



DECRETO Nº20/2026
DE 27 DE JANEIRO DE 2026.

Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E) e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis públicos de domínio do Município de João Monlevade, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE**, no desempenho de suas atribuições legais conferidas pelo art. 52, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal de 29 de abril de 1990;

CONSIDERANDO a Lei Federal nº. 13.465, de 11 de julho de 2017;

CONSIDERANDO o preceito constitucional de que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, contido no art. 182 da Constituição Federal;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) estabeleceu como uma das diretrizes da política urbana a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações (art. 2º, I), a ordenação e o controle do uso do solo (art. 2º, VI), a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização (art. 2º, IX) e, ainda, a regularização fundiária como instrumento de política urbana (art. 4º, V, "q");

CONSIDERANDO as disposições da Lei Federal 13.465/2017, que revogou todo o capítulo III da Lei Federal 11.977/2009, passando a dispor inteiramente sobre a regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados até 22/12/2016 (art. 9º, § 2º);

CONSIDERANDO que segundo a dicção da Lei Federal 13.465/2017 a regularização fundiária urbana *"abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes"*. (art. 9º);

CONSIDERANDO que a Lei Federal 13.465/2017 conceitua núcleo urbano como *"o assentamento*



humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº. 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural" (art. 11, I) e núcleo urbano informal sendo "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" (artigo 11, II);

CONSIDERANDO que a Lei Federal 13.465/2017 destina-se a viabilizar a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados, ou seja, aqueles *"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"*. (art. 11, III);

CONSIDERANDO que o § 2º do artigo 11 da Lei Federal nº. 13.465/17 estabelece que *"Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados e Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº. 12651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso."*;

CONSIDERANDO que segundo a Lei Federal 13.465/2017 *"A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E" (art. 5, § 6º)"*;

CONSIDERANDO a necessidade de instauração de procedimento administrativo, com base na nova disciplina trazida pela Lei Federal nº 13.465/2017, para regularização fundiária dos núcleos urbanos informais objeto de intervenção neste Município;

CONSIDERANDO que a Reurb-E será necessariamente onerosa, nos termos do art. 16, da Lei Federal 13.465/2017, sendo dispensadas a desafetação, licitação e autorização legislativa, nos termos do art. 71, da mesma Lei;

CONSIDERANDO que a Lei Federal 13.465/2017 estabelece em seu art. 16, que na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma



estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização da implantação dessas acessões e benfeitorias;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, estabelece instrumentos e procedimentos para a implementação de processos de regularização fundiária (REURB) em todo o território nacional, atribuindo competências ao Município, em especial para requerer e instaurar a REURB, classificar as modalidades da REURB, processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária e emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), conforme artigos 14, inciso I, 28 e 30 da citada Lei;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente por população de baixa renda é uma das formas de intervenção concreta do Poder Público para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e;

CONSIDERANDO a necessidade de instauração de procedimento administrativo, com base na nova disciplina trazida pela Lei Federal nº 13.465/2017, para regularização fundiária dos núcleos urbanos informais objeto de intervenção neste Município,

DECRETA:

CAPÍTULO I

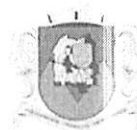
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 1º. Ficam estabelecidos critérios, normas complementares e procedimentos administrativos para a aplicação das normas gerais e dos procedimentos nacionais aplicáveis a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E) no âmbito do Município de João Monlevade, conforme previsto no Título II da Lei Federal nº 13.465, de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 2018, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes.

Art. 2º. A Regularização Fundiária Urbana no âmbito do Município de João Monlevade obedecerá ao disposto no presente Decreto.

§ 1º Para fins da regularização fundiária prevista no caput deste artigo deverá ser comprovada a detenção do imóvel diretamente pelo ocupante até 22/12/2016, nos termos do artigo 98 da Lei 13.465/2017.

§ 2º Será empregado no âmbito desta Reurb-E o instituto jurídico da alienação onerosa diretamente ao seu detentor, nos termos do artigo 15, XI c/c artigo 71 da Lei Federal 13465/2017.



§ 3º Fica vedada a regularização de ocupação em que o ocupante ou o seu cônjuge ou companheiro exerçam cargo ou emprego público, nos termos do artigo 4º da Lei Federal nº. 13.465/17.

