



ESTADO DE MATO GROSSO
Prefeitura Municipal de São José do Xingu
CNPJ: 37.465.317/0001-03
Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT
Fone: (66)3568-1109/3568-1666
E-mail: gabinetedoprefeito@saojosedoxingu.mt.gov.br

LEI MUNICIPAL Nº 815/2021

DE 10 DE JUNHO DE 2021

“INSTITUI NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO XINGU OS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB”

O Prefeito Municipal de São José do Xingu, Estado de Mato Grosso, Sr. SANDRO JOSÉ LUZ COSTA, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de São José do Xingu aprovou e o Chefe do Poder Executivo sanciona a seguinte lei.

Art.1º. Fica instituída, no âmbito do Município de São José do Xingu – MT, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – REURB, os quais abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, disciplinados pela Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 2º. O objetivo da REURB no âmbito do Município de São José do Xingu é a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, inclusive aqueles situados no âmbito rural, concedendo o título registral ao respectivo titular, preferencialmente à mulher.

§1º. A Reurb considera núcleo urbano informal os decorrentes de parcelamento clandestinos, irregulares, ou aqueles dos quais a maioria dos ocupantes não possuem títulos de propriedade, por qualquer motivo, a ser superado pela Lei nº 13.465/17.

§2º. Para efeitos de aplicação da Reurb, considera-se parcelamento irregular aquele onde houver divergência entre o projeto de loteamento aprovado e a situação atual do loteamento;

§3º. Para que se aplique a Reurb em loteamentos registrados pendentes apenas de titulação dos atuais ocupantes, será necessário que ocorra ao menos uma das seguintes hipóteses:

- a.** Os loteadores, pessoa jurídica, já tenha encerrado as suas atividades;
- b.** Loteador, pessoa física, já falecida, independente de existência de herdeiros e de transferências a terceiros que não ao real possuidor do imóvel;
- c.** O atual ocupante adquiriu o imóvel de terceiro e não do loteador, ou de pessoa que era ou se dizia proprietária, ou mesmo do loteador, caso este não dê efetividade ou por qualquer motivo não ultime a transferência de propriedade;
- d.** Houve alterações das dimensões da unidade imobiliária que constavam no projeto de loteamento;
- e.** O atual ocupante está na posse do imóvel, com cadastro imobiliário no departamento municipal de tributos e não possui título de propriedade da área;
- f.** Outros motivos devidamente justificados que impedem o registro pelos meios ordinários.

Art. 3º. Constituem objetivos da REURB:



ESTADO DE MATO GROSSO
Prefeitura Municipal de São José do Xingu

CNPJ: 37.465.317/0001-03

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1666

E-mail: gabinetedoprefeito@saojosedoxingu.mt.gov.br

- I.** Identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida e titular os ocupantes;
- II.** Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados;
- III.** Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- IV.** Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado de Mato Grosso, o município de São José do Xingu e a sociedade;
- V.** Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- VI.** Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII.** Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e
- VIII.** Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- IX.** Reconhecer e regularizar a situação jurídica dos ocupantes dos imóveis urbanos em nosso Município.

§1º. Para fins da REURB, ficam 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 edílios previstas na legislação Federal, Estadual e Municipal.

§2º. Os núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais poderão ser objeto da REURB, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 4º. A REURB compreende duas modalidades:

- I.** REURB de interesse social - REURB-S - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar seja inferior a 10 (dez) salários-mínimos;
- II.** REURB de interesse específico - REURB-E - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

Art. 5º. Os procedimentos administrativos da REURB poderão ser regulamentados por Decreto Municipal após a publicação desta lei, sendo que a ausência do Decreto não impede o processamento do requerimento feito pelos legitimados, ficando ratificado o Decreto Municipal n. 104/2021 no que for compatível com esta Lei.

Parágrafo Único. Fica o Município autorizado a celebrar Termo de Ajustamento de Compromisso (TAC) com proprietários, incorporadores, loteadores e beneficiários, visando o cumprimento dos procedimentos de implantação da infraestrutura essencial, equipamentos públicos ou comunitários, implementação de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, bem como dos estudos técnicos necessários.

Art. 6º. 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.** Seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da



ESTADO DE MATO GROSSO
Prefeitura Municipal de São José do Xingu

CNPJ: 37.465.317/0001-03

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1666

E-mail: gabinetedoprefeito@saojosedoxingu.mt.gov.br

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.

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

Art.7º. O requerimento para instauração da Reurb pelos legitimados previstos no artigo 6º deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

a. Requerimento com descrição da área a ser regularizada, bem como a indicação da modalidade de Reurb;

b. Documentos que comprovem a posse, tais como: contrato de compra e venda, cessão de posse, guias de pagamento de IPTU, formal de partilha, ata notarial, dentre outros;

c. RG, CPF, Registro civil (certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge;

d. Termo de responsabilização pela veracidade das informações apresentadas e da regularidade dos documentos apresentados.

§1º. Na hipótese de requerimento de regularização coletiva, através das entidades previstas no inciso II, bem como pelos órgãos públicos previstos nos incisos I, IV e V, será dispensada a apresentação dos documentos previstos nas letras “c”, “d” e “e”, podendo tais documentos relativos a cada um dos beneficiários serem apresentados conjuntamente ao projeto de regularização fundiária.

§2º. Caso o requerimento seja apresentado de forma coletiva por organizações sociais, organização da sociedade civil de interesse específico, cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações com finalidade de regularização fundiária urbana, deverá ser juntado ao requerimento cópia dos atos constitutivos, atas de eleição da diretoria e cartão do CNPJ.

