



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRUDENTE DE MORAIS – MG

Rua Prefeito João Dias Jeunnon, nº 56 - Centro - Prudente de Morais/MG

CEP: 35738-000 – contato@prudentedemoraismg.gov.br

Fone: (31) 3711-0752

www.prudentedemoraismg.gov.br



DESPACHO INSTAURADOR DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Procedimento de Regularização Fundiária nº 003/2024

Requerentes: Alcineia Bonze da Luz e outros

Modalidade de Reurb: Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)

Imóvel: Conjunto Habitacional Nossa Senhora de Fátima - Bairro São João II – Prudente de Morais – MG.

Imóvel: Público – Matrícula 17.068.

Trata-se de requerimento formulado pelos legitimados constantes da relação em anexo, devidamente qualificado, postulando a instauração formal da regularização fundiária por interesse (social ou específico-escolher uma das modalidades) e com o requerimento vieram documentos.

Em razão dos pedidos, determino a abertura do procedimento administrativo pela Comissão Técnica de Regularização Fundiária Urbana, nomeada através do Decreto Municipal nº 2583, de 11 de novembro de 2022, que nomeou os seguintes servidores para compor a comissão técnica: Wilder Nascimento Vieira dos Santos; Philippe Afonso Alves Amaral; Letícia Danielle de Souza Pereira; Silvia Andrea de Souza Reiver; Flávia Marques de Freitas e Pollyana Gonçalves, para que sob a Presidência do primeiro classifiquem e fixem uma das modalidades da REURB ou promovam o indeferimento fundamentado do requerimento em até 180 (cento e oitenta) dias, nos termos dos artigos 32 da Lei nº 13.465/2017 e art. 52º do art. 23 do Decreto nº 9.310/2018.

A Comissão deverá entre outras funções já estabelecidas na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018:

- a) Identificar o grau de complexidade da REURB e propor, se for o caso, a secção do núcleo em partes menores; a cisão do procedimento para registrar o parcelamento num primeiro momento, a titulação e a regularização das edificações em outra oportunidade;
- b) Elaborar, caso seja solicitado, o documento que classifica a modalidade da regularização fundiária, nos termos do inciso I do art. 13 da Lei nº 13.465/2017, ou promover sua revisão, caso tenha sido editado neste Município e precise ser revisto;
- c) Definir 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 (art. 36, §4º da Lei nº 13.465/2017 e art. 31, 55º do Decreto nº 13.465/2017);

- d) Aprovar e cumprir o cronograma para término das etapas referentes às buscas cartorárias, notificações, elaboração do projeto de regularização fundiária e dos estudos técnicos para as áreas de risco ou consolidações urbanas em áreas ambientalmente protegidas;
- e) Proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, caso já não tenha sido fornecido pelo legitimado requerente; (verificar se há formulário de buscas no cartório de imóveis e este Manual apresenta o modelo no capítulo 4);
- f) Identificar os ritos da regularização fundiária que podem ser adotados, conferindo primazia à regularização fundiária dos núcleos que possam ser regularizados pelo rito da previsto nos art. 69 da Lei nº 13.465/2017 e art. 87 do Decreto nº 9.310/2018, a qual dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos;
- g) Identificar os núcleos que estejam pendentes apenas a titulação dos ocupantes ou a regularização de edificações;
- h) Notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação. A notificação (pessoal e por edital) deve explicitar que a impugnação pode versar, inclusive, sobre a discordância de eventual titulação final por usucapião, na medida em que não serão renovadas as notificações aos confrontantes e aos demais titulares de direitos reais, bem como a publicação de edital em caso de instauração de usucapião judicial ou extrajudicial para titulação dos beneficiários; (art. 24, §1º do Decreto nº 9.310/2018)
- i) Notificar a União e o Estado se houver interesse direto dos entes como no caso de existência de imóveis públicos confrontantes ou no perímetro interno da área a ser regularizada. Nesta hipótese, indicar precisamente onde há interesse da União e do Estado para facilitar a manifestação da anuência; transcorrido o prazo sem manifestação do Estado considera-se anuência; para imóveis da União observar a Portaria nº 2.826/2020 que estabelece normas para REURB em imóveis da União;
- j) Receber as impugnações e promover procedimento extrajudicial de composição de conflitos, fazendo uso da arbitragem; ou poderão instalar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local ou, celebrar termo de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual (art. 14 do Decreto nº 9.310/2018 e art. om 21 da Lei nº 13.465/2017)

