

MINUTA de LEI Nº ..., DE ... DE DE 2022

“DISPÕE SOBRE A POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO DE CUIABÁ-MT E REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº 345/2014 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

AUTORIA: Executivo Municipal

O Prefeito Municipal de Cuiabá-MT: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
Disposições Gerais

Art. 1 Fica instituída, no âmbito do Município de Cuiabá, a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana Sustentável - PMRFUS, dispondo acerca de normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e rural e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo único. O poder executivo municipal formulará e desenvolverá, no espaço urbano e rural, quando for o caso, as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente e sustentável, combinando seu uso de forma funcional.

Art. 2 Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Município de Cuiabá:

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - 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 Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária;

Art. 3 Para fins desta Lei, considera-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, 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;

IV - área urbana consolidada: aquela incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica, com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas, organizada em quadras e lotes predominantemente edificados, de uso predominante urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços, com a presença de, no mínimo, três dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: drenagem de águas pluviais; esgotamento sanitário; abastecimento de água potável; distribuição de energia elétrica; limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos. (ver artigo 93 da lei federal)

V - 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;

VI - 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;

VII - legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VIII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb; e

IX - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

X – baixa renda: o ocupante que esteja devidamente inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico) ou aquele que, cumulativamente:

a) possua renda familiar mensal igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos; e

b) que não detenha posse ou propriedade de outros bens imóveis.

XI - área de preservação permanente: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas nos termos da Lei Federal nº 12.651 de 2012;

XII - área de risco: são consideradas impróprias ao assentamento humano por estarem sujeitas a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica.

§ 1º Para fins da Reurb, o Município de Cuiabá 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 edilícios, desde que a área seja destinada para moradia de pessoa reconhecidamente baixa renda e não acarretem prejuízos irreparáveis à população.

§ 2º 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.

§ 3º 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 anuência 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.

§ 4º 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 do solo, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 4 A reurb compreende as seguintes 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;

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; e

III - Reurb Inominada (Reurb-I) - regularização fundiária das glebas parceladas que não possuírem registro para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, as quais poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º 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 a sua conversão em título de propriedade;
- IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até 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.

§ 2º 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.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º 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 até 22 de dezembro de 2016.

§ 4º Na Reurb, o Município de Cuiabá 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.

§ 5º A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 6º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver mais de uma modalidade de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada através de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E ou Reurb-I, conforme forem os respectivos casos.

§ 7º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário.

§ 8º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 5 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 do Município de Cuiabá-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 Cuiabá-MT, registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial que compreenda medida de compensação em prol do bairro ou do entorno em que se localiza, na forma desta Lei, e seja homologado pelo juiz.

Seção I

Da Comissão Permanente de Regularização Fundiária Urbana do Município

Art. 6 O processo administrativo instaurado será acompanhado pela Comissão Permanente de Regularização Fundiária Urbana do Município de Cuiabá, que será composta por doze membros, dos quais, ao menos um representante de cada órgão será tecnicamente capacitado, sendo indicados titulares e suplentes, por meio de Portaria, representando os seguintes órgãos:

- I - Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;
- II – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável;
- III - Secretaria Municipal de Assistência Social e Desenvolvimento Humano;
- IV – Secretaria Municipal de Obras Públicas e Defesa Civil;
- V – Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana;
- VI – Procuradoria Geral do Município.

§ 1º A Comissão terá caráter meramente consultivo, tendo como objetivo principal a transversalidade entre os entes Municipais que têm participação ativa nos procedimentos de Regularização, devendo promover o alinhamento das ações referentes à tais atos.

§ 2º A presidência da Comissão Permanente de Regularização Fundiária Urbana do Município será exercida pelo Titular da Pasta da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, sendo em suas ausências e impedimentos, substituído pelo titular da Secretaria Adjunta de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 3º A Comissão seguirá seu Regimento Interno, que será publicado por meio de Portaria.

§ 4ª As necessidades materiais, físicas e humanas necessárias para o adequado desenvolvimento das Etapas do processo de Regularização Fundiária do Município de Cuiabá serão definidas pela Comissão descrita no caput deste artigo, seguindo o regramento de aquisição e contratação na esfera pública.

§ 5º A Comissão irá elaborar um cronograma de ações, bem como criar um mapa fundiário da Cidade. O Município promoverá a Reurb, de modo coletivo, em todas as áreas, glebas, bairros

ou comunidades, conforme tal definição e, em caso de núcleos urbanos informais em locais cujos lotes não sejam circunvizinhos, tal circunstância constará expressamente na CRF.

Seção II

DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

Art. 7 Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, 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;

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

V - o Ministério Público.

