



Cumpre, também a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que determina os procedimentos a serem observados pela União, Estado, Distrito Federal e Municípios referente a matéria de interesse desse instrumento, em seus artigos 9º e 10º.

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), 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. § 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão 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. (...).

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios: 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 compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes; 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



Autenticar documento em www.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3300330 digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 24/04/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



ativativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade
00950637003A006000 Documento assinado em 06/08/2024 10:36:45-6029
CUIABÁ - Prefeitura Municipal de Cuiabá
www.cuiaba.mt.gov.br





PROPOSTA DE LEI COMPLEMENTAR Nº DE DE DE 2022.

DISPÕE SOBRE A POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO DE CUIABÁ-MT E REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº 345/2014 E SUAS ALTERAÇÕES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituída, no âmbito do Município de Cuiabá, a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana Sustentável - PMRFUS, dispondo acerca de normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e rural e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo único. O poder executivo municipal formulará e desenvolverá, no espaço urbano e rural, quando for o caso, 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 e sustentável, combinando seu uso de forma funcional.



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP nº



Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
0030037003A005000, Documento assinado 3645-6029
DO PREFEITO
2007, 450111
Institui a Infraestrutura de Chaves
www.cuiaba.mt.gov.br





Art. 2º Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Município de Cuiabá:

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 a 22 de dezembro de 2016;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

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;

XIII- Priorizar as regularizações fundiárias das áreas públicas do Município de Cuiabá e do Estado de Mato Grosso.

Art. 3 Para fins desta Lei, considera-se:



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



slativo.camarauiaba.mt.gov.br/autenticidade
00990637003A006006 Documento assinado 3645-6029
/2007, que instituiu a Infraestrutura de Chaves
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





VII - 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 desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

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

IX - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;

X - baixa renda: o ocupante que esteja devidamente inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico) ou aquele que possua renda familiar mensal igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos;

XI - área de preservação permanente: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas nos termos da Lei Federal nº 12.651 de 2012;

XII - área de risco: são consideradas impróprias ao assentamento humano por estarem sujeitas a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica.

§ 1º Para fins da Reurb, o Município de Cuiabá poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edífícios, desde que não acarretem prejuízos irreparáveis à população.

§ 2º 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 ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, 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



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP nº



ativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
00390637003A006600, documento assinado
2007/05/28 Institui a Infraestrutura de Chaves
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 3º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 4º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento do solo, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 e haja possibilidade de integração do núcleo urbano à infraestrutura urbana existente, o que deverá ser atestado tecnicamente no procedimento da Reurb.

§ 5º É vedada a regularização fundiária das ocupações em nascentes perenes ou intermitentes e em suas áreas de preservação permanente.

§ 6º É vedada a regularização fundiária das ocupações em áreas verdes e das praças dos parcelamentos do solo instituídos na Lei Federal 6.766/1979, exceto para os casos que tiverem lei específica.

Art. 4º A reurb compreende as seguintes 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;

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; e



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP nº



ativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
06950637003A0069000 Documento assinado 3645-6029
2007, que institui a Infraestrutura de Chaves
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados até 22 de dezembro de 2016.

§ 4º Na Reurb, o Município de Cuiabá poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 5º A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 6º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário.

§ 7º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 5º 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 a ser regularizada, a ser apurado na forma estabelecida na Planta de Valores Genéricos do Município de Cuiabá-MT, titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.



Autenticar documento em www.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3300330



06950637003A006900. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-1, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





Parágrafo único. As áreas de propriedade do Município de Cuiabá-MT, registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial, homologado pelo juiz, ou extrajudicial que compreenda medida de compensação em prol do bairro ou do entorno em que se localiza, na forma desta Lei.

Seção I

Da Comissão Permanente de Regularização Fundiária Urbana do Município

Art. 6º O processo administrativo instaurado será acompanhado pela Comissão Permanente de Regularização Fundiária Urbana do Município de Cuiabá, que será composta por seis membros, com seus respectivos suplentes, dos quais, ao menos um representante de cada órgão será tecnicamente capacitado, sendo indicados titulares e suplentes, por meio de Portaria, representando os seguintes órgãos:

- I - Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;
- II – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável;
- III - Secretaria Municipal de Assistência Social e Desenvolvimento Humano;
- IV – Secretaria Municipal de Obras Públicas e Defesa Civil;
- V – Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana;
- VI – Procuradoria Geral do Município.

