



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO MANHUAÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.146/0001-68

Rua Major Custódio, 96 - Centro - CEP 36.940-000 - Fone: (33) 3373-1149

LEI MUNICIPAL N.º 994/2014

De 26 de maio de 2014.

Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Santana do Manhuaçu/MG, e dá outras providências.

O Povo do Município de Santana do Manhuaçu, Estado de Minas Gerais, por seus Representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, João Batista Vieira de Assis, em seu nome, sanciona a seguinte Lei

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º - Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Santana do Manhuaçu/MG, com o intuito de promover a regularização fundiária das ocupações irregulares consolidadas em áreas públicas e privadas no Município.

Parágrafo único. Compete à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos implantar o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, com a cooperação e participação da Chefia de Gabinete e da Secretarias Municipais de Administração e de Assistência Social.

Art. 2º - Aplicam-se à matéria objeto desta Lei, subsidiariamente e onde couberem, as disposições constantes das Leis Federais de n.º 6.766/1979, de n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), de n.º 11.977/2009 e de n.º 12.424/2011, e da legislação municipal.

Art. 3º - O Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável tem por finalidade orientar as ações do Poder Público e da iniciativa privada, de modo a assegurar o acesso à moradia de forma regular.

Art. 4º - Para fins deste Programa, são consideradas áreas de interesse social aquelas constantes do perímetro urbano do Município de Santana do Manhuaçu/MG.

Parágrafo único. Excluem-se dessa condição as ocupações de áreas verdes e de preservação permanente, situadas ou não no perímetro urbano, cuja declaração de área de interesse social deverá ser analisada caso a caso pelo Chefe do Poder Executivo.

Art. 5º - Para subsidiar a definição das ações de regularização fundiária, as parcelas da população a serem atendidas pelo Programa Municipal de Regularização Fundiária, deverão ser classificadas em 3 (três) grupos socioeconômicos:

Este texto não substitui o publicado de acordo com o art. 114, da Lei Orgânica Municipal em 26 de maio de 2014.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO MANHUAÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.146/0001-68

Rua Major Custódio, 96 - Centro - CEP 36.940-000 - Fone: (33) 3373-1149

- I - Grupo 1: famílias com renda mensal de 1 (um) salário mínimo;
- II - Grupo 2: famílias com renda mensal acima de 1 (um) e até 3 (três) salários mínimos;
- III - Grupo 3: famílias com renda mensal acima de 3 (três) e até 5 (cinco) salários mínimos.

Parágrafo único. A avaliação da renda familiar será feita através de Cadastro Sócio Econômico.

Art. 6º - As definições dos termos técnicos utilizados nesta Lei, ressalvadas as feitas no inteiro teor, são as constantes do Anexo desta Lei.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES E DAS AÇÕES ESPECÍFICAS

Art. 7º - São diretrizes e ações específicas do Programa Municipal de Regularização Fundiária Municipal:

I - Para efeito exclusivo desta regularização fundiária, poderão ser estabelecidas diretrizes e parâmetros específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo para as Zonas Especiais de Interesse Social e para as demais áreas constantes do perímetro urbano desta Lei;

II - Promover, junto aos órgãos do Poder Judiciário da Comarca, a sensibilização para agilizar a conclusão das ações de inventários, principalmente quando fizerem parte da ação as famílias classificadas no artigo 5º, desta Lei;

III - Priorizar a situação que seja mais benéfica para as famílias atendidas por este Programa;

IV - Realizar levantamento planialtimétrico das áreas incluídas no Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável bem como realizar a atualização cartográfica planialtimétrica de todo o território municipal;

V - Nas ocupações e parcelamentos objeto do Programa, a partir do levantamento planialtimétrico realizado, deverá ser delimitado o sistema viário e identificados os lotes e áreas condominiais;

VI - O sistema viário deverá contemplar os becos, alamedas e escadarias existentes nas ocupações clandestinas;

VII - Deverão ser asseguradas as servidões de passagem;

VIII - As ações de regularização fundiária deverão identificar áreas objetos de requalificação urbana, cujas ações serão condicionantes à regularização fundiária das mesmas;

IX - As ações de requalificação urbana compreendem a implantação ou correção de sistema viário, melhorias habitacionais e ambientais, saneamento, implantação de áreas verdes e institucionais de uso público;

X - Nos casos de ocupações de áreas públicas, será calculada a área média dos lotes para cada área analisada, estabelecendo-se que a área titulável máxima equivale a 14.000,00 m² (quatorze mil metros quadrados);

XI - Para efeitos deste Programa, serão diferenciados os lotes das frações ideais, de acordo com a necessidade e realidade do Município, cujas definições constam do Anexo desta Lei, conforme artigo 4º, inciso II, da Lei Federal n.º 6.766/1979;

