



MUNICIPIO DE CAPIM BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.466/2020

“Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e disciplina a questão do parcelamento do pagamento ITBI no Município de Capim Branco, e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAPIM BRANCO, ELMO ALVES DO NASCIMENTO,
Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I – DA REURB

Art. 1º - Ficam instituído normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no município de Capim Branco, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de acordo com os critérios contidos nesta Lei combinados com a Lei Federal nº 13.465/2017 e suas posteriores alterações, demais leis e regulamentos Federal, Estadual e Municipal.

§ 1º. O Executivo Municipal formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de suas competências 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. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2º - Constitui objetivo da Reurb:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;



MUNICIPIO DE CAPIM BRANCO ESTADO DE MINAS GERAIS

- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e Sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º - Para fins desta Lei, 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 Federal 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 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;

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.

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;



MUNICIPIO DE CAPIM BRANCO ESTADO DE MINAS GERAIS

V - **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)**: 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;

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

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

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

Art. 4º - Para fins da Reurb, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público e o tamanho mínimo dos lotes a serem regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edícios, previstos pelas legislações Federal, Estadual e Municipal.

Art. 5º - A Reurb compreende duas modalidades:

I - **Reurb de Interesse Social (Reurb-S)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - **Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º - Na Reurb, fica admitido o uso misto de atividades e de modalidades em núcleos urbanos informais, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º - O enquadramento da modalidade de regularização fundiária atinente ao imóvel ocupado pelo beneficiário, se de interesse social ou de interesse específico, será definido pelo setor competente da Prefeitura Municipal após análise dos documentos apresentados.



MUNICIPIO DE CAPIM BRANCO ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 6º - Serão considerados de baixa renda para fins de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), o beneficiário cuja renda mensal familiar não ultrapasse **04 (quatro) salários mínimos e não possua outro imóvel urbano ou rural.**

Parágrafo único: A análise e relatório da renda familiar para enquadramento na modalidade Reurb-S será feito e assinado por profissional da área de Assistência Social.

Art. 7º - Documentos básicos necessários a serem apresentados pelo beneficiário:

- I – Formulário devidamente preenchido, fornecido pela Prefeitura Municipal;
- II – Cópia da Guia de Arrecadação do IPTU;
- III - Cópia dos Títulos, Contrato de Compra e Venda, Recibo ou documento equivalente à aquisição do imóvel, se houver;
- IV - Cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, e cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;
- V - Comprovantes de endereço, (luz, água ou telefone);
- VI - Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;
- VII - Comprovantes de renda do titular e dos demais membros família;
- VIII - Declaração positiva ou negativa de propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único: O Município promoverá assistência aos beneficiários para esclarecimentos e facilitação na preparação da documentação necessária para a regularização e consequente registro imobiliário.

Art. 8º - Poderá ser objeto de Reurb em área pública ou privada, as áreas ocupadas com finalidade não residencial quando reconhecido em ato do poder executivo o interesse público de sua ocupação.

Art. 9º - Os imóveis do município objeto da Reurb-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º. A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações para com a Fazenda Pública Municipal.



MUNICIPIO DE CAPIM BRANCO ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º. A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário no Setor de Cadastro e Tributação.

§ 3º. O imóvel objeto da venda direta de que trata este artigo ficará com o Município a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma do § 4º deste artigo.

§ 4º. Para ocupantes com renda familiar acima de 04 (quatro) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 20 (vinte) parcelas anuais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela anual não poderá ser inferior a 01 (um) salário mínimo.

§ 5º. O valor da parcela será corrigido pelo mesmo índice de atualização monetária aplicado anualmente ao IPTU.

§ 6º. O valor da parcela será cobrado anualmente em conjunto com o IPTU.

§ 7º. Pela antecipação do pagamento, será concedido desconto de 1% (um por cento) do débito multiplicado pelo número de parcelas vincendas. (exemplo 1% x 15 parcelas = 15%)

Art. 10 - O preço de venda será fixado por uma comissão criada pelo Executivo Municipal, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 1º. O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput deste artigo será de doze meses.

