

LEI COMPLEMENTAR Nº 670, DE 2 DE MAIO DE 2019.



**DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE
REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS
URBANOS IRREGULARES - PROURBI
NO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA E SEUS
DISTRITOS.**

O PREFEITO DE UBERLÂNDIA, Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre o Programa de Regularização de Núcleos Urbanos Irregulares - PROURBI, no Município de Uberlândia e seus Distritos, disciplinando os procedimentos destinados a regularizar e incorporar os núcleos urbanos informais irregulares e clandestinos ao ordenamento territorial urbano e permitir a titulação de seus ocupantes.

§ 1º As competências estabelecidas por esta Lei Complementar estão de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 2º O PROURBI somente poderá ser aplicado para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes no perímetro urbano, na zona de expansão urbana e na zona rural, até 22 de dezembro de 2016, na forma desta Lei Complementar.

§ 3º Esta Lei Complementar não se aplica:

I - ao Parque Estadual do Pau Furado e a sua Zona de Amortecimento;

II - na Macrozona de Turismo e Lazer - MZTL, que contempla as áreas localizadas nos entornos das Represas Capim Branco I e II, de Miranda e Rio Uberabinha à jusante do perímetro urbano.

§ 4º A regularização da área de que trata o inciso II do caput deste artigo será efetuada mediante Lei específica para atender às peculiaridades locais.

Art. 2º Constituem objetivos do PROURBI:

I - identificar e promover o levantamento físico e o cadastramento dos núcleos urbanos informais localizados no Município de Uberlândia e em seus Distritos, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, que devam ser regularizados, organizá-los de modo

a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - identificar e promover levantamentos socioeconômicos de proprietários e ou possuidores de núcleos urbanos informais, irregulares ou clandestinos;

III - regularizar as unidades imobiliárias existentes até 22 de dezembro de 2016 e promover a regularização, nos casos permitidos em lei, compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes informais regularizados;

IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

V - propor medidas corretivas, preventivas ou compensatórias, em defesa do patrimônio e do interesse públicos;

VI - garantir a efetivação da função social da propriedade e;

VII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

VIII - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos e rurais informais;

IX - ordenar o pleno desenvolvimento da função social da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; e

X - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º Para fins desta Lei Complementar, consideram-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 implementado de forma clandestina, 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 - 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;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento do PROURBI, 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;

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

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da PROURBI;

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

Art. 4º Para fins do processo de regularização de núcleos urbanos informais perante o PROURBI:

I - poderão ser dispensadas as exigências relativas:

- a) ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público;
- b) ao tamanho dos lotes regularizados;
- c) aos parâmetros urbanísticos e edífícios.

II - deverão ser identificados os responsáveis que deverão arcar com as despesas e obras de implantação ou adequação da infraestrutura essencial faltantes, em favor daqueles a quem será atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas, sem ônus para o Poder Público Municipal.

§ 1º 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 do PROURBI realizar as obras internas e externas de acordo com a demanda do loteamento, necessárias à conexão dos seus lotes e edificações às redes públicas de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica, adotando as demais providências necessárias à utilização dos serviços públicos, sem ônus para o Poder Público Municipal.

§ 2º Na regularização advinda do PROURBI será admitido o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado, devendo seus titulares individualmente promover a devida regularização perante os órgãos municipais responsáveis.

§ 3º 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, o PROURBI observará, também, o disposto no art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos e demais ações necessárias ao licenciamento ambiental perante o órgão responsável, no âmbito do processo de regularização, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 4º No PROURBI cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente será definida pelo órgão competente.

§ 5º Esta Lei Complementar não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal.

§ 6º Aplicam-se as disposições desta Lei Complementar aos imóveis localizados em área rural, 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.

§ 7º Após o PROURBI de núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais, o Município deverá efetuar o cadastramento das novas unidades imobiliárias, para fins de lançamento dos tributos municipais.

Art. 5º A aprovação municipal da regularização corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental pelos órgãos responsáveis.

Parágrafo único. Os estudos técnicos referidos no § 3º do artigo 4º, desta Lei Complementar:

I - deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes do artigo 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

II - aplicam-se somente às 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 e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente, após análise e aprovação do projeto pelo órgão ambiental estadual competente.