Art. 3º Na Reurb-E, a regularização fundiária será realizada e custeada integralmente por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Seção I

Da Classificação Dos Núcleos

Art. 4º Para os fins do art. 4º da Lei Municipal nº 657, de 2022, considera-se:

I - Núcleo Urbano em Chacreamento: núcleo urbano em área rural, parcialmente em área rural ou em área anteriormente rural que passou a ser área urbana, com uso e características urbanas, no qual a ocupação ocorreu de forma clandestina, pois houve parcelamento do solo com unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima permitida pela legislação em área rural, destinado a habitação ou lazer;

II - Núcleo Urbano em Povoado: núcleo urbano consolidado em área rural, no qual a ocupação ocorreu de forma espontânea ou planejada e teve início em data anterior à 19 de dezembro de 1979 (Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano);

III - Núcleo Urbano Informal em Vila: núcleo urbano informal, total ou parcialmente dentro do perímetro urbano da Sede do Distrito, no qual a ocupação ocorreu de forma espontânea, planejada ou clandestina;

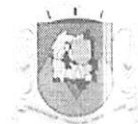
IV - Núcleo Urbano informal na Cidade: núcleo urbano informal, total ou parcialmente dentro do perímetro urbano da Sede do Município, no qual a ocupação ocorreu de forma espontânea, planejada ou clandestina.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB-E

Art. 5º O procedimento administrativo da Reurb-E, referido no artigo 1º deste Decreto será coordenado pela Secretaria Municipal de Administração e contará com o apoio da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, Assessoria de Governo, Departamento Municipal de Águas e Esgotos, Secretaria Municipal de Fazenda, Procuradoria Jurídica, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Obras e colaboração dos demais órgãos municipais.

Parágrafo único A coordenadoria mencionada no *caput* deste artigo deverá:



- I - Conduzir os processos desta REURB-E no âmbito da administração municipal;
- II - Produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de Reurb-E;
- III - Mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb-E;
- VI - Emitir parecer único conclusivo multidisciplinar a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF;
- V- Fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essenciais e das compensações urbanísticas e ambientais previstas nos projetos urbanísticos e nos termos de compromisso, quando for o caso;
- VI - Assessorar o Prefeito naquilo que disser respeito à Reurb-E;
- VII - Dar publicidade aos atos e decisões.

Art. 6º O procedimento administrativo para a Reurb-E obedecerá às seguintes fases:

- I - Requerimento de abertura do processo;
- II - Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III - Elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV - Saneamento do processo administrativo;
- V - Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI - Expedição da CRF pelo Município;
- VII - Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Art. 7º Poderão requerer a Reurb:

- I - O Município diretamente ou por meio de entidade da Administração Pública Indireta;
- II - Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III - Os proprietários, loteadores ou incorporadores;
- IV - A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- V - O Ministério Público.

Art. 8º Os pedidos de instauração de regularização fundiária (Reurb) de iniciativa privada deverão ser protocolados junto à Secretaria Municipal de Administração, em até 90 (noventa) dias da publicação deste



decreto, através de requerimento formal, que providenciará a abertura do processo administrativo próprio e, após análise da documentação apresentada, remeterá o pedido para apreciação da Comissão de Regularização Fundiária, que verificará tecnicamente a viabilidade para a regularização fundiária proposta.

Art. 9º O Município terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do protocolo, para analisar o pedido de regularização fundiária, e decidir pelo deferimento ou indeferimento da instauração da Reurb-E.

Art. 10. Instaurada a Reurb-E, o Município dará oportunidade para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, o Município notificará os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município notificará os confinantes e terceiros eventualmente interessados para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata o art. 21 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

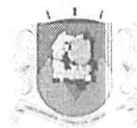
Art. 11. No caso de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb-E, a decisão do Município deverá indicar medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando aplicável.

§ 1º O laudo emitido pelo setor municipal competente fornecerá as informações necessárias para elaboração de Termo de Ajustamento de Conduta a ser firmado pelos requerentes/beneficiários, junto ao Município de João Monlevade, que será encaminhado ao Ministério Público.

§ 2º Na impossibilidade fundamentada, através de estudo técnico, de atendimento ao disposto neste artigo, o Município exigirá medidas mitigadoras ou compensatórias como requisito para aprovação da REURB-E.

Art 12. O protocolo de manifestação de interesse na aquisição onerosa da parcela do terreno público que ocupa, a ser feito pelo ocupante do imóvel junto à Administração Municipal, deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I-Croqui de localização do imóvel, contendo, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas



georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, nome e distância da rua mais próxima e demais informações pertinentes;

II-Estudo preliminar das desconformidades, urbanística e ambiental atual do imóvel;

III- Declaração formal e comprovação de ocupação do imóvel antes da data de 22 de dezembro de 2016, na forma da Lei 13.465/2017.