§ 2º. Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

Art. 11 – As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão à conta de dotações consignadas no orçamento do Município ou em seus créditos adicionais.

Art. 12 – Serão isentos de taxas e preços públicos os beneficiários da Reurb-S.

Art. 13 – O Poder Executivo Municipal poderá criar preço público para custeio das despesas oriundas com a Reurb-E.



MUNICIPIO DE CAPIM BRANCO ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 14 - O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar por decreto, os atos necessários à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), principalmente no que tange às fases e etapas da Regularização Fundiária.

Art. 15 – Aplica-se subsidiariamente a esta Lei, as normas contidas nas Leis e Regulamentos Federal e Estadual, atinentes à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

CAPÍTULO II – DO PARCELAMENTO DO ITBI.

Art.16 - A critério da Secretaria da Fazenda, poderá ser autorizado o pagamento parcelado de créditos fiscais referentes ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, em até 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas.

§ 1º - O parcelamento concedido ao contribuinte implicará no reconhecimento da procedência do crédito e na concordância com a base de cálculo adotada.

§ 2º - O crédito tributário, objeto de parcelamento, será acrescido de 1% para cada mês parcelado, incidente sobre o montante do crédito;

§ 3º - O valor de cada parcela será obtido mediante a divisão do valor apurado nos termos do parágrafo anterior, pelo número de parcelas concedidas e não poderá ser inferior a uma Unidade Fiscal do Município;

§ 4º - O parcelamento somente será concedido quando não existirem débitos sobre o mesmo cadastro imobiliário, ou em caso de dívida parcelada, somente se o vencimento da última parcela coincidir com a quitação do ITBI;

§ 5º - O requerimento do parcelamento somente poderá ser solicitado pelo contribuinte ou por procurador com poderes especiais em documento com firma reconhecida ou em meio digital pelos próprios tabeliães ou notariais.

Art.17 - No caso de parcelamento, somente após o adimplemento do acordo, com a quitação total do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, será autorizada a lavratura de escritura pública no Cartório de Ofício de Notas ou a transcrição do título de transferência no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 18 - Integra a presente Lei o Anexo Único.

Art. 19 - Esta Lei entra em vigor a partir de 01 de janeiro de 2021.

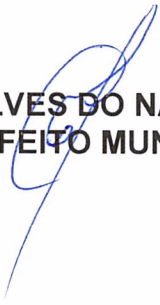
Art. 20 – As despesas decorrentes da execução desta lei correrão à conta de dotação orçamentária própria.



MUNICIPIO DE CAPIM BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 21 – As alienações e doações de imóveis pertencentes ao Município deverão ser aprovadas por meio de Lei específica encaminhada para apreciação do Poder Legislativo, após a realização do levantamento das áreas passíveis de regularização.

Capim Branco, 02 de Dezembro de 2020.


ELMO ALVES DO NASCIMENTO
PREFEITO MUNICIPAL



MUNICIPIO DE CAPIM BRANCO ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO I

DOCUMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB-S

O solicitante deverá procurar o setor responsável pela Regularização Fundiária, preencher o FORMULÁRIO DE REQUERIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA e apresentar uma cópia dos documentos abaixo:

- ✓ RG e CPF de cada beneficiado e seu cônjuge;
- ✓ Matrícula do imóvel ou certidão negativa de existência de matrícula;
- ✓ Espelho do IPTU;
- ✓ Comprovante de endereço;
- ✓ Contrato de Compra e Venda com cadeia sucessória;
- ✓ Certidão de Casamento / Nascimento ou Declaração de União Estável;
- ✓ Declaração de Responsabilidade de Entrega de Documentação;
- ✓ Memorial Descritivo do imóvel e Planta do Levantamento Topográfico Planialtimétrico e Cadastral Georreferenciado, informando as dimensões e coordenadas dos vértices definidores do imóvel, confrontantes, infra-estrutura existente, nº da ART ou RRT, CREA ou CAU;
- ✓ Anotação de Responsabilidade Técnica dos serviços de topografia;
- ✓ Certidão de distribuição de Processo Cível, Estadual e Municipal – emitida pelo site do Fórum

