CUIABÁ
PREFEITURA

PROPOSTA DE LEI COMPLEMENTAR N° DE DE DE 2025.

REGULAMENTA, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CUIABÁ/MT, OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, DE ACORDO COM A LEI FEDERAL N° 13.465/2017 E O DECRETO FEDERAL N° 9.310/2018, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Cuiabá: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1° A Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no Município de Cuiabá, obedecerá às normas federais sobre o tema, em especial à Lei n° 13.465/2017 e ao Decreto n° 9.310/2018, bem como às disposições desta Lei.

Art. 2° Para os fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município, cuja regularização será feita por meio de Reurb de Interesse Específico - Reurb-E, nos termos do art. 5°, § 6° do Decreto Federal n° 9.310/2018;

II - beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais; e

III - área de risco: aquela sujeita a riscos geológicos, de alagamento, riscos de contaminação por resíduos perigosos, sob redes de alta tensão, entre outros.

Art. 3° O perímetro mínimo de um núcleo, para fins de Reurb, corresponderá a uma quadra, entendida como área que é totalmente delimitada por ruas ou por essas e rios ou morros, ou outros acidentes geográficos, desde que não habitados.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3400360034003800390031003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100320031003100320030003A005400520041000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
ICP Brasil .gov.br

Parágrafo único. O disposto no *caput* se aplica ainda que o pedido seja formalizado por beneficiário de forma individual, pois a Reurb se destina à incorporação de núcleo informal ao ordenamento territorial urbano, conforme art. 9º da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 4º O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - SMHabt, ressalvadas as competências específicas de outras secretarias estabelecidas em lei de organização administrativa.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art. 5º A Reurb compreende as duas modalidades previstas na Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 6º Para a classificação da Reurb na modalidade de interesse social (Reurb-S) a renda familiar não poderá ser superior ao quíntuplo do salário-mínimo vigente no País.

Seção II

Da Reurb-E

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 7º A promoção da Reurb-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º Não requerida a Reurb-E, poderá o Município, se for de seu interesse e pelo órgão competente, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3400360034003800390031003A0005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

notificação para que qualquer um destes promova a Reurb, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º Não iniciada a Reurb-E no prazo acima e demonstrado o interesse público, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, plano urbanístico, assim como, caso necessários o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidentes no mesmo período.

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da Reurb-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

Subseção II

Da Reurb-E em Imóveis do Município

Art. 8º Os imóveis do Município, objeto da Reurb-E, poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos de desafetação e aqueles exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, conforme autorização dos arts. 71 e 98 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, conforme determinação do art. 98 combinado com o art. 84 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, sendo necessariamente um residencial e um não residencial.

§ 3º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514/1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 4º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 340036003400380039003100340035003000:Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 340036003400380039003100340035003000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

§ 5º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

Art. 9º A ocupação será comprovada pela existência de construção na unidade imobiliária.

Art. 10. A forma de apuração do valor da unidade imobiliária será definida por decreto, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, conforme disposição do art. 16 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 11. Na Reurb-E, em se tratando de imóvel público municipal, não poderá ser concedido qualquer desconto ao montante calculado a título de justo valor, salvo se reconhecido o interesse público da ocupação por meio de decreto publicado na Gazeta Municipal, hipótese em que o desconto não poderá exceder 70% (setenta por cento).

Parágrafo único. Para pleitear o desconto de que trata o *caput*, a pessoa jurídica deverá comprovar que está regularmente constituída, que não tem fins lucrativos e que seus objetivos sociais atendem a pelo menos uma das seguintes finalidades:

I - promoção da assistência social;

II - promoção da cultura, defesa e conservação do patrimônio histórico e artístico;

III - promoção gratuita da educação, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;

IV - promoção gratuita da saúde, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;

V - promoção da segurança alimentar e nutricional;

VI - defesa, preservação e conservação do meio ambiente e promoção do desenvolvimento sustentável;

VII - promoção do voluntariado;

VIII - promoção do desenvolvimento econômico e social e combate à pobreza;

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3400360034003800390031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

IX - experimentação, não lucrativa, de novos modelos socioprodutivos e de sistemas alternativos de produção, comércio, emprego e crédito;

X - promoção de direitos estabelecidos, construção de novos direitos e assessoria jurídica gratuita de interesse suplementar;