Art. 6º Poderão requerer a regularização perante o PROURBI:

I - a União, o Estado de Minas Gerais e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta, sendo de responsabilidade dos beneficiários individuais ou coletivamente as obrigações e custos de regularização do núcleo urbano informal;

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, 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 regularização 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 regularização por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos e rurais informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 7º No processo de regularização do PROURBI, promovido 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 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 poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto de regularização no PROURBI, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei Complementar, homologado pelo juiz.

Art. 8º O poder público 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 e área de preservação permanente se existente.

§ 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 do PROURBI.

Art. 9º O poder público 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 conterá 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 de regularização perante o PROURBI.

Art. 10 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. 11 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, após convocação por edital dos proprietários da área confrontante.

§ 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.

Art. 12 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 do PROURBI, 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 Complementar.

§ 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. 13 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. 14 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.

Capítulo II DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 15 O procedimento administrativo de regularização perante o PROURBI obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, 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;

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

VI - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo único. O requerimento dos legitimados deverá analisado quanto ao deferimento ou não, fundamentadamente, no prazo de até cento e oitenta dias.

Art. 16 Instaurada a regularização, o Município deverá proceder às buscas necessárias para 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 ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confrontantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, 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 Complementar.

§ 4º A notificação do proprietário e dos confrontantes 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 de que trata este artigo também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I - quando o proprietário e os confrontantes 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 regularização em andamento.

§ 7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confrontantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º O requerimento de instauração da regularização 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.

§ 9º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 17 O processo de regularização do PROURBI será instaurado por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei Complementar.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 18 Instaurado o processo de regularização do PROURBI, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - a regularização será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

II - sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização e da implantação da infraestrutura essencial, quando for o caso, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Art. 19 A resolução administrativa de conflitos e prevenção dos processos em trâmite no PROURBI caberá à comissão de análise de projetos do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, a ser disciplinada mediante portaria do seu dirigente.

§ 1º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão do PROURBI, com conseqüente expedição da CRF.

§ 2º O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados ao PROURBI.

§ 3º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito do PROURBI suspende a prescrição.

§ 4º O Município 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, quando necessário.

Art. 20 O projeto de regularização conterá, no mínimo:

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, áreas de preservação permanente, rios, córregos, lagos, entre outros 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 Complementar, 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;

X - recolhimento das multas administrativas de que trata o artigo 41 desta Lei Complementar; e

XI - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo, sob pena de aplicação das sanções nele pactuadas.

§ 1º O projeto de regularização deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação, as áreas de preservação permanente, se houver, e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso, a serem aprovados pelos órgãos responsáveis na Certidão de Regularização Fundiária.

§ 2º O termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

§ 3º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e XI do caput.

Art. 21 O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, áreas de preservação permanente, se houver, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, recreação, lazer, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial definidas pelo poder público municipal, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º Para fins desta Lei Complementar, 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 devidamente descritas por profissional legalmente habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º A regularização pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, sem qualquer ônus para o Poder Público Municipal.

§ 3º As obras faltantes de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da regularização no PROURBI.

§ 4º O Município definirá 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.

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), inclusive quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 22 No processo de regularização do PROURBI os órgãos responsáveis pela aprovação dos projetos de regularização fundiária, deverão definir, observado o disposto no inciso I do artigo 4º desta Lei Complementar, as condições mínimas de:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e 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 compete aos beneficiários da regularização, sem quaisquer ônus para o Poder Público Municipal.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da regularização no PROURBI.

Art. 23 Para que seja aprovada a regularização no PROURBI de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados por profissional legalmente habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

Parágrafo único. Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da regularização a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

Art. 24 O pronunciamento das autoridades responsáveis por decidir o processamento administrativo da regularização deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização resultante do processo de regularização no PROURBI; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 25 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 - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

IV - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

V - 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 III DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO

Art. 26 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 e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

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 desta Lei Complementar.

Art. 27 Na hipótese de a regularização abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

Parágrafo único. Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

Art. 28 Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º O registro do projeto de regularização aprovado no PROURBI importa em:

I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II - abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 2º Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme

previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

§ 3º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 4º O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

Art. 29 Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização aprovado pelo Município no PROURBI, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

Art. 30 Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

§ 1º Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

§ 2º As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

§ 3º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

Art. 31 Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.

