

LEI COMPLEMENTAR Nº 17, DE 14 DE SETEMBRO DE 2023

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE BETIM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do município de Betim, por seus representantes, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Ficam instituídas no Município de Betim as diretrizes gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - (Reurb) em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º Determina-se que, a Regularização Urbanística e Fundiária no município de Betim atenderá às normas e parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, aos princípios definidos no Plano Diretor, nas diretrizes do planejamento metropolitano e nas demais legislações pertinentes.

§ 1º A regularização fundiária no município de Betim será executada por meio das modalidades Reurb-S ou Reurb-E, em conformidade com o disposto pelo art. 13 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, observado o disposto pelo art. 69 dessa mesma Lei Federal para Núcleo Urbano Informal - NUI anterior à data de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º São Considerados Núcleos Urbanos Informais (NUI) aqueles definidos pelo inciso II do art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 3º São Considerados Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUIC) aqueles definidos pelo inciso III, do art. 11, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 4º Poderão ser regulamentadas por ato do Poder Executivo Municipal outras circunstâncias urbanísticas, jurídicas e administrativas para definição de NUIC.

§ 5º Aqueles que tenham dado causa à formação de Núcleos Urbanos Informais ou os seus sucessores deverão responder por suas responsabilidades administrativa, civil ou criminal, em conformidade com o disposto pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, independentemente de consolidação ou não do NUI.

Art. 3º Fica definido que, no caso de regularização com necessidade de aplicação do conceito de Interesse Comum e governança interfederativa, haverá o compartilhamento de responsabilidades e ações, por meio de colaboração, nos termos do Estatuto da Metrópole e em conformidade com as diretrizes da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 4º Define-se que, a política municipal de regularização será aplicada seguindo os princípios de sustentabilidade econômica,

social, ambiental e ordenação territorial, buscando a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de forma eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 1º A política municipal de regularização fundiária deverá integrar-se com as demais políticas municipais e metropolitanas de habitação, infraestrutura, mobilidade, social, econômica e ambiental.

§ 2º São objetivos principais da política municipal de regularização fundiária, considerando ainda os indicados no art. 10 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017:

I - identificar os Núcleos Urbanos Informais que devam ser regularizados e classificá-los, preliminarmente, para fins de atuação do Poder Público;

II - organizar e assegurar a prestação de serviços públicos aos ocupantes de Núcleos Urbanos Informais;

III - oferecer infraestrutura básica para os núcleos urbanos do Município;

IV - promover melhoria nas condições urbanísticas e ambientais dos Núcleos Urbanos Informais existentes.

Art. 5º Fica estabelecido que, os Projetos de Reurb-S promovidos pelo Poder Público Municipal poderão utilizar, para fins de implantação de infraestrutura urbana, dentre outros recursos Estaduais e Federais, aqueles disponíveis no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), em conformidade com o disposto no inciso III, do art. 3º, da Lei Municipal nº 6.225, de 23 de agosto de 2017.

Art. 6º Fica o Poder Executivo autorizado a criar a Comissão Técnica de Regularização Fundiária - CTRF, responsável por

deliberar sobre todos os procedimentos e classificações a serem adotados na aplicação da REURB.

§ 1º O Decreto expedido pelo Poder Executivo deverá dispor sobre os órgãos que farão parte da CTRF e seu Regimento Interno.

§ 2º Será expedida Portaria do Poder Executivo para nomear os membros da CTRF, de acordo com o Decreto de que trata o parágrafo anterior.

§ 3º Os procedimentos administrativos da Reurb serão definidos pela CTRF, observados os critérios da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DA REURB

Art. 7º Deverá o requerimento de Reurb, feito por seus legitimados estabelecidos pelo art. 14 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ser encaminhado à Comissão Técnica de Regularização Fundiária (CTRF), contendo:

- I - localização e delimitação aproximada do NUI;
- II - descrição do processo de urbanização e ocupação do NUI;
- III - documentos que possam caracterizar a renda da população, para fins de análise pela CTRF da classificação da modalidade requerida.