Este texto não substitui o publicado de acordo com o art. 114, da Lei Orgânica Municipal em 26 de maio de 2014.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO MANHUAÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.146/0001-68

Rua Major Custódio, 96 - Centro - CEP 36.940-000 - Fone: (33) 3373-1149

XII - Deverá ser realizado o cadastro socioeconômico de todas as famílias atendidas por este Programa, que servirá para definir a classificação dos grupos socioeconômicos dispostos no artigo 5º, desta Lei;

XIII - No cadastro socioeconômico também deverá constar todas as informações necessárias para o registro da propriedade ou do título de domínio;

XIV - O reassentamento, quando necessário, deverá ser feito preferencialmente em áreas próximas à atual moradia;

XV - As ações de regularização fundiária poderão ser feitas individual ou coletivamente;

XVI - No caso de loteamentos com irregularidades ambientais associadas a irregularidades fundiárias, o empreendedor deverá, às suas expensas, recuperar a área, providenciar o reassentamento da população ou destinar outra área para preservação ambiental;

XVII - As Associações de Moradores e Organizações Não Governamentais ligadas ao tema poderão ser parceiras do Poder Público nas ações que envolvam a regularização fundiária;

XVIII - Deverá o particular arcar com o registro dos imóveis perante o Cartório competente, situados nas áreas objeto deste Programa.

CAPÍTULO III

DAS SITUAÇÕES DE IRREGULARIDADES IDENTIFICADAS

Art. 8º - O Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável identifica as seguintes situações de irregularidade no Município:

I - Desdobro irregular de lote em loteamento irregular, inferior ao mínimo permitido no artigo 4º, inciso II, da Lei 6.766/1979;

II - Loteamento com irregularidade jurídica em função de inventário não aberto ou não concluído;

III - Loteamento com irregularidade urbanística:

a) aprovado e executado com desconformidade com o projeto,

b) aprovado, não comercializado e ocupado irregularmente,

c) aprovado, parcialmente implantado e ocupado irregularmente,

d) Superposição de projeto de parcelamento;

IV - Loteamento clandestino:

a) cuja origem do assentamento é anterior aos processos de aprovação municipal,

b) executado à revelia do Poder Público,

c) com características de condomínio fechado,

d) com irregularidade jurídica;

V - Desdobro de lote em loteamento irregular ou clandestino;

VI - Ocupação de área remanescente em propriedade pública;

VII - Ocupação em Área de Preservação Permanente de fundo de vale localizada em propriedade particular;

VIII - Ocupação em Área de Preservação Permanente de fundo de vale localizada em propriedade pública;

IX - Ocupação de área verde ou de área de uso público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO MANHUAÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.146/0001-68

Rua Major Custódio, 96 - Centro - CEP 36.940-000 - Fone: (33) 3373-1149

X - Ocupação de área reservada para área verde ou de área de uso público em loteamento irregular ou clandestino;

XI - Ocupação de logradouro público;

XII - Ocupação de área de risco.

CAPITULO IV DOS INSTRUMENTOS

Art. 9º - Para fins do Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, são utilizados os seguintes institutos jurídicos e políticos:

I - Adjudicação Compulsória;

II - Concessão de Uso Especial para fins de moradia;

III - Doação.

Art. 10 - A adjudicação compulsória se aplica a casos em que o adquirente de um imóvel, após quitar todas as parcelas previstas em contrato, não recebe o registro em seu nome por parte daquele que vendeu o imóvel.

§ 1º. O registro, nos casos do *caput* deste artigo, deverá ser obtido por sentença, através da transferência, pela via judicial, do patrimônio adjudicado do vendedor para o adquirente.

§ 2º. Nos casos do *caput* deste artigo, quando o proprietário inicial do lote for o mesmo a ação poderá ser feita em caráter coletivo.

Art. 11 - A Concessão de Uso Especial para fins de moradia poderá ser instituída para aqueles que, até 30 de junho de 2001, possuam como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família.

§ 1º. A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita preferencialmente à mulher, independentemente do estado civil.

§ 2º. O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º. Para efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

§ 4º. A opção do exercício do direito de que trata esse artigo será garantida aos ocupantes de imóveis públicos.

§ 5º. No caso das áreas de risco, recomenda-se o reassentamento em outro local na forma de concessão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO MANHUAÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.146/0001-68

Rua Major Custódio, 96 - Centro - CEP 36.940-000 - Fone: (33) 3373-1149

§ 6º. O Poder Público poderá conceder o uso especial em outro local para os casos de ocupações em imóveis:

- I - de uso comum do povo;
- II - destinado a projeto de urbanização;
- III - de preservação ambiental.