Estadual no link:

<http://rupe.tjmg.jus.br/rupe/justica/publico/certidoes/criarSolicitacaoCertidao.rupe?solicitacaoPublica=true>

- Certidão Estadual de Distribuição
- Cível
- Cadastro de Pedido de Certidão
- Selecionar ações cíveis
- Preencher os dados pessoais
- No cadastro de pedido de certidões aparecerá que o seu pedido foi cadastrado com sucesso. Para emissão da Certidão, serão encaminhadas instruções no e-mail informado, ou anote o Número e a data do seu Pedido, para posterior emissão da certidão.



MUNICIPIO DE CAPIM BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

FORMULÁRIO DE REQUERIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

REQUERIMENTO / DECLARAÇÃO

PROTOCOLO nº

/20

Eu, _____ (nome completo sem abreviações), portador do CPF: _____ ou CNPJ: _____ requerente, declaro que são verdadeiras as informações abaixo, para fins de instrução de processo administrativo de regularização fundiária, sob as penas do art. 299 do Código Penal e demais disposições legais:

Telefones para contato ou recados: _____

E-mail: _____

1. IDENTIFICAÇÃO DO BENEFICIÁRIO:

Nome do beneficiário: _____

Profissão ou ramo de atividade: _____

Portador do CPF: _____ e Identidade/RG: _____, Nacionalidade: _____

Estado Civil:

() casado regime universal bens, () casado regime comunhão parcial de bens, () casado regime separação total de bens, () solteiro, () viúvo, () solteiro/ união estável data: ____/____/____.

Endereço: _____

nº: _____, Bairro: _____, CEP: _____, Município: _____

Enquadram-se no conceito de baixa renda, conforme dispõe o art. ____ da Lei Municipal nº ____ /2018?

SIM () NÃO () ;

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Identificação Municipal _____ Matricula _____

Endereço: _____

nº: _____, Bairro: _____, CEP: _____, Município: _____

Loteamento: _____

Ponto de Referência: _____

3. INFORMAÇÕES DA OCUPAÇÃO:

3.1. Possui outro imóvel dentro do Território Nacional? () Sim () Não

3.2. Ocupa e explora diretamente o imóvel de forma mansa e pacífica, por si ou por seus antecessores, desde qual data ____/____/____.

3.3 Possui alguma ação judicial referente ao imóvel?



MUNICIPIO DE CAPIM BRANCO ESTADO DE MINAS GERAIS

() Sim () Não , caso afirmativo qual número? _____

3.4. Já foi beneficiado (a) por programa de regularização fundiária? () Sim () Não.

Assinatura do Requerente



MUNICIPIO DE CAPIM BRANCO ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE RESPONSABILIDADE DE ENTREGA DE DOCUMENTAÇÃO

Eu

_____, RG: _____, CPF: _____
_____, Residente na Rua: _____, nº: _____
_____, Bairro: _____, no Município de _____
_____, CEP: _____. Assumo inteira responsabilidade

pela autenticidade das cópias de documentos entregues e das informações prestadas na Divisão de Regularização Fundiária - Secretaria da Habitação. Tenho conhecimento que as informações prestadas indevidamente poderão ser objeto de instauração de processo administrativo. Declaro ainda, ter conhecimento que a falsidade implicará nas penalidades cabíveis, previstas no artigo 299* do Código Penal e às demais cominações legais aplicáveis.

Capim Branco – MG, _____ de _____ de 2020.

Declarante

Código Penal – Falsidade Ideológica Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante: Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento é particular.