§ 1º A CTRF atentará ao prazo estabelecido no § 2º, do art. 30, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para classificar em

uma das duas modalidades previstas de Reurb ou indeferir fundamentadamente o requerimento.

§ 2º A CTRF poderá solicitar documentos aos requerentes, para fins de caracterização do NUI e conclusão da classificação da modalidade da Reurb, sem prejuízo do prazo indicado no parágrafo anterior.

§ 3º Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão da CTRF deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento.

§ 4º Esgotado o prazo para a classificação sem a manifestação da CTRF, a classificação indicada no requerimento será considerada para abertura de processo administrativo podendo ser revisada a qualquer tempo pelo poder público municipal, mediante estudo técnico que a justifique, em conformidade com o disposto no § 3º, do art. 30, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 8º Será considerado de interesse social o NUI onde mais da metade de suas famílias apresentarem renda inferior àquela definida em ato do poder Público Executivo Municipal para classificação de Reurb-S.

§ 1º A classificação de interesse social será realizada com base nos documentos apresentados no requerimento e, quando for o caso, outros documentos solicitados pela CTRF.

§ 2º A caracterização da renda ainda poderá ser revisada e validada pelo cadastro socioeconômico relacionado a cada projeto de Reurb.

Art. 9º Recebido o requerimento da Reurb, a CTRF deverá avaliar, ainda que preliminarmente, a necessidade de elaboração de estudo técnico ambiental para a integralidade do NUI delimitado ou parte deste.

Parágrafo único. A CTRF solicitará manifestação do órgão municipal responsável pelo meio ambiente para que seja definida a abrangência do estudo técnico ambiental em cada NUI, observado a necessidade de atendimento ao prazo para classificação da Reurb.

Art. 10. Fica estipulado que, a REURB será declarada instaurada por meio da publicação de decreto municipal, constando a identificação do processo administrativo municipal, a classificação da Reurb e informações básicas do NUI.

§ 1º Instaurada a Reurb, será solicitada a documentação para fins de composição do processo administrativo de Reurb e início das buscas e notificações cartoriais, observadas disposições do art. 31 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º Ato do Poder Executivo Municipal poderá regulamentar a documentação a ser apresentada para as buscas e notificações cartoriais indicadas no parágrafo anterior.

§ 3º Validada a documentação apresentada, a CTRF procederá com a notificação dos titulares de direito real e confrontantes do NUI conforme procedimentos dispostos pelos arts. 20, 21 e 22 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 4º As buscas cartoriais e notificações de titulares de domínio poderão ser realizadas por meio de procedimento de

demarcação urbanística, conforme previsto no art. 19 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 5º No caso de Reurb-E, os documentos a serem apresentados serão elaborados sob responsabilidade do requerente e deverão orientar-se por modelos definidos por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 11. Determina-se que, nos casos de Reurb-S será dada preferência para o procedimento de demarcação urbanística.

Parágrafo único. Eventual abertura de matrícula, nas condições previstas pelo § 2º, do art. 22 da Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017, será feita em nome do município de Betim.

Art. 12. Concluída a fase de notificação dos titulares de domínio deverá ser apresentado o projeto urbanístico de Reurb e, quando for o caso, o estudo técnico ambiental de Reurb.

Parágrafo único. Deverá ser consolidada a listagem dos ocupantes com sua devida qualificação, que deverá conter, no mínimo:

I - identificação do ocupante, considerando nome completo, CPF e estado civil;

II - descrição da unidade imobiliária, considerando os dados de lote e quadra, área edificada e valores aproximados ou estimados pelo município de Betim, relativos ao lote e à edificação;

III - caracterização da posse, considerando a forma de aquisição do imóvel e o tempo de permanência;

IV - faixa de renda familiar.



Art. 13. No caso da Reurb-S a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, conforme procedimento do Art. 63, da Lei 13.465/2017.

Parágrafo único. No caso de Reurb-E o procedimento para averbação de edificações será regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE REURB

Art. 14. Estipula-se que, a aprovação ambiental e urbanística da Reurb, conforme o disposto pelo art. 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, são complementares e dependerão da análise, pelo município de Betim, do projeto urbanístico e do estudo técnico ambiental de Reurb.

