



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARBONITA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 21.154.174/0001-89 - End.: Praça Edgard Miranda nº 202, Centro – Cep.:39.665-000

LEI Nº 748/2013

DE 06 DE AGOSTO DE 2013.

Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana no Município de Carbonita/MG e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Carbonita/MG, Estado de Minas Gerais, por seus representantes aprovou, e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Os parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Carbonita/MG, poderão ser objeto de regularização fundiária sustentável de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

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

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

II. Regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos ou, por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de Área Especial de Interesse Social (AEIS);

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

IV. Parcelamento irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento, desmembramento, loteamento fechado ou condomínio não aprovado



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARBONITA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 21.154.174/0001-89 - End.: Praça Edgard Miranda nº 202, Centro – Cep.:39.665-000

pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

V. Plano de reurbanização específica: urbanização de assentamentos espontâneos, promovendo novo projeto de ordenamento espacial das habitações, sistema viário, áreas de uso público para fins de lazer, institucional e verde, implantação da infraestrutura urbana, entre outros, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

§ 2º A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento topográfico ou através de provas documentais, inclusive declarações por parte do poder público, que comprovem de forma cabal e irrefutável, que a ocupação estava consolidada na data de publicação desta Lei.

Art. 2º Poderá ser objeto de regularização fundiária sustentável, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior, caracterizado petitoriamente como urbano ou rural, desde que esteja dentro do Perímetro Urbano ou da Zona de Expansão Urbana .

Parágrafo único. Para a aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados no Plano Diretor, na legislação federal e municipal pertinente.

Art. 3º O Projeto de Regularização Fundiária será aprovado pelo Chefe do Executivo, depois de constatado, por meio de parecer jurídico e técnico especializado, a adequação das condições legais necessárias para registro.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 4º Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Executivo Municipal devem se referir a Área Especial de Interesse Social (AEIS), definidas por lei específica ou pelo Plano Diretor.

Art. 5º Observadas as normas previstas nesta Lei, no Plano Diretor e demais normas municipais pertinentes, o plano de regularização fundiária em assentamentos existentes pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta Seção, incluindo, entre outros pontos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARBONITA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 21.154.174/0001-89 - End.: Praça Edgard Miranda nº 202, Centro – Cep.:39.665-000

- I. o tamanho dos lotes urbanos;
- II. o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;
- III. o gabarito das vias públicas;
- IV. as faixas de Área de Preservação Permanente (APP) a serem respeitadas.

Art. 6º Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

- I. do sistema viário;
- II. da infra-estrutura básica;
- III. dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no plano de reurbanização.

§ 1º Considera-se infra-estrutura básica, para efeitos desta Lei, a coleta e a disposição adequada de esgoto sanitário, os equipamentos de abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais e a acessibilidade.

§ 2º Os encargos previstos no caput e no §1º deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal desde que respeitados os investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 7º Sem prejuízo das obrigações previstas no artigo 6º, o Poder Executivo Municipal pode exigir do empreendedor contrapartida, na forma dos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto das Cidades).

Seção II

Da regularização fundiária de interesse específico

Art. 8º Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais fixados especificamente no Plano Diretor, quando existente, ou na Lei 6.766/79, ressalvada a possibilidade de redução, a critério do Poder Executivo Municipal, do percentual de área destinada ao uso público e da área mínima de lotes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARBONITA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 21.154.174/0001-89 - End.: Praça Edgard Miranda nº 202, Centro – Cep.:39.665-000

§ 1º Aplica-se às regularizações de que trata o caput, o disposto no artigo 6º desta Lei, cabendo ao Poder Executivo Municipal definir as responsabilidades relativas a essas implantações.

§ 2º É permitida diferenciação de metragens nas faixas não edificantes com supressão de vegetação em APP, desde que o plano de regularização fundiária implique em melhoria dos padrões de qualidade ambiental.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 9º A Regularização Fundiária deve atender à ordem urbanística expressa no Plano Diretor, observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos neste Capítulo e as exigências específicas estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 10. Além das diretrizes gerais de política urbana previstas pelo Estatuto das Cidades, a regularização fundiária sustentável deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

- I. prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- II. articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- III. controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização ou em qualquer outra área;
- IV. articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;
- V. participação da população interessada em todas as etapas do processo de regularização;
- VI. estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 11. Não se admite a regularização fundiária sustentável em locais:

- I. aterrados com material nocivo à saúde pública;
- II. cujas condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações;
- III. alagadiços;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARBONITA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 21.154.174/0001-89 - End.: Praça Edgard Miranda nº 202, Centro – Cep.:39.665-000

IV. onde a poluição impeça condições de salubridade;

V. sujeitos a inundação;

VI. áreas especiais de interesse ambiental.

Parágrafo único. As restrições previstas nos incisos I a VI deste artigo poderão ser afastadas mediante apresentação de laudo técnico específico, subscrito por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo CREA, propondo solução da situação impeditiva, que será submetido a deliberação dos entes colegiados e do Conselho Municipal correlato.