§ 7º. O título de Concessão de Uso Especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa, perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§ 8º. A Administração Pública terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§ 9º. Na hipótese de bem imóvel da União ou do Estado, o interessado deverá instruir o requerimento de concessão de uso especial para fins de moradia com certidão expedida pelo Poder Público Municipal, que ateste a localização do imóvel em área urbana e a sua destinação para moradia do ocupante ou de sua família.

§ 10. Em caso de ação judicial, a Concessão de Uso Especial para fins de moradia será declarada pelo Juiz, mediante sentença.

§ 11. O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 12 - A doação é um contrato através do qual um indivíduo, por liberdade, transfere de forma gratuita um bem a um donatário.

§ 1º. O Poder Público poderá fazer a doação de bens imóveis, desde que estejam desafetados do uso público, haja avaliação prévia, autorização legislativa e seja justificada por interesse público ou social.

§ 2º. A doação poder ser feita de forma simples ou com encargos.

Art. 13 - São referenciais para a regularização fundiária os seguintes procedimentos básicos, de acordo com casa situação de irregularidade identificada no artigo 8º:

I - Levantamentos:

- a) apurar dimensões do lote original e das frações resultantes,
- b) elaborar planta de situação,
- c) verificar as condições de quitação do lote,
- d) verificar se o vendedor está em condições de transferir o título de propriedade,
- e) levantamento topográfico,
- f) levantamento de campo,
- g) realizar selagem e contagem de domicílios,
- h) realizar cadastro socioeconômico,
- i) executar pesquisa cartorial,
- j) documentar o tempo de ocupação;

Este texto não substitui o publicado de acordo com o art. 114, da Lei Orgânica Municipal em 26 de maio de 2014.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO MANHUAÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.146/0001-68

Rua Major Custódio, 96 - Centro - CEP 36.940-000 - Fone: (33) 3373-1149

II - Análises:

- a) verificar se as parcelas resultantes podem ser configurar em lotes independentes ou propriedades condominiais,
- b) cotejar a situação atual com a legislação incidente,
- c) propor ações de requalificação, apresentadas na escala de desenho urbano,
- d) realizar análise ambiental quanto à permanência ou não das moradias na AAP,
- e) realizar estudos urbanísticos de modo a avaliar o impacto dessa irregularidade sobre a circulação na região;

III - Ações:

- a) desdobro oficial do lote,
- b) caracterização de propriedade condominial,
- c) retificar as matrículas dos lotes e/ou frações ideais,
- d) efetuar o registro de terrenos desdobrados ou propriedades condominiais,
- e) efetuar ou atualizar as matrículas dos lotes e/ou frações ideais;
- f) efetuar a descaracterização do imóvel do Município e o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- g) decretação da irregularidade por parte do Poder Municipal;
- h) consolidar desenho urbanístico da situação atual,
- i) aprovação do parcelamento contemplando as intervenções necessárias,
- j) aprovação do parcelamento em suas condições atuais,
- k) efetuar registro do parcelamento,
- l) retificar o registro de parcelamento,
- m) identificar as situações em condições de registro,
- n) averbação de áreas verdes, institucionais e outras de uso público,
- o) declaração de Área de Interesse Social,
- p) recuperação de área verde, de preservação permanente ou de uso público,
- q) desafetação de área verde ou de uso público,
- r) recuperação da função pública da área,
- s) reassentamento da população,
- t) destinação de nova área para preservação ambiental,
- u) Remoção de ocupações de logradouros públicos.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 - Os casos omissos ou controversos serão dirimidos pelo Conselho Municipal de Assistência Social, cabendo recurso ao Chefe do Executivo.

Art. 15 - O Poder Executivo deverá encaminhar ao Conselho de Assistência Social a ordem de prioridades das áreas indicadas no Anexo desta Lei.

Este texto não substitui o publicado de acordo com o art. 114, da Lei Orgânica Municipal em 26 de maio de 2014.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO MANHUAÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.146/0001-68

Rua Major Custódio, 96 - Centro - CEP 36.940-000 - Fone: (33) 3373-1149

Art. 16 - Cabe à fiscalização municipal assegurar e impedir a ampliação das irregularidades fundiárias no Município.

Art. 17 - Essa Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 18 - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Santana do Manhuaçu/MG, aos 26 de maio de 2014.

João Batista Vieira de Assis
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO MANHUAÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.146/0001-68

Rua Major Custódio, 96 - Centro - CEP 36.940-000 - Fone: (33) 3373-1149

ANEXO: GLOSSÁRIO

1. **ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** – São áreas cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

2. **ÁREAS DE RISCO** – Áreas de risco são áreas de instabilidade geológica ou de outra natureza que levam à vulnerabilidade dos assentamentos humanos que nelas se dão.

