

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



DECRETO Nº 44.417, DE 24 DE OUTUBRO DE 2023.

REGULAMENTA AS NORMAS GERAIS E OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB).

O Prefeito Municipal de Betim, no desempenho de suas atribuições legais e considerando a necessidade de regulamentar os procedimentos da Regularização Fundiária Urbana (REURB), conforme estabelecido na Lei Municipal Complementar nº 17, de 14 de setembro de 2023, 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,

DECRETA:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Ficam instituídas as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - Reurb, no Município de Betim as quais abrangem as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes.

Art. 2º Para fins de aplicação deste Decreto, considera-se:

I - Núcleos Urbanos Informais (NUI): aquele clandestino, 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;



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



II - Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUIC) 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.

III - Quadra: área resultante de loteamento delimitada pelo sistema viário, podendo ter como limites as divisas do loteamento que lhe deu origem, o mesmo que quarteirão;

IV- Renda familiar: é o total dos ganhos brutos obtidos por todos os membros de uma mesma família;

V - Beneficiário: é a pessoa para a qual se direciona a constituição dos direitos reais, sendo o destinatário principal desses direitos.

Parágrafo único. 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.

Art. 3º Para definição do grau de consolidação do NUI, ou seja, caracterização de difícil reversão, serão analisadas as seguintes condições:

- I - imóveis ocupados ou desocupados;
- II - edificações em uso ou sem uso;
- III - edificações com vedações verticais em alvenaria;
- IV - edificações com estruturas de concreto;
- V - edificações com estruturas de madeira;
- VI - edificações com estruturas de aço;
- VII - vias pavimentadas;
- VIII - elementos de infraestrutura de transmissão de energia elétrica;
- IX - elementos de infraestrutura de iluminação pública;

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



X - elementos de infraestrutura de drenagem pluvial, considerando captação, condução e dispersão;

XI - elementos de infraestrutura de abastecimento de água potável;

XII - elementos de infraestrutura de esgotamento sanitário.

Parágrafo único. A comercialização de lotes não constitui a consolidação do NUI, e, nesse caso a reversão do acordo legal é aplicável.

Art. 4º Compete à Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação - SORTEH a coordenação e execução do Procedimento Administrativo de Regularização Fundiária Urbana, observando o disposto na Lei Municipal Complementar nº 17, de 14 de setembro de 2023 e neste Decreto.

Art. 5º A Certidão de Regularização Fundiária – CTRF, já criada por meio do Decreto nº 42.222, de 05 de agosto de 2020 de caráter técnico e interdisciplinar, é vinculada ao órgão responsável pela política urbana, com a função de coordenar os procedimentos de regularização fundiária instaurados conforme este decreto, com competência para:

I - receber o requerimento de instauração de Reurb;

II - confirmar a classificação e fixar a modalidade da Reurb, definir o perímetro do núcleo urbano a ser regularizado, ou promover o indeferimento do pedido, fundamentadamente;

III - solicitar documentos aos requerentes para fins de caracterização do NUI e conclusão da classificação da modalidade da Reurb, sem prejuízo do estabelecido no § 2º, do art. 30, da Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017.

IV - elaborar cronograma para cumprimento das etapas inerentes ao procedimento administrativo da Reurb;

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



V - emitir posicionamento técnico quanto à instauração do processo de Reurb;

VI - coordenar a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária – PRF – em casos de Reurb de Interesse Social – Reurb-S;

VII - emitir Certidão de Regularização Fundiária - CRF do processo administrativo da Reurb.

Parágrafo único. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à 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;

Art. 6º A Comissão Técnica de Regularização Fundiária - CTRF é composta pelos membros titulares e respectivos suplentes representantes dos seguintes órgãos:

I - Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação - SORTEH;

II - Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - SEMMAD;

III - Empresa de Construções, Obras, Serviços, Projetos, Transporte e Trânsito de Betim - ECOS;

IV - Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMAS;

V - Procuradoria-Geral do Município - PROGEM;

VI - Superintendência Municipal de Defesa Civil - SUMDEC.