§ 1º O projeto urbanístico de Reurb será aprovado pelo órgão municipal responsável pela política urbana do Município.

§ 2º O estudo técnico ambiental da Reurb será aprovado pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

§ 3º O estudo técnico para situação de risco da Reurb será aprovado pelo órgão municipal responsável pela defesa civil.

Art. 15. Deverá o projeto urbanístico de Reurb conter, no mínimo, o disposto pelo art. 36 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º As plantas de projetos deverão ser apresentadas em conformidade com a Norma Brasileira NBR-6492, de 1994, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 2º Os levantamentos cadastrais deverão ser elaborados e apresentados em conformidade com o Decreto Federal nº 89.817, de 20 de junho de 1984 e a Norma Brasileira NBR-17.047, de 2022, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 3º Ato do Poder Executivo Municipal poderá regulamentar detalhes relativos ao conteúdo e apresentação do projeto urbanístico de Reurb.

§ 4º Aprovado o projeto urbanístico de Reurb, o órgão municipal responsável pela política urbana do Município emitirá documento de aprovação que conterá as medidas urbanísticas a serem tomadas e que serão incluídas no cronograma de ações do projeto de Reurb.

Art. 16. Será exigido estudo técnico ambiental, nas seguintes condições:

I - nas condições previstas no § 2º, do art. 11, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - nas condições previstas no parágrafo único, do art. 3º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º O estudo técnico ambiental poderá ser feito 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.

§ 2º O estudo técnico ambiental deverá conter, no mínimo, o exigido pelos arts. 64 ou 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, conforme cada caso.

§ 3º Ato do Poder Executivo Municipal poderá regulamentar o conteúdo e apresentação do estudo técnico ambiental da Reurb.

§ 4º Aprovado o estudo técnico ambiental, o órgão municipal responsável pelo meio ambiente emitirá documento de aprovação que conterá as medidas ambientais a serem tomadas e que serão incluídas no cronograma de ações do projeto de Reurb.

Art. 17. Aprovados o projeto urbanístico e o estudo técnico ambiental, não havendo impugnações relativas às notificações de domínio ou solucionados os conflitos previstos pelo art. 20 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será elaborado o Projeto de Regularização Fundiária (PRF).

§ 1º Nos casos de Reurb-S, o PRF será elaborado sob responsabilidade da CTRF, podendo esta delegar atividades para os órgãos do Poder Executivo Municipal.

§ 2º Nos casos de Reurb-E, o PRF será elaborado sob responsabilidade do requerente e deverá ser aprovado pela CTRF.

§ 3º O PRF deverá conter, no mínimo, o disposto pelo art. 35, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, podendo o Poder Executivo Municipal regulamentar o conteúdo e apresentação do PRF.

Art. 18. Aprovado o PRF, será elaborada e encaminhada para registro imobiliário a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 1º A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e conter, no mínimo, o disposto pelo art. 41, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º A CRF deverá ser elaborada em conformidade com modelo disponibilizado pelo Poder Público Executivo Municipal.

§ 3º O Registro da CRF será requerido diretamente ao Serviço Registral Imobiliário.

CAPÍTULO V

DAS MEDIDAS GERAIS COMUNS DA REURB

Art. 19. Poderão ser empregados, de forma isolada ou em conjunto, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os institutos jurídicos indicados pelo art. 15 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 20. Fica definido que, quando o projeto de Reurb-E indicar soluções individuais de infraestrutura urbana, ficará sob a responsabilidade de cada beneficiário a execução das obras em cada caso.

Art. 21. Em caso de Reurb-E, o beneficiário, isoladamente, poderá requerer isenções previstas para Reurb-S no § 1º, do art. 13, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 22. Ficarão isentos do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU todos os imóveis enquadrados na Reurb-E e

Reurb-S, por um período equivalente a até três anos, a partir do exercício subsequente à respectiva titulação.

§ 1º Beneficiários da Reurb-E poderão requerer, individualmente, a isenção prevista no *caput*, quando comprovado que o beneficiário possui renda equivalente àquela definida para classificação da Reurb-S.