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

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, 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.

§ 3º 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.

Seção III

Dos Núcleos Urbanos Informais

Art. 8 As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) indicadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 389/2015, são compreendidas, para efeitos dessa Lei, como núcleos urbanos informais consolidados, habitados predominantemente por população de baixa renda, comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º A Reurb não ficará restrita às ZEIS identificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, ficando o executivo municipal encarregado de realizar a identificação de todas as áreas públicas ou privadas passíveis de serem incluídas na Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana que atendam aos requisitos de caracterização como núcleos urbanos informais a serem regularizados.

§ 2º Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e no art. 76 da Lei nº 14.133/2021:

- a) autorização legislativa para alienação de bens da Administração Pública Direta, autárquica e fundacional, conforme dispõe o art. 71 da Lei Federal nº 13.465/2017;
- b) licitação na modalidade de concorrência.

§ 3º As edificações irregulares inseridas em núcleos urbanos informais, face a legislação urbanística municipal, estadual ou federal, comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público Municipal, de forma individual ou coletiva, mediante procedimento próprio de análise e pagamento de contraprestação ao Município, a ser regulamentado por ato do Executivo, sem o reconhecimento das isenções previstas no Art. 13, § 1º, da Lei Federal nº 13.465/2017, combinado com o art. 53 e seguintes, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e sem eximir as responsabilidades administrativas, civis ou criminais dos loteadores ou incorporadores e seus sucessores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais.

§ 4º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a realizar e aprovar os projetos do Programa de Regularização Fundiária no âmbito do Município, observado o disposto na Lei Federal nº 13/465/2017 e nesta Lei, podendo dispensar critérios e parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo e normas urbanísticas edilícias.

§ 5º As ações de REURB nas ZEIS não estarão submetidas à necessidade de elaboração de projeto de Regularização Fundiária.

§ 6º Em se tratando de núcleos urbanos informais consolidados, localizadas no perímetro rural do Município de Cuiabá, poderá o poder público realizar as ações referentes à Reurb, ficando revogado os dispostos em contrário e/ou a prerrogativa necessária, previstos nos §§ 1º e 2º, do Art. 2º da Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 389/2015.

§ 7º Quanto aos demais imóveis no perímetro rural, terão seus critérios técnicos para realização da Reurb definidos por Decreto posterior ao presente diploma legal.

Capítulo II – Dos instrumentos da REURB

Seção I - Disposições Gerais

Art. 9 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;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º 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 e da Lei municipal n.º 6.425, de 31/07/2019;

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. 2º 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 § 3º 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; (para esta, deverá ser cobrada a regulamentação da Lei Tributária que versa sobre doação na competência municipal – Sec. Municipal de Fazenda)
- XV – permuta; e
- XVI - a compra e venda.

Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Art. 10 No que diz respeito ao instituto do Direito Real de Laje, estabelecido pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e inserido no Código Civil Brasileiro no artigo 1.275, inciso XIII, este somente poderá vir a ser aplicado após sua regulamentação por ato do Poder Executivo Municipal e desde que estudos técnicos de estabilidade das edificações, para a garantia da salubridade e especialmente segurança dos habitantes, prevenindo-se o incentivo à favelização.

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica quando o legitimado promotor da Reurb for à própria administração pública municipal.

§ 2º Em havendo a concessão do direito de laje, não será permitido qualquer tipo de reforma, sem que haja a prévia anuência dos demais proprietários do local.

Seção II

Da Demarcação Urbanística

Art. 11 O Município de Cuiabá 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.

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

I - planta e memorial descritivo 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.

§ 2º 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.

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

Art. 12 O Municípios de Cuiabá 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.

§ 1º 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 trinta dias.

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

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

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

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

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

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

§ 1º 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.

§ 2º 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 objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público 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.

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

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

§ 1º 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.

§ 2º 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.

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

§ 4º 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.

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

§ 6º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente 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 Cuiabá/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.

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

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; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º 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.

§ 3º 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.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município de Cuiabá e respectivos órgãos vinculados, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

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

§ 6º Poderá o Município de Cuiabá 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.

Seção IV **Da Legitimação de Posse**

Art. 16 A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

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

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

Art. 17 Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos 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.

§ 1º 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.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 18 O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Art. 19 A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município de Cuiabá poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Estado e a União, com vistas à fiel execução do disposto nesta Lei.