3. **ÁREAS VERDES, INSTITUCIONAIS E DE USO PÚBLICO** – As áreas verdes, institucionais e de uso público são as áreas originalmente destinadas para tal fim nos projetos de parcelamento, de acordo com a legislação vigente.

4. **ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS** – São aqueles carentes de infraestruturas, serviços urbanos básicos, baixo padrão construtivo e poucas condições de habitabilidade.

5. **DESMEMBRAMENTO** – É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

6. **DESDOBRO OU REPARCELAMENTO DE LOTES** – O desdobro se constitui na divisão da área do lote para formação novos lotes. Diferencia-se do desmembramento na medida que este se constitui na subdivisão da gleba, sendo o desdobro a subdivisão do lote.

7. **FAIXAS DE DOMÍNIO** – Faixas de domínio, aplicáveis a este plano, são áreas de segurança reservadas ao longo das rodovias e ferrovias.

8. **FAIXAS DE SERVIDÃO** – As faixas de servidão se situam ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, dutos de natureza diversa, dentre outros, visando a manutenção e a segurança.

9. **FRAÇÃO IDEAL** – Fração ideal é a parte ou cota da propriedade condominial pertencente a cada condômino.

10. **IRREGULARIDADE JURÍDICA** – A irregularidade jurídica existe quando não é realizado, por motivos diversos, o registro do imóvel em Cartório.

11. **IRREGULARIDADE URBANÍSTICA** – A irregularidade urbanística se dá principalmente quando a implantação de um loteamento ocorre de maneira diversa do aprovado junto aos órgãos públicos competentes.

Este texto não substitui o publicado de acordo com o art. 114, da Lei Orgânica Municipal em 26 de maio de 2014.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO MANHUAÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.146/0001-68

Rua Major Custódio, 96 - Centro - CEP 36.940-000 - Fone: (33) 3373-1149

12. **LOTE** – Terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

13. **LOTEAMENTO** – É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

14. **LOTEAMENTO CLANDESTINO** – Um loteamento é considerado clandestino quando implantado à revelia do Poder Público e à margem da legislação urbanística, ambiental, civil, penal e registraria, com abertura de ruas e demarcação de lotes sem aprovação de projeto pelo Poder Público.

15. **LOTEAMENTO IRREGULAR** – O loteamento será considerado irregular se for aprovado pela prefeitura e for implantado em desacordo com o projeto aprovado, ou não respeitar o cronograma de obras, ou ainda não for registrado no Cartório de Registro de Imóveis local. A irregularidade de um parcelamento pode ser de natureza jurídica e/ou urbanística.

16. **LOTEAMENTO REGULAR** – Um loteamento é considerado regular quando o seu projeto e demais requisitos tenham sido aprovados pelos órgãos públicos competentes, sua implantação corresponde ao projeto e ao cronograma de obras devidamente aprovado e tenha sido registrado no Cartório de Registros de Imóveis local.

17. **PARCELAMENTO** – Subdivisão ou junção de terrenos mediante loteamento, desmembramento ou remembramento.

18. **PROPRIEDADE CONDOMINIAL** – A propriedade condominial é o conjunto das frações que compõem o terreno para os casos de propriedade coletiva.

19. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL** – Processo que combina os aspectos jurídicos da titulação da propriedade, os aspectos urbanísticos requeridos pela legislação e necessários para a satisfatória condição de urbanização e habitabilidade, e os aspectos sociais, de participação da comunidade no processo e de ampliação das perspectivas de trabalho e renda.

20. **REGULARIZAÇÃO JURÍDICA DOS LOTES** – Processo que envolve apenas a titulação plena da propriedade individual dos mesmos, sendo limitado para situações de precariedade da urbanização e da ocupação do solo.

21. **REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA** – Processo que envolve ações visando fazer com que a área, em desconformidade com a legislação de parcelamento, possa atender a essa legislação.

22. **REQUALIFICAÇÃO URBANA** – Requalificação urbana é o conjunto de ações que têm como objetivo ampliar as condições de habitabilidade e, no caso deste plano, se atém principalmente aos assentamentos precários.

Este texto não substitui o publicado de acordo com o art. 114, da Lei Orgânica Municipal em 26 de maio de 2014.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO MANHUAÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.146/0001-68

Rua Major Custódio, 96 - Centro - CEP 36.940-000 - Fone: (33) 3373-1149

23. OCUPAÇÕES CLANDESTINAS – São aquelas realizadas sem a presença de um empreendedor e com características de implantação precárias, relativas tanto à infraestrutura urbana quanto à qualidade das habitações.

Prefeitura Municipal de Santana do Manhuaçu/MG, aos 26 de maio de 2014.

João Batista Vieira de Assis
Prefeito Municipal