CAPÍTULO II

DO REQUERIMENTO DE REURB E SEU PROCESSAMENTO



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



Art. 7º O requerimento de Reurb por seus legitimados deverá ser apresentado à Comissão de Regularização Fundiária – CTRF para fins de classificação da modalidade de regularização de Núcleo Urbano Informal, em conformidade com o § 5º, do art. 13, da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º O requerimento será feito por ofício, conforme previsão do art. 32, da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 2º O requerimento deverá ser dirigido à Comissão e ser apresentado em conformidade com o modelo disponibilizado pela Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação (SORTEH) e acompanhado da seguinte documentação:

I - Relatório contendo a descrição do processo de urbanização e de ocupação do NUI, contendo, no mínimo, data do início da formação do núcleo, origem da informalidade fundiária, evolução da ocupação ao longo do tempo, motivo da impossibilidade de titulação dos ocupantes, número de ocupantes do núcleo situação atual;

II - Mapa composto por foto aérea contendo a delimitação aproximada do NUI;

III - Documentos que possam caracterizar a renda da população, para fins de análise pela CTRF da classificação da modalidade requerida, conforme disposições deste decreto.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb, bem como a documentação solicitada no *caput*, deverá compreender todos os imóveis compreendidos no NUI objeto da regularização fundiária.

§ 4º Dentro do prazo de análise previsto no § 2º, do art. 30, da Lei nº 13.465/2017, a Comissão poderá solicitar complementação da documentação no processo, bem como solicitar esclarecimentos por parte do requerente.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



Art. 8º Para fins de caracterização de renda do ocupante, poderá ser apresentado um dos seguintes documentos:

- I - últimos três contracheques, no caso de renda fixa;
- II - seis últimos contracheques, quando houver pagamento de comissão ou hora extra;
- III - declaração de Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF), acompanhada do último recibo atualizado de entrega à Receita Federal do Brasil e da respectiva notificação de restituição, quando houver;
- IV - carteira de trabalho e previdência social (CTPS) registrada e atualizada;
- V - carnê do INSS, com recolhimento em dia, no caso de empregados domésticos;
- VI - para aposentados e pensionistas, extrato mais recente do pagamento de benefício;
- VII - extrato da conta vinculada do trabalhador no FGTS referente aos seis últimos meses;
- VIII - extratos bancários dos últimos três meses;
- IX - extrato da consulta completa do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CADÚNICO);
- X - autodeclaração de caracterização de renda.

§ 1º A autodeclaração de caracterização de renda será utilizada pelo ocupante a fim de se comprovar a impossibilidade de apresentação dos documentos exigidos no *caput* deste artigo, bem como será utilizado de forma preferencial nos casos de áreas de alta vulnerabilidade social e em áreas de risco de desastre natural, para fins de garantia de direitos dos cidadãos.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



§ 2º A autodeclaração deverá ser apresentada em conformidade com o modelo disponibilizado pela Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação (SORTEH).

§ 3º Para fins de comprovação de hipossuficiência financeira prevista pelo art. 25, da Lei Complementar nº 17, de 14 de setembro de 2023, o interessado deverá apresentar a documentação prevista neste artigo.

§ 4º As informações da autodeclaração poderão ser verificadas a qualquer tempo pela CTRF, estando o declarante sujeito às sanções previstas pelo art. 299, do Decreto-Lei Federal 2.840/1940 (Código Penal Brasileiro).

Art. 9º Os documentos anexos ao requerimento deverão ser apresentados também em formato digital.

Parágrafo único. A delimitação aproximada do NUI em formato digital deverá ser apresentada em formato Keyhole Markup Language (KML).

Art. 10. Deferido o pedido de requerimento de instauração da Reurb, a CTRF emitirá comunicado ao requerente e realizará a publicação da decisão e do decreto de instauração da Reurb no Diário Oficial do Município.

Art. 11. A regularização deverá abranger um núcleo urbano informal consolidado, com área mínima a ser regularizada correspondente a uma quadra ou similar.

Art. 12. O requerimento de Regularização Fundiária Urbana será indeferido nas seguintes situações:

I - Se for detectado que não se trata de núcleo urbano informal consolidado e de difícil reversão;

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



II - Se detectado que se trata de Reurb de apenas uma unidade imobiliária;

III - Se o requerente não apresentar a documentação completa indicada pela Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação - SORTEH;

IV - Quando for constatada a existência de pendências judiciais que impeçam a regularização da área, ou quando a regularização for contrária a decisões judiciais vigentes.

V - Se detectada a possibilidade de se resolver o feito por meio de licenciamento ou regularização de parcelamento do solo com base nas disposições da Lei Federal nº 6.766/1979 e Lei Complementar Municipal nº 19/2023;

VI - Caso haja evidências de que a regularização possa prejudicar a preservação de áreas de relevante interesse ambiental, cultural ou histórico, de acordo com a legislação de proteção ambiental e patrimonial.