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, com abertura de procedimento autônomo para cada núcleo, 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 da Reurb;
- V - decisão da autoridade competente mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e
- VII - registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária, aprovado pelo Município perante o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

§ 1º Ato do Poder Executivo disciplinará o órgão/secretaria competente, o processamento e o procedimento da Reurb, obedecidas as premissas estabelecidas nesta Lei Municipal e na Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 21 Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

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

I - na Reurb-S:

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

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município de Cuiabá/MT a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, sendo cabível o lançamento das despesas em dívida pública em nome do proprietário original do loteamento, que tinha a obrigação legal de custear estas despesas, levando em conta as obrigações legais da época de implantação do loteamento e desde que demonstrada a venda de lotes, com consequente exploração econômica;

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

III - 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.

§ 2º Na Reurb-I, o interessado requererá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização, assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o TRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e está integrado à cidade.

§ 3º A apresentação da documentação prevista no §2º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

§ 4º Aos concessionários de títulos de Concessão de Direito Real de Uso - CDRU e de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM será exigida a apresentação do título correspondente, podendo ser dispensados os demais documentos exigidos no § 2º deste artigo.

§ 5º A outorga da Certidão de Regularização Fundiária aos concessionários previstos no § 2º extinguirá o respectivo título de concessão anteriormente concedido.

Art. 22 Para fins exclusivos de Reurb, poderão ser expedidas CRF's e respectivos títulos de legitimação fundiária versando sobre imóveis com áreas inferiores à área de parcelamento mínimo, ficando dispensadas 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 estabelecidos na Lei Federal nº 6.766/79.

§ 1º Na CRF constará de forma discriminada o nome, CPF, RG e demais elementos de qualificação pessoal dos titulares de direitos reais que foram notificados durante o procedimento, a forma pela qual a notificação se deu, fazendo-se menção expressa de que não houve impugnação ou de que houve a concordância dos mesmos com os procedimentos.

§ 2º A Comissão Permanente irá estabelecer o modelo padrão da CRF por meio de Portaria.

Art. 23 Para conclusão do processo administrativo, a CRF e os títulos serão enviados ao Cartório de Registro de Imóveis competente, observando o prazo legal de 90 (noventa) dias referente aos efeitos da prenotação e para conclusão do registro, considerando-se, desde logo, justificada sua prorrogação pelo mesmo prazo legal, independente de manifestação do delegatário, diante do grande número de imóveis a serem regularizados.

Art. 24 Sempre que possível, a solicitação de registro será primeiramente da área integral regularizada, com abertura de matrícula da área total correspondente à gleba ou bairro e posterior abertura de matrículas filhas, fazendo-se a averbação correspondente na matrícula-mãe.

Seção II

Da Determinação da Titularidade do Domínio dos Imóveis

Art. 25 Instaurada a Reurb, o órgão competente, para processá-la, deverá proceder às buscas necessárias, com a finalidade de determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de quinze dias úteis, contado da data de recebimento da notificação.

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

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de quinze dias úteis, 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; e
- II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

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

§ 7º 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.

§ 8º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 26 O Município de Cuiabá/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 deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido por meio de Decreto Municipal e, na falta deste, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º 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.

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

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

§ 5º O Município de Cuiabá poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.

Seção III

Do Projeto De Regularização Fundiária

Art. 27 O projeto de regularização fundiária poderá seguir as seguintes peças técnicas:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

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.

§ 1º A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou do TRT no Conselho Federal dos Técnicos Industriais, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público no exercício de suas funções.

§ 2º O Projeto de Regularização Fundiária considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 3º Nos lotes de parcelamento ou edificações em que tenha sido atendida a legislação vigente à época de sua implantação, ou já tenha sido realizada a sua regularização, bem como já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, mas que não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, constará da CRF que o núcleo urbano informal regularizado já possui a infraestrutura essencial e serão encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis tão somente o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e as suas qualificações, com a indicação das respectivas unidades.

§ 4º Na Reurb-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços Públicos, mediante provocação do Município, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma, sendo certo que o referido cronograma não poderá ultrapassar o prazo de 5 (cinco) anos para sua implantação ou início dos respectivos serviços, sob pena de multa, nos termos estabelecidos em decreto do Poder Executivo, que observará os princípios da razoabilidade e da ampla defesa.

§ 5º Em casos de não apresentar todas as peças técnicas listadas, o projeto de Regularização Fundiária poderá ser avaliado pela Comissão de Regularização Fundiária para autorização.

Art. 28 As obras de infraestrutura poderão ser desenvolvidas antes, durante ou depois do projeto de regularização fundiária, sendo que nas que forem relacionadas à Reurb-E, estas serão custeadas pelos seus beneficiários, por meio de contribuição de melhoria ou forma a ser estabelecida por Ato do Executivo Municipal.