§ 1º A Comissão terá caráter meramente consultivo, tendo como objetivo principal a transversalidade entre os entes Municipais que têm participação ativa nos procedimentos de Regularização, devendo promover o alinhamento das ações referentes à tais atos.

§ 2º A presidência da Comissão Permanente de Regularização Fundiária Urbana do Município será exercida pelo Titular da Pasta da Secretaria Municipal de



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



lativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
0030037003A0050000 Documento assinado
/2007 REURB Institui a Comissão Permanente de Chaves
www.cuiaba.mt.gov.br
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





Habitação e Regularização Fundiária, sendo em suas ausências e impedimentos, substituído pelo(a) Secretário(a) Adjunto(a) de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 3º A Comissão seguirá seu Regimento Interno que será publicado por meio de Portaria.

§ 4º As necessidades materiais, físicas e humanas necessárias para o adequado desenvolvimento das Etapas do processo de Regularização Fundiária do Município de Cuiabá serão definidas pela Comissão descrita no caput deste artigo, seguindo o regramento de aquisição e contratação na esfera pública.

§ 5º A Comissão irá elaborar um cronograma de ações, bem como criar um mapa fundiário da Cidade, promovendo o Município a Reurb, de modo coletivo, em todas as áreas, glebas, bairros ou comunidades e, em caso de núcleos urbanos informais em locais cujos lotes não sejam circunvizinhos, tal circunstância constará expressamente na CRF.

Seção II

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 7º Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades 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 de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



lativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
0030037003A005000, Documento assinado 3645-6029
2007, PREFEITURA
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Seção III

Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 8º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) indicadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 389/2015 são compreendidas, para efeitos desta Lei, como núcleos urbanos informais consolidados, habitados predominantemente por população de baixa renda, conforme previsão na legislação vigente, podendo ser promovida a Reurb para ocupações existentes até 22 de dezembro de 2016.

§ 1º A Reurb não ficará restrita às ZEIS identificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, ficando o executivo municipal encarregado de realizar a identificação de todas as áreas públicas ou privadas passíveis de serem incluídas na Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana que atendam aos requisitos de caracterização como núcleos urbanos informais a serem regularizados existentes até a data de 22 de dezembro de 2016.



Autenticar documento em
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP nº



slativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
00300637003A006000 Documento assinado em 3645-6029
/2007, REURB Instituída em 2016, Prefeitura de Cuiabá
www.cuiaba.mt.gov.br

Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





§ 2º Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e no art. 76 da Lei nº 14.133/2021:

- a) autorização legislativa para alienação de bens da Administração Pública Direta, autárquica e fundacional, conforme dispõe o art. 71 da Lei Federal nº 13.465/2017;
- b) licitação na modalidade de concorrência.

§ 3º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a realizar e aprovar os projetos do Programa de Regularização Fundiária no âmbito do Município, observado o disposto na Lei Federal nº 13.465/2017 e nesta Lei, podendo dispensar critérios e parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo e normas urbanísticas edilícias.

§ 4º As ações de REURB em Zonas Especiais de Interesse Social estarão submetidas à necessidade de elaboração de projeto de Regularização Fundiária.

§ 5º Em núcleos urbanos informais consolidados em ZEIS em que o município já possua informações necessárias, poderá o Município dispensar a exigência prevista no § 4º deste artigo, desde que devidamente justificado.

§ 6º Em se tratando de núcleos urbanos informais consolidados, localizados fora do perímetro urbano do Município de Cuiabá, este deverá realizar as ações referentes à Reurb.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I Disposições Gerais



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP nº



ativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
0000037003A006000 Documento assinado 3645-6029
2007, REURB Institui a Infraestrutura de Chaves
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





XVI - Título Definitivo de Propriedade; e

XVII - a compra e venda.

Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Art. 10. No que diz respeito ao instituto do Direito Real de Laje, estabelecido pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e inserido na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, nos artigos 1.510-A à 1.510-E, este somente poderá vir a ser aplicado após sua regulamentação por ato do Poder Executivo Municipal e desde que estudos técnicos de estabilidade das edificações, para a garantia da salubridade e especialmente segurança dos habitantes, prevenindo-se o incentivo à favelização.

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica quando o legitimado promotor da Reurb for a própria Administração Pública Municipal.

§ 2º Em havendo a concessão do direito de laje, não será permitido qualquer tipo de reforma, sem que haja a prévia anuência dos demais proprietários do local.