VII - Outras circunstâncias que a Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação - SORTEH considere incompatíveis com os objetivos da regularização fundiária urbana ou que violem as disposições legais pertinentes.

Art. 13. Indeferido o pedido de requerimento de instauração da Reurb, a CTRF emitirá comunicado ao requerente para que tome ciência da decisão e realizará a publicação desta no Diário Oficial do Município.

§ 1º Cabendo reformulação do pedido, a CTRF fará constar da comunicação indicada no *caput* as condições para complementação de documentação ou apresentação de novo requerimento.

§ 2º O requerente deverá manifestar-se no prazo máximo de noventa dias do recebimento da comunicação.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



§ 3º Não havendo manifestação do requerente, o processo administrativo será arquivado.

Art. 14. Instaurado o processo de Reurb, o órgão responsável, procederá com as buscas cartorárias e notificará os proprietários da área, os proprietários de terrenos, confrontantes e eventuais terceiros interessados para, caso queiram, apresentem impugnação no prazo de trinta dias, conforme procedimento disposto no art. 31 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º A notificação, prevista no *caput*, fica dispensada para aqueles que tenham anuído expressamente em relação ao processo de Reurb.

§ 2º A ausência de manifestação dentro do prazo legal será interpretada como concordância com o seguimento do processo de Reurb.

§ 3º A notificação do proprietário e dos confrontantes será feita por via postal, ou pessoalmente com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 4º A notificação da Reurb também 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, nos seguintes casos:

- I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados;
- II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

Art. 15. Na hipótese de apresentação de impugnação, procedimento extrajudicial de composição de conflitos poderá ser adotado.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



§ 1º Havendo impugnação, o órgão responsável poderá considerá-la infundada e rejeitá-la fundamentadamente, dando seguimento à Reurb.

§ 2º O impugnante poderá apresentar recurso contra a decisão que rejeitou a impugnação, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação da decisão.

§ 3º Caso a impugnação tenha sido apresentada em relação à parte da área, o órgão responsável pela política urbana Municipal poderá prosseguir com a regularização fundiária da parte não impugnada.

§ 4º Não cabe recurso contra matéria já decidida no mesmo processo em sede recursal, salvo em razão de fato novo ou não considerado anteriormente.

Art. 16. Concluída a fase de notificação, deverá ser elaborado a listagem de ocupantes com sua devida qualificação, conforme disposto no art. 12, da Lei Complementar 17/2023, de 14 de setembro de 2023.

Art. 17. A inclusão de um lote vago na área sujeita à regularização fundiária só será permitida mediante autorização das autoridades competentes, as quais avaliarão a conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, mediante o cumprimento conjunto das seguintes condições:

I - O lote vago deve estar situado em uma quadra que já tenha mais de 80% de sua área ocupada por lotes edificados.

II - A área do lote vago não pode exceder a área máxima estipulada pelo zoneamento vigente ou por um plano específico, caso este tenha sido estabelecido.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



III - O lote vago deve estar de acordo com todas as normas e regulamentos municipais relativos à regularização fundiária e ao uso do solo do Município.

IV - O requerente do lote vago deverá, durante o processo de REURB, cumprir com todas as exigências legais e administrativas estabelecidas pela Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação - SORTEH, incluindo, mas não se limitando a, pagamentos de taxas e a execução de melhorias necessárias para a infraestrutura local.

Parágrafo único. Em casos de áreas com características especiais, como áreas de preservação ambiental, o lote vago deve estar em conformidade com as restrições ambientais estabelecidas pelo órgão ambiental competente.

Art. 18. No caso de Reurb-E, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir da certidão de regularização de edificação, a ser emitida dentro do processo de Regularização Fundiária, desde que o Requerente apresente, no mínimo, os seguintes documentos:

I – planta de situação, que contenha o limite da edificação e do lote, deverá ser apresentado no modelo simplificado disponibilizado pela Divisão de Licenciamento de Edificação - DLE.

a) A prancha deverá conter as seguintes informações: quantidade de cômodos e banheiros existentes, parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, área construída, área permeável e afastamentos);

II – laudo técnico e fotográfico; conforme modelo disponibilizado pela Divisão de Licenciamento de Edificação - DLE disponibilizado;

III – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do responsável técnico.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



§1º O documento exigido no inc. I deste artigo deverá ser apresentado de forma impressa em folha correspondente, bem como em mídia digital em formato PDF e DWG preferencialmente através de pen drive.