Seção IV **Do Projeto Urbanístico**

Art. 29 O Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária indicará, no mínimo:

- I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e, se for o caso, os projetados;
- II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características gerais, a área do lote que ocupa e, quando for o caso, a área construída total das edificações a serem regularizadas, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;
- III - quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV - os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V - as áreas já usucapidas, quando for o caso;
- VI - as medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações, quando for o caso;
- VIII - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e
- IX - outros requisitos que sejam definidos por ato do Poder Executivo, pessoa jurídica integrante da administração pública municipal ou órgão competente em processar a Reurb.

§ 1º Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do órgão competente em processar a Reurb, em momento posterior, de forma coletiva ou individual, bem como poderão ser descritas apenas em sua estrutura externa e área construída total.

§ 2º As áreas e unidades já tituladas constarão do projeto de regularização fundiária com a descrição constante na matrícula ou na transcrição, devendo ser averbada a nova descrição técnica georreferenciada.

§ 3º Para fins de Reurb, consideram-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III - rede de energia elétrica domiciliar;
- IV - soluções de drenagem, quando necessárias; e
- V - outros equipamentos a serem definidos pelo órgão competente em processar a Reurb em função das necessidades locais e das características regionais.

§ 4º A Reurb poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 5º As obras de implantação da infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional e a sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb, conforme cronograma físico apresentado.

§ 6º Na Reurb -S, caberá ao órgão competente em processar a Reurb propor a definição das compensações urbanísticas ou ambientais, se for o caso, bem como a elaboração do cronograma

físico e do termo de compromisso acerca das obras de infraestrutura essenciais, equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção.

§ 7º O Poder Executivo Municipal poderá definir os requisitos e premissas para elaboração do cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, sendo que as obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb -S.

§ 8º Os planos setoriais de infraestrutura elaborados diretamente ou por meio da administração pública indireta, ou por meio das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, poderão ser incorporados para fins de cumprimento das obrigações previstas no § 6º deste artigo.

§ 9º O Poder Executivo Municipal definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

Seção V

Do Memorial Descritivo

Art. 26 O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterà, no mínimo:

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

II - a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;

III - a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

IV - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, a especificação do condomínio e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 1º A descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal poderá se dar através de tabela.

§ 2º Poderá constar do memorial descritivo tão somente a descrição perimetral dos equipamentos urbanos comunitários, dos prédios públicos existentes, das áreas destinadas aos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização no núcleo urbano informal.

§ 3º No caso do memorial descritivo, fazer menção apenas aos lotes e não às edificações; na Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

§ 4º Poderá constar do memorial descritivo tão somente os pavimentos das edificações, sendo admitida, para fins de averbação na matrícula, a mera notícia, a requerimento do interessado, para descrição dos cômodos de sua unidade autônoma ou, no caso de condomínio urbano simples, das partes comuns da edificação, dispensadas as exigências de descrições técnicas, a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Seção VI

Do Estudo Técnico para Situação de Risco

Art. 27 Para que seja aprovada a Reurb de área de núcleos urbanos informais, ou de parcela dela, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco a que se refere o inciso VII do art. 12 desta Lei, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.

§ 1º Na hipótese prevista no caput deste artigo, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da Reurb.

§ 2º O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, TRT, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público no exercício de suas funções.

§ 3º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco, sendo que a parte do núcleo urbano não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

Seção VII

Do Estudo Técnico Ambiental

Art. 28 O estudo técnico ambiental a que se refere o inciso VIII do art. 12 desta Lei será obrigatório para as 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, podendo ser feito em fases ou etapas.

§ 1º Os estudos de que trata este artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, estar compatibilizados com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos art. 64 ou art. 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 2º A parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo técnico ambiental poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 3º Na Reurb-S, quando houver 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, com a adoção das medidas nele preconizadas,

e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos, previstos no art. 64 da Lei nº 12.651, de 2012:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

§ 4º Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, se assim demonstrar o estudo técnico ambiental do § 3º deste artigo.

§ 5º Na Reurb-E, deverá o estudo técnico ambiental comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 65 da Lei nº 12.651, de 2012:

- 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 implantadas, 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

§ 6º Para fins da Reurb-E, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável, com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.

§ 7º Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, se assim demonstrar o estudo técnico ambiental do §5º deste artigo.

Seção VIII

Da Conclusão da Reurb

Art. 29 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. 30 A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o 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; e
- 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 a filiação.

Capítulo IV

Do Registro Da Regularização Fundiária

Art. 31 O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos da Lei.

Art. 32 Todo o procedimento de registro das CRF emitidas e do projeto de regularização fundiária, devidamente aprovado pelo Município de Cuiabá/MT, seguirá o trâmite que a legislação federal e estadual determinarem para o caso.