XI - promoção da ética, da paz, da cidadania, dos direitos humanos, da democracia e de outros valores universais;

XII - estudos e pesquisas, desenvolvimento de tecnologias alternativas, produção e divulgação de informações e conhecimentos técnicos e científicos que digam respeito às atividades mencionadas neste parágrafo; ou

XIII - estudos e pesquisas para o desenvolvimento, a disponibilização e a implementação de tecnologias voltadas à mobilidade de pessoas, por qualquer meio de transporte.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Seção I

Do Requerimento

Art. 12. No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, a qualidade de legitimado, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, bem com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, e também informações sobre ações judiciais que se tiver conhecimento, além da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

§ 1º O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído ainda com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

§ 2º Se o requerimento for apresentado pela Defensoria Pública, além dos documentos dos assistidos, deverá ser juntada procuração simples e declaração de hipossuficiência.

§ 3º Se os beneficiários estiverem sendo representados por 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

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3400360034003800390031003A0005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, também deverão ser apresentados os documentos que comprovem a regular constituição e a pertinência temática.

§ 4º Será indeferido o requerimento individual para a aplicação de legitimação fundiária sobre unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, devendo o pedido, ainda que individual, ser complementado de forma que a regularização contemple as características do núcleo urbano informal consolidado.

Art. 13. A instauração da Reurb será feita por meio de portaria, à qual se dará publicidade por meio de publicação na Gazeta Municipal, para franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, em observância ao disposto no art. 10, inciso XII, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 14. Em processo administrativo de regularização fundiária instaurado por outros órgãos públicos, em áreas de seu domínio situadas no território do Município de Cuiabá, haverá a análise e aprovação do Município apenas em relação ao projeto de regularização fundiária apresentado, que compreende a análise urbanística e ambiental de núcleo urbano informal consolidado.

Parágrafo único. Após registro da Reurb em cartório, o ente promotor deverá encaminhar cópia das matrículas ou equivalente à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária para fins de cadastro imobiliário.

Seção II

Do Processamento da Reurb-S

Art. 15. No caso de Reurb-S, caso haja proposta de elaborar e custear o Projeto de Regularização Fundiária e implementar as obras de infraestrutura essencial, o legitimado proponente deverá apresentar Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR, que deverá indicar se a Reurb será promovida integral ou parcialmente e a responsabilidade pelo custo envolvido na regularização, incluindo os custos de execução de eventuais obras da infraestrutura essencial, se for o caso.

§ 1º A assunção de responsabilidade pelo legitimado proponente nos termos previstos neste artigo não impede a possibilidade de cobrança regressiva junto aos responsáveis pela implantação do núcleo.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3400360034003800390031003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
www.icp.gov.br

§ 2º O Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária constituirá título executivo extrajudicial, caso não cumpridas as obrigações nele estipuladas e a ele vinculadas.

Art. 16. Quando não forem apresentados todos os elementos técnicos necessários à execução da Reurb-S ou quando não assumidos os custos da implantação da infraestrutura essencial, se houver, pelos legitimados, os requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

Seção III

Da Reurb em Área Ambientalmente Sensível

Art. 17. São consideradas áreas ambientalmente sensíveis as de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais.

Art. 18. Além das regras estabelecidas nas normas federais quanto à obrigatoriedade do estudo técnico ambiental dos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/2012, a Reurb implica em compensação ambiental pecuniária, além da recuperação da área remanescente.

§ 1º A compensação pecuniária será calculada pela multiplicação da área do terreno pelo valor venal do metro quadrado usado para apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial urbana - IPTU, tudo expresso em metros quadrados, e será paga após a decisão de conclusão da Reurb, como condição para expedição da CRF.

§ 2º Quando se tratar de edificação já existente e que esteja munida de Alvará de Construção ou Habite-se, não se aplica a previsão de medida de compensação ambiental.

§ 3º O disposto no *caput* não se aplica à Reurb-S, hipótese em que a compensação será efetuada por meio de ação ambiental coordenada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com o objetivo de promover a educação ambiental da comunidade.

Art. 19. Caso a área de preservação permanente (APP) seja confrontante ao núcleo objeto de Reurb, o estudo técnico será dispensado se a avaliação emitida pela secretaria competente atestar a preservação.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3400360034003800390031003A0005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Art. 20. Nas áreas de APP desocupadas, sem vegetação nativa e adjacentes aos projetos de Reurb, deverá ser priorizada a implantação de parques lineares ou praças públicas.