Art. 8º. Após o protocolo do requerimento dos legitimados previstos no art. 6º, o Município dará prosseguimento aos procedimentos necessários, com a realização dos seguintes atos:

a. Classificação da modalidade de Reurb;

b. Notificação dos proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados ou aqueles discriminados em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da REURB, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;

c. Intimação do requerente para apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, o projeto de regularização fundiária;

d. Caso os documentos não estejam em ordem, o Município intimará o requerente para apresentar outros documentos legalmente previstos, ficando o procedimento suspenso até a sua regularização pelo interessado;

§1º. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita via Correios ou pessoalmente, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§2º. A notificação será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (Trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, conforme constar do título, nos seguintes casos:



ESTADO DE MATO GROSSO
Prefeitura Municipal de São José do Xingu

CNPJ: 37.465.317/0001-03

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1666

E-mail: gabinetedoprefeito@saojosedoxingu.mt.gov.br

- I.** Terceiros eventualmente interessados;
- II.** Proprietário e confinantes não localizados; e
- III.** Recusa em receber a notificação por qualquer motivo.

§4º. A ausência de manifestação dos indicados referidos no §2º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

§5º. A REURB preenchidos os requisitos legais deve atingir sua finalidade que é regularizar os núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, inclusive aqueles situados no âmbito rural, concedendo o título registral ao respectivo titular detentor da posse, independentemente da concordância ou discordância de proprietários ou confinantes.

Art.9º. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no §1º do artigo 31 da Lei 13.465/17, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo ocupante justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral ou seu antecessor, acompanhado de prova da quitação das obrigações;

§1º. São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

- I.** Compromisso ou recibo de compra e venda;
- II.** Cessão de direitos e promessa de cessão;
- III.** Pré-contrato;
- IV.** Proposta de compra;
- V.** Reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- VI.** Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- VII.** Escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
- VIII.** Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Art. 10. O projeto de regularização fundiária deverá conter:

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



ESTADO DE MATO GROSSO
Prefeitura Municipal de São José do Xingu

CNPJ: 37.465.317/0001-03

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1666

E-mail: gabinetedoprefeito@saojosedoxingu.mt.gov.br

§1º. Na Reurb-S, quando a responsabilidade de implantação da infraestrutura essencial for do Município, será dispensada a apresentação do cronograma físico previsto no inciso IX e do termo de compromisso previsto no inciso X deste artigo.

§2º. **O projeto de regularização fundiária não será exigido quando o núcleo já possuir projeto de loteamento aprovado, pendente apenas de titulação dos ocupantes;**

§3º. De acordo com o grau de irregularidade no núcleo urbano informal, poderão ser dispensados os documentos previstos nos incisos III, VI, VII, VIII, IX e X do caput.

Art.11. Para os fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I.** Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II.** Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III.** Rede de energia elétrica domiciliar;
- IV.** Soluções de drenagem, quando necessário.

Parágrafo Único. Em caso de imóveis situados na zona rural, poderão ser utilizadas fossas sépticas para coleta de esgoto, bem como sistema de energia solar individual para cumprimento dos requisitos previstos nos incisos II e III, respectivamente.

Art.12. Na REURB-E, caberá ao Prefeito Municipal definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

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

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

Art.13. 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.** Sua localização;
- III.** A modalidade da regularização;
- IV.** As responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma quando for o caso;
- V.** A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI.** A apresentação imediata ou posterior de listagem contendo os 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 filiação, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade, podendo ainda haver a emissão de títulos individuais.

Art. 14. A Legitimação Fundiária será concedida aos ocupantes do imóvel particular que comprovar posse com ânimo de dono, de maneira contínua e sem oposição superior a 5 (cinco) anos, comprovados através de documentos idôneos como promessa de compra e venda, formal de partilha, contrato de doação, cessão de posse, certidão



ESTADO DE MATO GROSSO
Prefeitura Municipal de São José do Xingu

CNPJ: 37.465.317/0001-03

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1666

E-mail: gabinetedoprefeito@saojosedoxingu.mt.gov.br

do cadastro imobiliário do município, guia de pagamentos de tributos, auto de constatação do Município e outros documentos.

§1º. Para fins de atendimento do prazo previsto no caput, será permitida a soma da posse com o possuidor anterior.

§2º. Na hipótese de o beneficiário não comprovar os requisitos do caput deste artigo, será concedida a legitimação de posse.

Art. 15. Os beneficiários da REURB-S serão isentos de taxas e tributos relativos a regularização fundiária, ou seja, taxas e Imposto de Transmissão de bens imóveis.

Art. 16. Na Reurb-E os beneficiários pagarão ao Município o valor de R\$1,00 (um real) por cada lote a ser regularizado, a título de preço público.

§ 1º. Na REURB-E os loteadores ou empreendedores pagarão as taxas municipais relativas à aprovação de loteamentos, previstas no Código Tributário Municipal.

§ 2º. Nas averbações de construções realizadas perante a REURB, ficará dispensada a apresentação do "habite-se" e de certidões negativas de tributos municipais, podendo a REURB ser utilizada, também, para regularizar edificações em imóveis já registrados.

Art.17. Fica o Município autorizado conceder títulos de domínios (legitimação fundiária) para os imóveis públicos municipais já ocupados anteriormente a 22 de dezembro de 2016 desde que assim o recomende o interesse público.

Art.18. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta das dotações consignadas no orçamento do Município ou de créditos adicionais, conforme legislação de referência;

Art. 19. Aplicam-se subsidiariamente as normas contidas na Lei Federal nº 13.465/17, bem como demais legislações federal, estadual e municipal referente à regularização fundiária urbana.

Art. 20. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 10 de Junho de 2021.

SANDRO JOSÉ LUZ DA COSTA
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se Cumpra-se