IV- Procuração com poderes específicos para regularização imobiliária em caso de representação.

Parágrafo único: A Secretaria Municipal de Administração, através do Setor de Patrimônio, deverá acostar aos autos individuais de cada área a comprovação da respectiva titularidade, através de cópia atualizada da matrícula do imóvel, expedida por Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como proceder à identificação de seus ocupantes, confrontantes e respectivas matrículas imobiliárias.

Art. 13. Deverá ser instaurado processo administrativo individualizado e devidamente autuado para cada imóvel a ser regularizado, do qual deverá constar, no mínimo:

I- Termo de Abertura;

II - Cópia deste Decreto;

III- Cópia atualizada da matrícula do imóvel;

IV-Cópia da Portaria de Nomeação da Comissão Avaliadora dos Imóveis a serem regularizados;

V-Cópia da Ata de Reunião da Comissão Avaliadora da qual conste a escolha do método de avaliação dos imóveis e justificativa;

VI- Laudo de avaliação do imóvel devidamente assinado e sua ratificação;

VII- Impugnação ao valor do imóvel, quando for o caso;

VIII- Decisão quanto à impugnação do valor do imóvel avaliado, quando for o caso;

XI -Atos da Secretaria Municipal de Fazenda;

X - Manifestação de interesse do ocupante na aquisição do imóvel que ocupa, nos termos deste Decreto e legislação correlata, da qual conste a sua concordância total com os termos da Reurb-E instaurada;

XI-projetos apresentados pelos ocupantes dos imóveis, Nos termos da Lei Federal 13.465/2017 e do Decreto Federal 9.310/2018;

XII-notificação dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados;



XIII - Impugnação ao procedimento por confrontantes ou terceiros interessados, quando for o caso;

XIV- Aprovação dos projetos apresentados, estudo ambiental quando for o caso e decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária pela autoridade competente, mediante ato formal ao qual se dará publicidade;

XV - Expedição da CRF pela autoridade competente;

XVI- Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

XVII- Cópia dos atos de publicidade.

Art. 14. O processamento administrativo do requerimento engloba as seguintes fases internas:

I - Análise preliminar dos documentos;

II - Instauração da Reurb-E com a expedição de documento com a decisão;

III - Análises: social, jurídica, ambiental e urbanística;

IV - Abertura de oportunidade para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, através de notificação;

V - Notificação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e confrontantes;

VI - Elaboração de diretrizes para o Projeto de Regularização Fundiária;

VII - Notificação do requerente para apresentação do Projeto de Regularização Fundiária.

Art. 15. Instaurada a Reurb-E, deverão ser realizadas as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, tendo como responsável o promovedor público ou privado.

Parágrafo único. Fica dispensado o procedimento previsto neste artigo caso o imóvel tenha sido objeto de demarcação urbanística.

Art. 16. Instaurada a Reurb-E, o Município aprovará o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura mínima obedecerão ao seguinte procedimento:

I - Na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

Art. 17. Os núcleos urbanos informais que porventura estiverem localizados total ou parcialmente em áreas de preservação permanente, área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de



mananciais ou, ainda, com alguma restrição ambiental, poderão ser regularizados desde que o estudo técnico demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação atual, devendo ser observado o previsto no § 2º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 18. Para que seja aprovada a Reurb-E de núcleos urbanos informais, ou de parcela destes, situados em áreas de preservação permanente, áreas de riscos geotécnicos, áreas de inundações ou outras áreas de restrição de ocupação, especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º Configurada a hipótese descrita no caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb-e a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

CAPÍTULO III

DA NOTIFICAÇÃO E DA SOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONFLITOS

Art. 19. Acolhida a manifestação de interesse do ocupante do imóvel, nos termos do artigo 31, § 2º da Lei 13.465/2017, a Secretaria Municipal de Administração promoverá a notificação dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentarem manifestação e impugnação no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação.

§ 1º A notificação descrita no caput deste artigo será feita por via de edital no site da Prefeitura Municipal de João Monlevade.

§ 2º A notificação terá prazo de 30(trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição do imóvel a ser regularizado, nos casos em que os confrontantes não forem encontrados; e quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§3º A ausência de manifestação dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados, será interpretada como concordância com a Reurb-E.