Seção II

Da Demarcação Urbanística

Art. 11. O Município de Cuiabá poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



slativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
06950637003A006003 Documento assinado 3645-6029
DO PREFEITO
e-mail:prefeito@cuiaba.mt.gov.br
/2001, que institui a Prefeitura de Chaves
www.cuiaba.mt.gov.br

Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

§ 3º Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 12. O Municípios de Cuiabá notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital municipal, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.



Autenticar documento em
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



slativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
00390637003A0058004 Documento assinado
/2007, instituída pela Lei nº 3645-6029
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





§ 3º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores

§ 6º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Seção III

Da Legitimação Fundiária

Art. 15. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público do Município de Cuiabá/MT, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



slativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
00300637003A006000 Documento assinado 3645-6029
/2007, REURB-S Institui a infraestrutura de Chaves
www.cuiaba.mt.gov.br
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





Seção IV

Da Legitimação de Posse

Art. 16. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual pode ser convertido em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 17. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

Parágrafo Único. A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 18. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n°



lativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
00360037003A005600, documento assinado em
2009/05/11, constitui a Prefeitura de Cuiabá
www.cuiaba.mt.gov.br

Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I – na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município de Cuiabá a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município de Cuiabá/MT a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, sendo cabível o lançamento das despesas em dívida pública em nome do proprietário original do loteamento, que tinha a obrigação legal de custear estas despesas, levando em conta as obrigações legais da época de implantação do loteamento e desde que demonstrada a venda de lotes, com conseqüente exploração econômica, respeitados os direitos ao contraditório e ampla defesa, bem como as legislações vigentes à época da implementação ou aprovação do parcelamento;

c) o tamanho mínimo do lote urbano terá a metragem de 70 m² (setenta metros quadrados);

d) o tamanho do lote máximo deverá ter até três vezes a metragem do tamanho mínimo previsto para o lote urbano na Lei Complementar Municipal de Uso e Ocupação do Solo vigente;

e) a área efetivamente ocupada que exceder os limites previstos na alínea “d”, será titulada na forma onerosa, cujo justo valor será definido por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

II - Na Reurb-E, o Município deverá definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

a) implantação dos sistemas viários;

b) implantação da infraestrutura essencial, das áreas de equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

lativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
00000637003A006000 Documento assinado 3645-6029
2007, REURB-E Institui a Infraestrutura de Chaves
www.cuiaba.mt.gov.br





c) implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental.

§ 2º As responsabilidades de que trata o caput poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 3º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes do Poder Público municipal, como condição de aprovação da Reurb-E.

I - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 4º Fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e demais documentos técnicos necessários à regularização fundiária de seu imóvel.

§ 5º Na Reurb-I, o interessado requererá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização, assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea), o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do Conselho de Arquitetura e Urbanismo, ou de Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART, RRT ou o TRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente, conforme MP nº



lativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
00360037003A005000, Documento assinado em 15/08/2019 10:36:45-6029
2009, P. 11, art. 1º, III, Lei nº 11.743/2008, institui a Infraestrutura de Chaves
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e está integrado à cidade.

§ 6º A apresentação da documentação prevista no §4º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

§ 7º Aos concessionários de títulos de Concessão de Direito Real de Uso - CDRU será exigida a apresentação do título correspondente.

§ 8º A outorga da Certidão de Regularização Fundiária aos concessionários extinguirá o respectivo título de concessão anteriormente concedido.

Art. 22. Para fins exclusivos de Reurb, poderão ser expedidas CRF's versando sobre imóveis com áreas inferiores à área de parcelamento mínimo, ficando dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei Federal nº 6.766/79 e na legislação municipal vigente.

§ 1º Na CRF constará de forma discriminada o nome, CPF, RG, estado civil e profissão dos titulares de direitos reais e, nos casos de Reurb-S, deverão apresentar declaração de que não possui outro imóvel.

§ 2º A Comissão Permanente irá estabelecer o modelo padrão da CRF por meio de Portaria.



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



ativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
06950537003A005900 Documento assinado em 3645-6029
DO PREFEITO
2007, que institui a Infra-estrutura de Chaves
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





Art. 23. Para conclusão do processo administrativo, a CRF e os títulos serão enviados ao Cartório de Registro de Imóveis competente, observando o prazo legal conforme previsão legal referente aos efeitos da prenotação e para conclusão do registro.

