252
e-mail: cmsjn@hotmail.com

dezembro de 2016 e na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, no que couber.

Seção II - Da regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 9º. A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e de aprovação do projeto de que trata o art. 3º, §1º, inciso V, desta Lei, pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos Municipais e Agricultura, Meio Ambiente e Turismo.

Art. 10. O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanentes (APP), bem como as áreas públicas previstas na legislação municipal.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 11. O projeto de regularização fundiária deverá atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer, áreas institucionais e verdes e dos terrenos limítrofes;

II - drenagem das águas pluviais;

III - trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;

IV - integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público as demais áreas de uso comum do povo;

V - implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;



Câmara Municipal de São João Nepomuceno

CEP 36680-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Domingos Henriques de Gusmão, 104 - Tel: 3261-1107 Fax: 3261-1252
e-mail: cmsjn@hotmail.com

VI - implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;

VII - recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

VIII - implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

IX - garantia de acesso para manutenção e limpeza de cursos d'água, em obediência à legislação ambiental;

X - acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

XI - largura mínima das vias sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção; e

XII - utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.

§1º. Os terrenos livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público.

§2º. Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§3º. Na hipótese do §2º, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.



Câmara Municipal de São João Nepomuceno

CEP 36680-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Domingos Henriques de Gusmão, 104 - Tel: 3261-1107 Fax: 3261-1252
e-mail:cmsjn@hotmail.com

§4º. O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

§5º. Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local, para posterior compensação, por meio de doação ao município, observados os seguintes critérios:

- a) o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do município; e
- b) a dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes.

§6º. A doação referida no parágrafo anterior deve ser submetida à análise e aprovação da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos Municipais e a Secretaria Municipal de Agricultura, Meio Ambiente e Turismo.

§7º. A regularização fundiária pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 12. O Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

CAPITULO IV DO PROCEDIMENTO

Art. 13. Além do Poder Executivo Municipal podem elaborar projeto de regularização fundiária sustentável:

I - o responsável pela implantação da ocupação irregular;

II - o setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal; e



Câmara Municipal de São João Nepomuceno

CEP 36650-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Domingos Henriques de Gusmão, 104 - Tel: 3261-1107 Fax: 3261-1252
e-mail: cmsjn@hotmail.com

III - as cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

Art. 14. A regularização fundiária depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

§1º. Identificado o titular dominial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

§2º. Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.

§3º. Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo.

§4º. O procedimento administrativo que efetiva a regularização fundiária de que trata o caput deste artigo, seguirá conforme preceitua o art. 33 da Medida Provisória nº 759/2016, devendo se desenvolver nas seguintes fases abaixo:

I - requerimento dos legitimados;

II - elaboração do projeto de regularização fundiária;

III - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação do proprietário, dos confrontantes e de terceiros interessados;

IV - saneamento do processo administrativo;



Câmara Municipal de São João Nepomuceno

CEP 36680-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Domingos Henriques de Gusmão, 104 - Tel: 3261-1107 Fax: 3261-1252

e-mail: cmsjn@hotmail.com

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município;

VII - registro da CRF pelos legitimados perante o oficial do Cartório de Registro de Imóveis em que se situa a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Art. 15. O projeto de regularização fundiária deve conter:

I - diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, caracterização da infraestrutura urbana e comunitária na área e no raio de 1 (um) quilometro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental.

II - proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

- a)** as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- b)** as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;
- c)** a solução para relocação da população, caso necessária;
- d)** as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;
- e)** as condições para garantir a segurança da população em relação às inundações, erosão e deslizamento de encostas;
- f)** a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
- g)** a enumeração das obras e serviços previstos; e
- h)** cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento.



Câmara Municipal de São João Nepomuceno

CEP 36680-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Domingos Henriques de Gusmão, 104 - Tel: 3261-1107 Fax: 3261-1252
e-mail: cmsjn@hotmail.com

III - plantas com a indicação:

- a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes; e
- d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.

IV - memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

- a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra; e
- c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§1º. O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado e pelo titular da iniciativa de regularização.

§2º. Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas nos termos do art. 5º, desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos conjuntamente pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos Municipais e Secretaria Municipal de Agricultura, Meio Ambiente



Câmara Municipal de São João Nepomuceno

CEP 36660-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Domingos Henriques de Gusmão, 104 - Tel: 3261-1107 Fax: 3261-1252
e-mail: cmsjn@hotmail.com

e Turismo, que deverá decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

Art. 16. A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 17. Os procedimentos de análise e aprovação do projeto de regularização fundiária serão regulamentados mediante Decreto, a ser editado no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 19. Ficam revogadas as disposições em contrário.

São João Nepomuceno, 29 de março de 2017.

Ruy Rodrigues Barbosa
PRESIDENTE

CERTIFICO que publiquei o/a Lei
retro em 29 / 03 / 17 conforme
a Portaria nº 12, de 10 de maio de 2016,
que ficará afixado (a) no quadro de avisos
da sede da Câmara Municipal durante 15
dias.

Ass. Funcionário responsável

Paula Soares Knop
Assessora do Legislativo