§ 2º Ato do Poder Executivo Municipal poderá regulamentar a apresentação de requerimento de isenção bem como critérios para concessão do benefício.

Art. 23. Determina-se que, a demarcação e divisão de terras particulares, nos termos do art. 571 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, poderá ser feita por escritura pública, observadas as normas registrais vigentes.

§ 1º No caso de imóveis urbanos, para lavratura de escritura pública, será exigida a anuência municipal.

§ 2º No município de Betim, a anuência de demarcação e divisão de imóveis de uso urbano sobre a decisão judicial de divisão ou demarcação é de competência órgão responsável pela política urbana de Betim.

§ 3º A anuência do município de Betim será registrada em planta e por meio de certidão de anuência.

§ 4º A demarcação ou divisão de terras particulares não poderá contrariar a política de desenvolvimento estabelecida no Plano Diretor Municipal, bem como os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação municipal vigente.

§ 5º Poderá ser estabelecida colaboração, nos termos da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014, para fins de análise técnica pela equipe do município de Betim, de pedidos de demarcação ao Serviço Registral Imobiliário, no que se refere às obrigações definidas nos arts. 574 a 587 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 24. Fica designada a CTRF como instância municipal de prevenção e resolução administrativa de conflitos, com competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual, considerando o disposto no art. 34 da Lei Federal nº 13.465, 11 de julho de 2017.

§ 1º A mediação de conflitos relacionados à Reurb terá como referência a aplicação da Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º Em cada caso será designado um mediador extrajudicial que tenha a confiança das partes e seja capacitada para fazer mediação, independentemente de integrar qualquer tipo de conselho, entidade de classe ou associação, ou nele inscrever-se.

§ 3º Casos omissos relativos à aplicação desta Lei serão decididos pela CTRF.

Art. 25. Fica determinado que poderá ser analisada a hipossuficiência financeira do interessado, mediante requerimento específico, com o objetivo de concessão de remissão total ou parcial

de multas, preços públicos e/ou cobranças impostos nas demandas de competência do órgão responsável pela política urbana do Município.

Parágrafo único. Para comprovar a hipossuficiência financeira prevista neste artigo, o interessado deverá apresentar:

I - carteira de trabalho, declaração de rendimentos e patrimônio, cadastro em programas sociais oficiais e balanços contábeis;

II - outros que a Administração Pública exigir.

Art. 26. Fica estabelecido que, nos casos que necessitem de regularização de procedimentos técnicos de competência do órgão responsável pela política urbana do Município, este poderá realizar Termo de Compromisso entre as partes.

§ 1º A CTRF deverá elaborar, no prazo de um ano da data de publicação desta Lei, manual da regularização fundiária urbana (Reurb) para orientação da comunidade técnica, servidores municipais e beneficiários da Reurb no Município.

§ 2º Todos os padrões de memoriais descritivos, plantas de projetos e demais representações gráficas seguirão modelos estabelecidas pela CTRF, os quais serão considerados atendidos com a emissão da CRF.

Art. 27. Fica a Reurb iniciada antes da data de publicação desta Lei, sujeita a aplicação da Lei Municipal complementar nº 08, de 2019, podendo o interessado optar pela aplicabilidade desta Lei, apresentado à CTRF manifestação por ofício.



Parágrafo único. O prazo para manifestação prevista no *caput* deste artigo será de noventa dias, a partir da data da publicação desta Lei.

Art. 28. Esta Lei Complementar poderá ser regulamentada por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 29. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 1.669, de 28 de novembro de 1984, a Lei Municipal nº 1.770, de 29 de maio de 1987, a Lei Complementar nº 08, de 09 de setembro de 2017 e a Lei Complementar nº 12, de 29 de setembro de 2020.

Art. 30. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Betim, 14 de setembro de 2023.

Vittorio Mediolì

Prefeito Municipal

(Originária do Projeto de Lei Complementar nº 002/2023, de autoria do Prefeito Municipal Vittorio Mediolì)