Art. 32 O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Art. 33 O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

Art. 34 Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I - quando for possível, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pelo PROURBI e a expressão "proprietário não identificado", dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 35 Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 36 Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto do PROURBI, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Art. 37 Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 38 As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pelo processo de regularização terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e alterações.

Art. 39 O protocolo do processo de regularização da conduta infratora devidamente instruído com a documentação exigida pelo órgão de planejamento urbano terá efeito suspensivo na cobrança das futuras multas diárias devidas nos termos da Lei Complementar n 523, de 7 de abril de 2011, enquanto durar a tramitação, análise, diligências e até a aprovação final do empreendimento irregular.

Parágrafo único. Durante a tramitação do processo de que trata este artigo, o não atendimento da notificação do órgão de planejamento urbano para complementar a documentação no prazo fixado ensejará a perda do efeito suspensivo e o reinício da cobrança da multa diária até o completo atendimento da notificação.

Capítulo IV

DOS IMPEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES

Art. 40 Não poderão ser objeto de regularização as seguintes espécies de construção:

I - estejam em área de risco geológico;

II - estejam erigidas sobre a faixa non aedificandi, ocupação administrativa ou instituição de servidão;

III - localizadas em áreas ambientalmente protegidas, perante rios, córregos, várzeas, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas;

IV - localizadas em área tombada, de interesse de preservação do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e cultural ou inserida em perímetro de tombamento ou área de preservação do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e cultural, exceto as que possuem anuência do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Cultural de Uberlândia - COMPHAC;

V - as que tenham sido iniciadas após o dia 22 de dezembro de 2016;

VI - as localizadas em loteamentos não regularizados na forma desta lei complementar pelo Município de Uberlândia e não registrados em Cartório de Registro de Imóveis;

VII - as edificadas em loteamentos que possuam restrições urbanísticas próprias, registradas em cartório e com as quais estejam em desacordo, seja pela técnica de construção, ou pelo uso a que se destinam;

VIII - as áreas públicas institucionais, as áreas verdes, áreas de recreação, as zonas de preservação e lazer - ZPL, as áreas dominiais, as áreas de preservação permanente - APP, não regularizadas na forma do art. 4º, §3º;

IX - as que estejam sob discussão judicial relativa a direito real ou em processo de inventário, com exceção, neste último caso, de decisão judicial transitado em julgado;

X - as edificações para fins comerciais que não atendam às normas de acessibilidade;

XI - as edificações para fins comerciais que não tenham executado o projeto acústico nas atividades que couber.

Parágrafo único. As construções ou edificações existentes nos núcleos urbanos informais na forma desta lei deverão ser regularizados através do projeto de levantamento cadastral no Município de Uberlândia.

Capítulo V DA MULTA

Art. 41 Nos processos de regularização do PROURBI de que trata esta Lei Complementar, será devido o pagamento das seguintes multas administrativas por loteamento, de acordo com a situação *in loco* e as exigências legais para a zona urbana ou zona rural:

I - implantação irregular sem prévia aprovação do parcelamento do solo: R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

II - ausência de áreas verdes públicas: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

III - ausência de áreas institucionais: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

§ 1º As multas de que trata este artigo, serão anualmente atualizadas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, de acordo com a legislação vigente, e os critérios da Secretaria Municipal de Finanças.

§ 2º As multas de que trata este artigo deverão ser recolhidas pelo infrator ao Fundo Municipal de Urbanismo - FMU, dentro de até 10 (dez) dias corridos, contados da ciência da notificação para recolhimento da multa, podendo o pagamento ocorrer a vista ou parcelado em até 24 (vinte e quatro) parcelas, atualizáveis mensalmente pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC.

§ 3º Será concedido o desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da multa para o pagamento a vista.

§ 4º Os pagamentos das multas de que trata este artigo realizados fora do prazo sofrerão a incidência dos juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que estiver sendo efetivado o pagamento, além da multa aplicada nos moldes da legislação.

Art. 42 O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar mediante decreto no que couber.

Art. 43 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Uberlândia, 2 de maio de 2019.

ODELMO LEÃO
Prefeito

Autor do Projeto: Prefeito Municipal

[Download do documento](#)