Capítulo V

Dos Procedimentos De Avaliação E Alienação De Imóveis Do Município De Cuiabá/Mt Para Efetivação Da Reurb-E

Art. 33 Os imóveis do Município de Cuiabá/MT objeto da Reurb-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666/1993 e pela Lei nº 14.133/2021.

§ 1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações legais.

§ 2º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ficando o Município de Cuiabá/MT com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 3º Nos casos de Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como área de risco, a regularização fundiária será admitida somente por meio de aprovação do projeto de regularização fundiária, o qual deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior, condicionado ao previsto nos Arts. 27 e 28 desta mesma legislação, realizada na modalidade de venda direta, dispensando o procedimento exigidos pelas Leis nº 8.666/1993 e nº 14.133/2021.

§ 7º Quando o beneficiário da Reurb-E optar pelo parcelamento do pagamento do valor do imóvel, o mesmo sofrerá atualização monetária pelo INPC até efetiva quitação.

Art. 34 O preço de venda será fixado através da base de cálculo disposta na Planta de Valores Genéricos para fins de IPTU.

§ 1º As avaliações serão realizadas apenas com base no lote nu, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 2º O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput deste artigo será de, no máximo, doze meses.

§ 3º Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

§ 4º Em caso de imóvel situado em área de notória valorização imobiliária, a qual não tenha sido acompanhada pela PGV, poderá o Município, visando o interesse público, realizar avaliação imobiliária pelo valor de mercado, afim de indicar um valor para a Reurb-E que irá refletir a realidade do imóvel.

Capítulo VI

Dos imóveis de propriedade do Município ocupados por pessoas baixa renda

Art. 35 As pessoas físicas de baixa renda que, por qualquer título, utilizem regularmente imóvel do Município de Cuiabá/MT para fins de moradia até 22 de dezembro de 2016, e que sejam isentas do pagamento de qualquer valor pela utilização, na forma da legislação municipal e que preencham os requisitos constantes da Medida Provisória nº 2.220/2001 podem requerer a concessão de uso especial do imóvel.

Art. 36 Na hipótese de imóveis destinados à Reurb-S cuja propriedade do Município de Cuiabá/MT ainda não se encontre regularizada no cartório de registro de imóveis competente, a abertura de matrícula poderá ser realizada por meio de requerimento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, dirigido ao oficial do referido cartório, acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo do imóvel, assinados por profissional habilitado perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), condicionados à apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), quando for o caso; e

II - ato de discriminação administrativa do imóvel do Município de Cuiabá/MT para fins de Reurb-S, a ser expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e desenvolvimento urbano sustentável.

§ 1º O oficial do cartório de registro de imóveis realizará o registro conforme determina a legislação própria.

§ 2º O disposto no caput deste artigo não se aplica aos imóveis do Município de Cuiabá/MT submetidos a procedimentos específicos de identificação e demarcação, os quais continuam submetidos às normas pertinentes.

Art. 37 Os procedimentos para a transferência gratuita do direito real de uso ou do domínio pleno de imóveis do Município de Cuiabá/MT no âmbito da Reurb-S, inclusive aqueles relacionados à forma de comprovação dos requisitos pelos beneficiários, serão regulamentados por Decreto.

Art. 38 Uma vez realizados os procedimentos e emitida a autorização de escritura, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária deverá encaminhar à Secretaria Municipal de Fazenda os dados relativos aos atuais ocupantes dos imóveis para que seja procedida a atualização cadastral.

Art. 39 Para efeitos desta Lei, considera-se avaliação imobiliária pelo valor de mercado desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas.

Capítulo VII
Disposições Finais e Transitórias

Art. 41 Os demais atos necessários para operacionalização, complementação e dinamização da presente lei de regularização fundiária serão efetivados por Decreto Municipal, obedecidos os preceitos legais, sendo que, na falta de regulamentação municipal necessária para dar andamento aos procedimentos administrativos serão observados:

I – As normas constitucionais vigentes; e

II – As normas federais e estaduais aplicadas aos casos de regularização fundiária nas esferas da União e Estado de Mato Grosso, no que couberem.

Art. 42 Inclui o inciso XXX ao artigo XX da Lei Municipal nº XX (ver lei que aprovou plano plurianual), que passa a ter a seguinte redação: VER ALTERAR

.....

Art. 43 Os objetivos estratégicos a serem alcançados pelo plano Plurianual são:

(...)

XIX – estimular a regularização fundiária.

.....

Art. 44 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, bem como a Lei Complementar nº 345, de 16 de julho de 2014 por completo.

Cuiabá-MT, ... de de 2022.
Prefeitura Municipal de Cuiabá
EMANUEL PINHEIRO