- ou, ainda, fazer uso da mediação ofertada pelos serviços notariais e de registro (Provimento 67/CNJ/2018);
- k) Lavrar o auto de demarcação urbanística, caso pretenda realizar o procedimento com demarcação urbanística prévia e somente se não for possível a adoção do rito previsto no art. 31 da Lei nº 13.465/2017 ou outro rito de regularização fundiária;
 - l) Na REURB-S: caberá ao Município a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; (art. 33 da Lei nº 13.465/2017 e art. 26 do Decreto nº 9.310/2018);
 - m) Na REURB-S: pode ser facultado aos beneficiários assumir o custo da elaboração do PRF e pela implantação da infraestrutura (art. 33, §2º alterado pela Lei nº 14.118/2021);
 - n) Na REURB-E: a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;
 - o) Na REURB-E sobre áreas públicas ou privadas, 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. 33, parágrafo único, III da Lei nº 13.465/17 c/c art. 30, VIII da CF/88).
 - p) Se for necessária a alienação de bem público, seja consignado pela comissão a dispensa de desafetação, de autorização legislativa, de avaliação prévia e de licitação para alienação das unidades imobiliárias decorrentes da REURB, nos termos do art. 71 da Lei nº 13.465/2017 e art. 89 do Decreto nº 9.310/2018;
 - q) Na REURB-S, a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser de forma gratuita e na REURB-E ficará condicionada, de acordo com o caso concreto, ao justo pagamento do valor da unidade imobiliária, nos termos do art. 16 da Lei nº 13.465/2017 e art. 9º do Decreto nº 9.310/2018 conforme critérios definidos em ato a ser publicado pela Comissão;
 - r) Elaborar ou aprovar o projeto de regularização fundiária, dispensando-se as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou a tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios, independente de existência de lei municipal neste sentido; (art. 11, 518, art. 35, parágrafo único e art. 28, parágrafo único, todos da Lei nº 13.465/17);
 - s) Expedir habite-se simplificado no próprio procedimento da REURB, o qual deverá obedecer a requisitos mínimos fixados pela Comissão de Regularização Fundiária, independente de lei municipal vigente neste sentido; (art. 11, §19, art. 35, parágrafo único e art. 28, parágrafo único, todos da Lei nº 13.465/17);
 - t) Dispensar a emissão de habite-se no caso de averbação das edificações de conjuntos habitacionais, de condomínio urbano simples e laje em REURB (S

- ou E), conforme art. 60 e 63 da Lei nº 13.465/17; art. 62, 639 do Decreto nº 9.310/18,
- u) Celebrar o termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX do artigo 35 da Lei nº 13.465/2017 e inciso X do art. 30 do Decreto nº 9.310/2018;
 - v) Em caso de Reurb-S, solicitar à concessionária ou à permissionária de serviços públicos a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma (art. 30, 54º do Decreto nº 9.310/18);
 - w) Emitir a Certidão de Regularização Fundiária, acompanhada ou não do PRF e da titulação final (legitimação fundiária, concessão de direito real de uso ou de moradia e legitimação de posse, doação ou compra e venda de bem público, nos termos do art. 539 do Decreto nº 9.310/2018);
 - x) Proceder à licitação para credenciamento de empresa; (caso o legitimado seja a União, Estado, entidades da administração pública indireta; 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 de baixa renda e que não assumiram os custos do levantamento planialtimétrico; a Defensoria Pública e o Ministério Público); no caso de regularização de interesse específico, obras de infraestrutura e os custos da REURB são de responsabilidade dos beneficiários ou dos parceladores/empreendedores irregulares;
 - y) Emitir conclusão formal do procedimento;
 - z) Expedir a CRF e a listagem de ocupantes.

Publique-se no meio oficial, e na falta deste, nos átrios da sede da Prefeitura.

Prudente de Morais, 16 de abril de 2024.

JOCIMAR CÉSAR BRANDÃO

Prefeito Municipal