Seção IV

Da Reurb em Área Verde e Praça

Art. 21. Sempre que possível a Reurb observará o percentual relativo às áreas verdes e praças, ainda que precisem ser realocadas em outras áreas do núcleo.

Art. 22. A regularização fundiária em áreas verdes e praças públicas será admitida quando demonstrado, mediante parecer técnico:

I - a inexistência de função ambiental no local; e

II - a assinatura de Termo de Responsabilidade que conterá as medidas compensatórias destinadas à criação ou melhoria de áreas verdes, equipamentos comunitários e praças públicas em outras áreas do município, salvo se o interessado se enquadrar nos critérios exigidos para a Reurb-S.

§ 1º O Termo de Responsabilidade, firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, constituirá título executivo extrajudicial, caso não cumpridas as obrigações a ele vinculadas estabelecidas no instrumento.

§ 2º Em áreas verdes e praças públicas ocupadas há mais de 10 (dez) anos, desde que consolidadas e integradas à malha urbana, ficam dispensadas as medidas compensatórias.

§ 3º O parecer técnico observará critérios objetivos estabelecidos pelo órgão competente para matéria ambiental.

§ 4º Em se tratando de Reurb-S, a compensação será feita mediante o plantio de uma árvore nativa dentro de cada lote, em caráter educativo.

Seção V

Da Conclusão da Reurb

Art. 23. A decisão de conclusão da Reurb será publicizada por meio da Gazeta Municipal juntamente com a listagem de beneficiários, para conhecimento e apresentação de pedido de correção ou impugnação, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da publicação.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
com o identificador 3400360034003800390031003A005000. Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasileira - ICP-Brasil.
www.cu.gov.br

§ 1º Transcorrido o prazo previsto no *caput* deste artigo sem a apresentação de correções ou impugnações será expedida a Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

§ 2º Caso haja pedido de correção ou impugnação, as unidades imobiliárias questionadas serão incluídas em listagem complementar, após resolução das divergências apresentadas.

Art. 24. No caso de Reurb-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias contados da retirada, devendo apresentar o protocolo ao órgão competente para a Reurb, sob pena de cancelamento da CRF.

Parágrafo único. Após registro, deverá enviar cópia das matrículas ao Município para atualização da base cadastral, no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 25. A conclusão da Reurb, em quaisquer das modalidades previstas nesta Lei, confere direito de regresso àqueles que suportaram os seus custos e obrigações em face dos responsáveis pela formação e implantação do núcleo urbano informal.

CAPÍTULO IV

DO RESSARCIMENTO AO MUNICÍPIO

Art. 26. A Reurb-E promovida pelo Município ensejará a tomada de providências judiciais em face dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano, se conhecidos, e dos beneficiários para ressarcimento das importâncias despendidas com a regularização.

Parágrafo único. Para atendimento do previsto neste artigo, deverá ser autuado processo administrativo instruído com todas as informações necessárias à propositura da ação judicial.

Art. 27. Serão objeto de ressarcimento ao Município as importâncias relativas a:

I - projetos e obras de infraestrutura urbana que tenham sido executados pela Administração Municipal;

II – peças técnicas custeadas pelo Município;

III - taxas, tarifas e preços públicos devidos no âmbito do processo de regularização fundiária; e

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3400360034003800390031003A0005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

IV - outros gastos comprovadamente realizados.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. Para expedição da declaração prevista no art. 69 da Lei Federal n° 13.465/2017 o interessado deverá apresentar a planta de parcelamento do solo e os respectivos memoriais descritivos a serem levados a registro junto à Serventia de Registro de Imóveis competente e assinar termo de compromisso que, após efetuado o registro, apresentará relação da certidão das matriculas abertas.

Art. 29. A renda obtida com a alienação de imóveis em Reurb-E e com as compensações previstas nesta Lei serão revertidas ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 30. Independente da modalidade, a concessão de direitos sobre áreas de titularidade do Município observará o cumprimento da função social do imóvel, vedada a utilização para fins de especulação imobiliária.

Art. 31. Revoga-se a Lei Complementar n° 523/2023.

Art. 32. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, em Cuiabá/MT, de de 2025.

ABÍLIO BRUNINI

Prefeito Municipal

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3400360034003800390031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.