§2º As informações contidas no laudo previsto no inc. II serão de inteira responsabilidade do Responsável Técnico, sendo estas consideradas para o lançamento no sistema correspondente do Governo Federal.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 19. Concluídos os procedimentos previstos nos Capítulos I e II, deverá ser elaborado o Projeto de Regularização Fundiária - PRF, conforme o disposto na Lei Federal nº 13.465/2017, e no Decreto Federal nº 9.310/2018.

§ 1º Fica dispensada a elaboração do PRF nas seguintes hipóteses:

I - regularização fundiária de glebas parceladas para fins urbanos anteriormente à publicação da Lei Federal nº 6.766, de 1979;

II - núcleo urbano regularizado, com parcelamento do solo registrado no registro de imóveis, em que a titulação dos ocupantes se encontre pendente.

§ 2º O conteúdo do estudo técnico ambiental, quando for o caso, será aquele especificado nos § 4º, 5º e 6º do art. 4º do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

§ 3º O projeto urbanístico, o memorial descritivo e o cronograma físico de obras deverão seguir os padrões de representação do órgão responsável pela política urbana municipal, e ser apresentado em conformidade com o modelo disponibilizados pela Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação (SORTEH).

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



Art. 20. Nos procedimentos de Reurb-S, a elaboração do PRF será coordenada pela CTRF, respeitadas as seguintes competências:

I – cabe ao órgão responsável, elaborar direta ou indiretamente:

a) o levantamento planialtimétrico e cadastral do núcleo a ser regularizado;

b) o memorial descritivo e a planta do perímetro do núcleo urbano, com indicação das matrículas, já apresentados quando do requerimento;

c) o projeto urbanístico;

d) o estudo de desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais;

e) as propostas de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

f) a identificação das edificações para fins de averbação por mera notícia, nos termos do art. 63, da Lei Federal nº 13.465/2017;

g) o laudo técnico sobre situação de risco geotécnico, quando houver;

h) a listagem dos beneficiários, com o direito real a ser conferido.

II – em caso de área com riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos, a Defesa Civil Municipal será responsável por apontar a necessidade de realização de estudos técnicos, elaborar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§ 1º Na hipótese de Reurb-S requerida pela União ou pelo Estado em áreas de suas propriedades, caberá a esses informar a listagem de beneficiários e o instrumento de titulação a ser adotado, conforme § 6º do art. 10 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

§ 2º Na regularização de núcleo urbano informal de conjunto habitacional de interesse social, fica dispensada a apresentação do habite-se

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias, conforme disposto no art. 68 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

§ 3º Na Reurb-S, o Poder Executivo deverá oficiar as concessionárias ou permissionárias de serviços públicos para que apresentem o cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e o termo de compromisso pelo cumprimento do cronograma, nos termos do § 4º, do art. 30 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

§ 4º A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, poderá ser dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 5º Fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à Reurb-S, inclusive as obras de infraestrutura essencial, mediante anuência expressa do Poder Executivo e em conformidade com a legislação vigente.

Art. 21. Na Reurb-S operada sobre imóveis de domínio do Estado ou da União, a distribuição das competências e a responsabilidade pela implantação de obras de infraestrutura essencial serão objeto de acordo ou convênio entre o respectivo ente e o Poder Executivo municipal, de modo a garantir os recursos necessários para sua implementação.

Art. 22. No caso de Reurb-E, a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária – PRF será de responsabilidade do Requerente, apresentando:

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



PREFEITURA DE
BETIM
CIDADE DO BEM

I - levantamento planialtimétrico e cadastral do núcleo a ser regularizado; com georreferenciamento, de que trata o inciso I do *caput* do art. 35 da Lei nº 13.465/2017;

II - planta de isodeclividade com os intervalos de até 30%, de 30% a 45% e acima de 45%;

III - memorial descritivo e a planta do perímetro do núcleo urbano; a planta deverá demonstrar a(s) matrículas ou transcrições atingidas;

IV - Planta de sobreposição, quando a Regularização Fundiária envolver mais de uma matrícula no interior do perímetro estipulado;

V - projeto urbanístico;

VI - estudo de desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais;

VII - certidões dominiais ou documentação comprobatória da legitimidade para requerer a regularização;

VIII - estudo técnico ambiental, quando houver, no núcleo, área de preservação permanente, unidade de conservação de uso sustentável, área de proteção de mananciais e nas hipóteses previstas no art. 122 da Lei nº 11.181, de 2019;

IX - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

X - listagem dos beneficiários, com o direito real a ser conferido;

XI - cronograma físico de obras, incluindo obras de infraestrutura e de compensação ambiental e urbanística, se houver;

XII - termo de compromisso pelo cumprimento do cronograma físico de obras, se houver.