Art. 12. O plano de regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos e ambientais:

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

II. drenagem das águas pluviais;

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

IV. integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo;

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

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

VII. recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

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

IX. recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARBONITA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 21.154.174/0001-89 - End.: Praça Edgard Miranda nº 202, Centro – Cep.:39.665-000

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

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

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

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

§ 4º A regularização fundiária sustentável pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o plano de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 13. Caso a regularização seja empreendida por particular Poder Executivo Municipal poderá exigir do titular da iniciativa de regularização as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

CAPITULO IV
DO PROCEDIMENTO

Art. 14. Além do Poder Executivo Municipal, podem elaborar plano de regularização fundiária sustentável:

- I. o responsável pela implantação do assentamento informal;
- II. o setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal;
- III. as cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

Art. 15. A regularização fundiária sustentável depende da análise dominial da área regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de plano elaborado pelo titular da iniciativa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARBONITA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 21.154.174/0001-89 - End.: Praça Edgard Miranda nº 202, Centro – Cep.:39.665-000

§ 1º Identificado o titular dominial da área irregularmente parcelada ou ocupada, o Poder Executivo Municipal poderá efetivar a desapropriação petítória do imóvel, para fins meramente de titulação imobiliária.

§ 2º Criada a matrícula para a área a ser regularizada, o Município de Carbonita deverá processar a Regularização Fundiária na modalidade de Regularização de Loteamento, Regularização Fundiária de interesse social ou específico, tratadas na Lei 11.977/2009.

§ 3º Aprovado o Projeto de Loteamento e/ou Regularização Fundiária, por ato próprio do Executivo, este será título apto para o Registro no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo de 180 dias após a aprovação.

§ 4º- O poder público não poderá obrigar nenhum morador a regularizar seu imóvel, ficando à critério deste aceitar ou não a regularização fundiária de seus imóveis promovida pelo poder público.

Art. 16. O plano de regularização fundiária deve conter ao menos:

I. diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização do parcelamento, o prazo de ocupação da área, natureza das edificações existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, obras de infra-estrutura, equipamentos públicos urbanos ou comunitários instalados na área e no raio de 1 (um) km de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e interferências ambientais que indiquem a irreversibilidade da posse.

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

a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas a uso público, quando possível;

c) a solução para relocação da população, se necessária;

d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

e) as condições para garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

f) a necessidade de adequação da infra-estrutura básica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARBONITA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 21.154.174/0001-89 - End.: Praça Edgard Miranda nº 202, Centro – Cep.:39.665-000

g) a enumeração das obras e serviços previstos;

h) cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento.

III. plantas com a indicação:

a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas a uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes;

d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.

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

a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra;

c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas a uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

Parágrafo único: O plano de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo CREA, e pelo titular da iniciativa de regularização.

Art. 17. O plano de regularização fundiária deve ser processado no âmbito do Poder Executivo Municipal e encaminhado para análise da Assessoria Jurídica e da Assessoria de Obras e Serviços Urbanos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARBONITA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 21.154.174/0001-89 - End.: Praça Edgard Miranda nº 202, Centro – Cep.:39.665-000

§ 1º Emitido parecer pelas Assessorias, no prazo de 30 (trinta) dias, o Plano de Regularização deverá ser encaminhado para análise do CODEMA, que terá 30 (trinta) dias para emitir seu parecer.

§ 2º O Requerente deverá ser comunicado pela Secretaria de Administração, no prazo máximo de 75 (setenta e cinco) dias, contados da data do protocolo, das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender às exigências formuladas no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável conforme justificativa e a critério da Secretaria de Administração.

§ 3º Todas as eventuais exigências oriundas da análise do plano de regularização devem ser comunicadas pela Secretaria de Administração uma única vez ao Requerente.

§ 4º O prazo para interposição de recurso das decisões proferidas pela Secretaria de Administração na análise dos planos de regularização de que trata esta Lei, é de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da notificação do Requerente.

Art. 18. Concluída a análise técnica e aprovado o plano de regularização, o chefe do poder executivo expedirá ato próprio de aprovação do Projeto de Parcelamento e/ou Regularização Fundiária.

Art. 19. A regularização de parcelamentos de solo não implica o reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 20. O Poder Executivo Municipal garantirá os recursos humanos e administrativos necessários para o efetivo exercício da atividade fiscalizadora relativa ao parcelamento do solo e sua regularização.