§ 4º Na hipótese de apresentação de impugnação, o Município poderá rejeitar impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à Reurb-E se o impugnante não apresentar recurso no prazo de 5 (cinco) dias, contados da data da notificação da decisão de rejeição.

I- Considera-se infundada a impugnação que:

a) não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb-E avança na propriedade do impugnante;



- b) não apresentar motivação, ainda que sumária; ou
- c) versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb-E em andamento.

CAPÍTULO IV

DA COMISSÃO AVALIADORA E DOS PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 20. Inexistindo ou decididas as impugnações acerca da manifestação de interesse a apuração do preço de venda será indicado em procedimento administrativo, efetivado por Comissão Avaliadora nomeada pelo Poder Executivo, especificamente para esta finalidade.

§ 1º A Comissão mencionada no caput deste artigo deverá ser composta por número ímpar de integrantes e poderá contar com a participação, além de servidores efetivos, de pessoas não integrantes do quadro de servidores do Município, desde que sendo profissionais habilitados da área de engenharia, arquitetura, agrimensura ou outras correlatas à matéria;

§ 2º Cada membro da Comissão mencionada no caput deste artigo deverá assinar termo de compromisso com vistas a certificar que não possui parentesco, amizade ou inimizade com os ocupantes ou qualquer outro motivo de interesse que interfira na avaliação ou na venda dos imóveis, sendo cada membro autônomo em suas decisões e responsável por elas, devendo, ainda, aprovar ou reprovar o valor avaliado de forma expressamente justificada.

§ 3º A Comissão Avaliadora terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar do deferimento da manifestação de interesse para entrega do laudo respectivo à Secretaria Municipal De Fazenda.

§ 4º Deverá constar do laudo de avaliação a data em que a Comissão Avaliadora realizou visita in loco ao imóvel avaliado.

§ 7º O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput será de, no máximo, doze meses.

Art. 21. É facultado ao beneficiário da Reurb-E a contratação de empresa independente ou profissional habilitado especializado em Avaliações e Perícias de Engenharia para realização da avaliação, nos mesmos prazos e nos mesmos modos previstos.

Parágrafo único: Qualquer controvérsia, sempre prevalecerá o valor apurado pela Comissão Avaliadora.

Art.22. São atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:

I - Analisar a viabilidade técnica dos requerimentos de regularização fundiária protocolados e manifestar-se pela instauração ou não da Reurb-E, através de parecer fundamentado;



II - Auxiliar nos procedimentos de regularização fundiária executados pelo Município, fornecendo orientação, suporte e apoio técnico, sempre que solicitado;

III - Produzir os atos administrativos correspondentes e necessários ao andamento dos processos de Reurb-E;

IV - Verificar e atestar a existência de núcleo urbano informal consolidado até 22 de dezembro de 2016;

V - Mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb-E;

VI - Elaborar relatório final de cada processo de Reurb-E e emitir parecer único e conclusivo a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pela autoridade competente;

VII - Vistoriar e atestar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;

VIII - Assessorar o Prefeito no que tratar de Regularização Fundiária no âmbito municipal;

IX - Propor a abertura dos processos de regularização fundiária de iniciativa do Município.

Art. 23. A Comissão de Regularização Fundiária poderá solicitar a qualquer órgão ou entidade municipal material, informações, estudos, apoio e orientações necessárias à realização de suas tarefas.

Art. 24. Os conflitos envolvendo os processos de regularização fundiária, independentemente da fase em que se encontram, poderão ser mediados através da Comissão de Regularização Fundiária, que servirá como Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos prevista na Lei Federal nº 13.465, de 2017.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO, DO PAGAMENTO E DA EMISSÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 25. A decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária após parecer favorável emitido pela Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Departamento Municipal de Águas e Esgotos se dará mediante ato formal ao qual se dará publicidade e deverá:

I- Aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb-E;

II- Indicar as intervenções a serem executadas (obras de implantação da infraestrutura essencial,



serviços e compensações urbanísticas e ambientais), conforme projeto de regularização fundiária aprovado;

III - Identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

Art. 26. Aprovado o projeto de regularização fundiária, deverá o ato ser publicado e o interessado da modalidade Reurb-E deverá efetuar o pagamento junto à Secretaria Municipal de Fazenda.

§1º A venda direta de que trata este artigo obedecerá ao disposto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e o Município permanecerá com a propriedade fiduciária dos bens até a quitação integral.

§2º A aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, sendo o pagamento realizado em conformidade com as normas e condições do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, observada a legislação aplicável.