Parágrafo único. O PRF apresentado seguirá para análise e validação da Comissão de Regularização Fundiária (CTRF).

Art. 23. Na aprovação do PRF, o Poder Executivo poderá reclassificar de forma parcial ou de forma individual, imóveis do núcleo

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



urbano como Reurb-S ou Reurb-E, a partir da análise dos documentos apresentados.

Art. 24. Para regularização em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, nos termos do § 2º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465/2017, deverá ser elaborado estudo técnico que ateste ou indique melhorias ambientais entre a situação da ocupação informal anterior e a situação após as intervenções em andamento, já executadas ou propostas no âmbito do PRF.

Art. 25. O projeto urbanístico e o memorial descritivo indicarão, no mínimo, respectivamente o disposto nos arts. 31 e 32, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 26. Para fins de aplicação deste decreto, 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;
- IV - soluções de drenagem;
- V - sistema de coleta de resíduos sólidos.

Art. 27. A Reurb poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, devendo tal previsão estar expressa no decreto de instauração.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



Art. 28. As obras de implantação da infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional e a sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

Parágrafo único. A implantação de infraestrutura essencial após a conclusão da Reurb somente será possível com a aprovação do projeto de infraestrutura pelo Órgão Municipal competente e elaboração de cronograma de execução de obras, com posterior elaboração de Termo de Ajustamento Municipal - TAM, devidamente assinado pelo Requerente, durante o procedimento de Reurb.

Art. 29. Na Reurb-S, caberá ao Poder Público Municipal competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção.

Art. 30. Na Reurb-E, o Município definirá quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

- I - implantação dos sistemas viários;
- 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 daquelas indicadas no estudo técnico ambiental.

§ 1º As responsabilidades de que trata o *caput* poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental celebrarão termo de compromisso

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



com as autoridades competentes do Poder Público Municipal, como condição de aprovação da Reurb-E.

CAPÍTULO IV DO CADASTRO SOCIOECONÔMICO

Art. 31. O cadastro socioeconômico de todos os beneficiários é obrigatório, independente da modalidade de Reurb.

Parágrafo único. Na Reurb-S, a responsabilidade de realização dos cadastros socioeconômicos ficará a cargo do Órgão Municipal competente, podendo o mesmo ser realizado através de vistorias ou presencialmente na sede Municipal. Na Reurb-E, a realização dos cadastros será de responsabilidade do Requerente, devendo toda a documentação elaborada ser apresentada no procedimento de Reurb.

Art. 32. Deverão ser apresentados os seguintes documentos dos beneficiários do imóvel objeto da regularização fundiária:

I - Documento de identidade e CPF do beneficiário, do cônjuge e de todos os residentes no imóvel;

II - Comprovante atualizado de renda de todos os residentes do imóvel

III - Comprovante de endereço atualizado em nome do beneficiário;

IV - Comprovante do estado civil do beneficiário (certidão de nascimento, casamento, união estável, separação judicial, divórcio ou óbito do cônjuge);

V - Comprovante de aquisição da posse do imóvel (contrato de compra e venda, certidão de doação etc.);

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



VI - Outros documentos que a Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação - SORTEH considere pertinente com os objetivos da regularização fundiária.

Parágrafo único. A comprovação da união estável será aceita através de declaração expressa do casal, conforme modelo disponibilizado pela Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação (SORTEH).

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DA REURB E DA EMISSÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 33. Recebido o PRF, a Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação - SORTEH conferirá o procedimento, realizando o saneamento do processo.

Art. 34. O ato de aprovação final do processo administrativo da Reurb será efetivado sob responsabilidade da Comissão Técnica de Regularização Fundiária – CTRF.

§ 1º A decisão referida no *caput* conterà:

I – aprovação do PRF;

II – identificação e declaração dos beneficiários e do direito real a ser conferido;

III – indicação das obras de intervenção e medidas compensatórias a serem executadas pelo responsável, conforme o caso.