Art. 21. Após o registro do projeto de regularização fundiária no Cartório de Registro de Imóveis, o Poder Público identificará, através de procedimento administrativo próprio, a ser regulamentado por ato do Executivo, o legítimo possuidor do imóvel, que comprovando os requisitos da Lei 11.977/2013 ou de qualquer das modalidades de usucapião, fará jus ao título de domínio do imóvel.

Art. 22. É concedida a isenção de recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos* "ITBI", para os beneficiários dos Projetos de Regularização Fundiária de iniciativa do Município de Carbonita/MG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARBONITA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 21.154.174/0001-89 - End.: Praça Edgard Miranda nº 202, Centro – Cep.:39.665-000

§ 1º. Fica reconhecido que o benefício de natureza tributária tratado no caput deste artigo não implica em renúncia de receita tipificada no art. 14 da LC 101/2000, sendo dispensada a elaboração de estimativa de impacto orçamentário-financeiro.

§ 2º. A Secretaria da Fazenda fornecerá a competente certidão de isenção do ITBI no ato da avaliação do imóvel a ser regularizado.

Art. 23. Para fins de base de cálculo perante a Secretaria da Fazenda do município, quando da avaliação do imóvel, será adotado o valor de R\$ 10,00 por metro quadrado da gleba/lote a ser regularizado.

Art. 24. Quando o Projeto de Regularização Fundiária dispuser sobre a transmissão de domínio real do Município para o beneficiário da Regularização Fundiária, constará no valor do título o mesmo recolhido aos cofres públicos sob o título de Taxa de Regularização Fundiária.

Parágrafo único: Para fins de transmissão do título que trata o caput, fica autorizada a alienação de bem imóvel na forma da alínea “f”, inciso I do art. 17, Lei 8.666/93.

Art. 25. Fica criada a Taxa de Regularização Fundiária que será lançada e devida pelos contribuintes beneficiários da Regularização Fundiária promovida pelo Município, no valor unitário de R\$ 962,00 (novecentos e sessenta e dois reais) por cada unidade autônoma regularizada.

§ 1º. O recolhimento da Taxa de Regularização Fundiária é requisito para a conclusão do Procedimento individual de Regularização Fundiária, que termina-se com a outorga de escritura passível de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. A Taxa de Regularização Fundiária é instituída com o objetivo de arcar com os custos e despesas da Regularização Fundiária, bem assim de promover obras e intervenções necessárias nas áreas regularizadas.

§ 3º. Incluem-se nos serviços de Regularização Fundiária todo o processamento de procedimento administrativo e o próprio instrumento de transferência da titularidade do imóvel regularizado, cujas despesas serão adimplidas pelo Município.

§ 4º- Ficam isentas do pagamento da taxa de que trata o caput do presente artigo, as famílias que possuam renda per capita igual ou inferior a ¼ (um quarto) do salário mínimo.

§ 5º- Para os efeitos do disposto no caput, a família é composta pelo requerente, o cônjuge ou companheiro, os pais e, na ausência de um deles, a madrasta ou o padrasto, os irmãos solteiros, os filhos e enteados solteiros e os menores tutelados, desde que vivam sob o mesmo teto.

§6º - VETADO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARBONITA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 21.154.174/0001-89 - End.: Praça Edgard Miranda nº 202, Centro – Cep.:39.665-000

§7º - Os atos de concessão obedecerão a Lei de Responsabilidade Fiscal- LRF

Art. 26. Poderá o Município contratar empresas ou entidades especializadas para promover as etapas ou a totalidade dos procedimentos da Regularização Fundiária, na modalidade de concessão de serviço público, cuja remuneração se dará mediante tarifa, estipulada em procedimento licitatório próprio, obedecidas as diretrizes da Lei 8.987/95.

§ 1º. Nesta hipótese, o valor da Taxa de Regularização Fundiária estabelecida no art. 25 será reduzido para 25% (vinte e cinco por cento) do valor estipulado inicialmente, ou seja, para R\$ 240,50 (duzentos e quarenta reais e cinquenta centavos), inalteradas as demais disposições.

§ 2º. O valor despendido pelo beneficiário com os serviços de Regularização Fundiária, somado a Taxa de Regularização Fundiária e a tarifa da concessionária não poderá ultrapassar o valor de R\$ 962,00 (novecentos e sessenta e dois reais) por unidade regularizada.

§ 3º. O concessionário do serviço público que promoverá a Regularização Fundiária será responsável por todas as despesas afetas à Regularização Fundiária, inclusive com a confecção dos títulos reais, escrituras e emolumentos cartorários.

§ 4º. O prazo da concessão do serviço público de Regularização Fundiária será estabelecido em contrato administrativo próprio, não podendo ser inferior a 02 (dois) anos.

Art. 27. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Carbonita/MG, 06 de Agosto de 2013.

Marcos Josealdo Lemos

Prefeito Municipal