§ 3º Independentemente do montante alcançado a título de justo valor da unidade imobiliária regularizada, o valor da aquisição poderá ser pago pelo beneficiário à vista ou em até 39(trinta e nove) parcelas mensais e consecutivas, devido sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

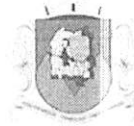
§ 4º As parcelas devidas, calculadas e consolidadas serão atualizadas mensalmente de acordo com a média das taxas de Financiamento Imobiliário.

§ 5º O interessado que optar pelo pagamento em parcela única do preço de venda, terá direito a redução de 5% (cinco por cento) do valor final da avaliação.

§ 6º A regulamentação do disposto neste artigo será efetuada pela Secretaria Municipal de Fazenda, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de publicação deste Decreto.

Art. 27. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o ato administrado de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I - O nome do núcleo urbano regularizado;
- II - A localização;
- III - A modalidade da regularização;
- IV - As responsabilidades pela execução das obras e serviços constantes do cronograma;
- V - A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;



VI - A listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número do CPF e do RG, e a filiação.

Art. 28. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF será assinada pela autoridade municipal competente, sendo o requerente comunicado para fazer a retirada da mesma a fim de dar encaminhamento aos atos de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º O requerente da Reurb-E deverá seguir o rito do art. 42 e seguintes da Lei Federal nº 13.465, de 2017, para efetuar o registro do parcelamento proveniente da regularização fundiária.

§ 2º A Certidão será expedida preferencialmente de forma individual.

Art.29. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os novos da recusa e formulará exigências nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 30. O beneficiário terá até 60 (sessenta) dias após o registro da CRF junto ao cartório de registro de imóveis para ingressar com processo administrativo de regularização das edificações existentes, nos termos da Lei de Regularização de Edificações vigente.

Parágrafo único: Se em próxima verificação, for constatado descumprimento da obrigação prevista no caput deste artigo, o levantamento total das edificações poderá ser realizado de ofício pelo Município, sem prejuízo da cobrança pelos custos com a realização do respectivo levantamento e imposição de outras medidas administrativas cabíveis, inclusive embargo das atividades até a regularização, bem como a aplicação de penalidades pecuniárias pelo descumprimento.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 31. Todos aqueles que se enquadrarem na modalidade de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E deverão arcar integralmente com as despesas administrativas decorrentes da tramitação do respectivo processo administrativo, inclusive aquelas relacionadas a estudos técnicos, vistorias, levantamentos, notificações, registros e demais atos necessários à efetiva regularização.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb-E e respectivas qualificações, com indicação das unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.



Art. 32. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb-E deverá:

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

II - Aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária;

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

Art. 33. Os comércios, serviços, indústrias, templos religiosos e demais usos não residenciais existentes em áreas com projeto de Reurb-E em andamento, para regularização de sua atividade, deverão observar a legislação tributária, urbanística, sanitária, segurança e estabilidade das edificações, além de outras normas que regem a atividade ou o uso pretendido, ficando sujeitas também a licenciamento ou autorização dos órgãos competentes em quaisquer esferas da federação, após a conclusão do processo de Reurb-E.

Art. 34. Os casos omissos no presente Decreto serão resolvidos pela Comissão de Regularização Fundiária, observadas as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 2017, e Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

Art. 35. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 36. Revogam-se as disposições em contrário, em especial aquelas constantes do Decreto nº 219 de 2025, de 21 de outubro de 2025, que tratem da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E, notadamente:

I – o Art. 5º, no que se refere à modalidade REURB-E;

II – o Art. 12;

III – o § 2º do Art. 16;

IV – o segmento do §1º do Art. 24 que estabelece a responsabilidade dos beneficiários ou requerentes privados pelo custeio e pela contratação da regularização fundiária na modalidade REURB-E;

V – quaisquer outros dispositivos do Decreto nº 219/2025 que mencionem, disciplinem ou façam referência direta ou indireta à modalidade REURB-E.



PREFEITURA DE **JOÃO
MONLEVADE**
ADMINISTRAÇÃO 2025 - 2028

Parágrafo único. O Decreto nº 219/2025 permanece vigente exclusivamente no que regulamenta a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S.

João Monlevade, 27 de janeiro de 2026.

Laércio José Ribeiro

Prefeito Municipal

Registrado e publicado nesta Assessoria de Governo, no vigésimo sétimo dia de janeiro de dois mil e vinte e seis.

Geraldo Giovani Silva
Assessor de Governo (Interino)