Art. 35. Aprovado o PRF, a CTRF expedirá Certidão de Regularização Fundiária – CRF –, que terá o conteúdo previsto no art. 41 da Lei Federal nº 13.465/2017.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



§ 1º A CRF deverá ser acompanhada de cópia do PRF aprovado e da documentação a ele anexa.

§ 2º Na regularização de núcleo urbano informal que possua a infraestrutura essencial implantada e que não existam compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, tal informação constará da CRF, conforme disposto no § 2º, do art. 30, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

§ 3º A CRF será emitida após a comprovação de implantação da infraestrutura essencial e da implementação das compensações urbanísticas e ambientais, obras e serviços, nas áreas identificadas como passíveis de regularização sob condições, conforme PRF.

§ 4º Poderá ser emitida CRF referente apenas a parte do núcleo urbano regularizado, nos casos em que a regularização for realizada por etapas, sem prejuízo da emissão de CRFs complementares.

Art. 36. O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

CAPÍTULO VI DA TITULAÇÃO

Art. 37. O direito real a ser conferido aos beneficiários da Reurb poderá ser instituído por qualquer dos instrumentos jurídicos de titulação previstos no art. 15 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Parágrafo único. Em Reurb-E, o Poder Executivo concederá, preferencialmente, o título de legitimação de posse, o qual será convertido

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



em propriedade plena, uma vez atendidas as condições previstas na legislação federal.

Art. 38. O Poder Executivo poderá conceder legitimação fundiária em Reurb-E, desde que sejam atendidas as seguintes condições, cumulativamente:

I – atendimento dos requisitos previsto no artigo 23 da Lei Federal 13.465, de 2023, inclusive quanto à data da consolidação do núcleo urbano;

II – apresentação do termo de anuência expressa do proprietário do terreno ou gleba em relação à Reurb;

III – preenchimento dos requisitos de usucapião aplicáveis à situação de fato, conforme estabelecidos na legislação federal;

IV – apresentação de ata notarial atestando o tempo e as características das posses exercidas pelos beneficiários a serem titulados.

Art. 39. A titulação de direitos reais deverá ser concedida preferencialmente em nome da mulher, conforme previsto no inciso XI, artigo 10 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

CAPÍTULO VII DAS ISENÇÕES

Art. 40. São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da Reurb-S, conforme disposto nos § 1º e § 2º, do art. 53, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Parágrafo único. Para a receber a isenção de custas e emolumentos prevista na Lei nº 13.465/2017, o legitimado ou ocupante, deverá apresentar o título de legitimação fundiária, de posse ou outro instrumento de aquisição, ao oficial do cartório de registro de imóveis, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



Art. 41. Para fins de aplicação do art. 21, da Lei Complementar nº 17, de 14 de setembro de 2023, o beneficiário da Reurb-E, isoladamente, deverá apresentar do requerimento de isenção, conforme modelo a ser disponibilizado pela SORTEH.

Parágrafo único. A isenção prevista no *caput* desse artigo caberá somente nos casos em que o beneficiário comprovar que possui renda equivalente àquela definida para classificação da Reurb-S.

Art. 42. O Poder Executivo poderá conceder isenção de Imposto Territorial Urbano - IPTU para todos os imóveis enquadrados em Reurb-E e Reurb-S, conforme previsto no art. 22, da Lei Complementar nº 17/2023. Nos casos de Reurb-E, caberá ao beneficiário comprovar que possui renda compatível àquela definida para classificação da Reurb-S.

Parágrafo único. Caberá ao legitimado ou ocupante, apresentar requerimento de isenção de Imposto Territorial Urbano – IPTU, conforme modelo a ser disponibilizado pela Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação (SORTEH).

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 43. O requerente deverá, durante o processo de REURB, cumprir com todas as exigências legais e administrativas estabelecidas pela Comissão de Regularização Fundiária (CTRF) e Órgãos competentes.

Art. 44. A regularização fundiária urbana não exime o requerente de cumprir com as obrigações tributárias e fiscais decorrentes da ocupação e posse do imóvel, nos termos da legislação aplicável.



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria.geral@betim.mg.gov.br

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



PREFEITURA DE
BETIM
CIDADE DO BEM

Art. 45. Os modelos de documentos estabelecidos neste Decreto serão disponibilizados pela Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação (SORTEH).

Art. 46. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 47. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Betim, 24 de outubro de 2023.

Vittorio Medioli

Prefeito Municipal

Joab Ribeiro Costa

Procurador-Geral do Município