Art. 24. Sempre que possível, a solicitação de registro será primeiramente da área integral regularizada, com abertura de matrícula da área total correspondente ao núcleo urbano informal consolidado e posterior abertura de matrículas filhas, fazendo-se a averbação correspondente na matrícula-mãe.

Seção II

Da Determinação da Titularidade do Domínio dos Imóveis

Art. 25. Instaurada a Reurb, o órgão competente, para processá-la, deverá proceder às buscas necessárias, com a finalidade de determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar 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 30 (trinta) dias úteis, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município de Cuiabá deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias úteis, 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 esta Lei.



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n°



lativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
00360037003A005000
2007-05-11 10:36:11
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital municipal, com prazo de 30 (trinta) dias úteis, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

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

§ 6º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados, garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados, a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até a conclusão definitiva do procedimento da Reurb.

§ 8º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 26. O Município de Cuiabá/MT poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

lativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
0000037003A005000 Documento assinado em 3645-6029
2007, REURB INstitui a Infra-estrutura de Chaves
www.cuiaba.mt.gov.br





VI - as medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da realocação de edificações, quando for o caso;

VIII - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

IX - outros requisitos que sejam definidos por ato do Poder Executivo, pessoa jurídica integrante da administração pública municipal ou órgão competente em processar a Reurb.

§ 1º Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do órgão competente em processar a Reurb, em momento posterior, de forma coletiva ou individual, bem como poderão ser descritas apenas em sua estrutura externa e área construída total, desde que atendidas as normas de segurança da edificação.

§ 2º As áreas e unidades já tituladas constarão do projeto de regularização fundiária com a descrição constante na matrícula ou na transcrição, devendo ser averbada a nova descrição técnica georreferenciada.

§ 3º Para fins de Reurb, consideram-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessárias; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo órgão competente em processar a Reurb em função das necessidades locais e das características regionais.



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



slativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade
00300637003A006000. Documento assinado 3645-6029
/2007, que institui a Infraestrutura de Chaves
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





§ 4º A Reurb poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 5º Na Reurb-S, caberá ao órgão competente em processar a Reurb propor a definição das compensações urbanísticas ou ambientais, se for o caso, bem como a elaboração do cronograma físico e do termo de compromisso acerca das obras de infraestrutura essenciais, equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção.

§ 6º O Poder Executivo Municipal poderá definir os requisitos e premissas para elaboração do cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, sendo que as obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários, de melhoria habitacional e sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb –S, conforme cronograma a ser elaborado pelo Município.

§ 7º Os planos setoriais de infraestrutura elaborados diretamente ou por meio da administração pública indireta, ou por meio das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, poderão ser incorporados para fins de cumprimento das obrigações previstas no § 5º deste artigo.

§ 8º O Poder Executivo Municipal definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

Seção V

Do Memorial Descritivo

Art. 30. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:



Autenticar documento em
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



slativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
00380037003A005000 Documento assinado
/2007, e a Prefeitura Municipal de Cuiabá
www.cuiaba.mt.gov.br

Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





§ 2º O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, RRT, TRT ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público no exercício de suas funções.

§ 3º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco, sendo que a parte do núcleo urbano não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º Na Reurb-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Município providenciará a retirada dos ocupantes da área de risco, podendo definir forma de realocação dos mesmos., sendo que, em caso de ocupação em área privada, o Município poderá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal

§ 5º Na Reurb-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb.

Seção VII

Do Estudo Técnico Ambiental

Art. 32. O estudo técnico ambiental será obrigatório para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais, podendo ser feito em fases ou etapas.



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



slativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
00300637003A006000 Documento assinado 3645-6029
/2007/PREFEITURA
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





§ 1º Os estudos de que trata este artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, estar compatibilizados com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos art. 64 ou art. 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 2º A parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo técnico ambiental poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 3º Na Reurb-S, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam em melhorias das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos, previstos no art. 64 da Lei nº 12.651, de 2012:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

§ 4º Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, se assim demonstrar o estudo técnico ambiental do



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



slativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
00390637003A00000000 Documento assinado 3645-6029
/2007/REURB-S Institui a primeira estrutura de S-Chaves
www.cuiaba.mt.gov.br

Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





Art. 40. Uma vez realizados os procedimentos e emitida a autorização de escritura, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária deverá encaminhar à Secretaria Municipal de Fazenda os dados relativos aos atuais ocupantes dos imóveis para que seja procedida a atualização cadastral.

Art. 41. Não poderá ser aprovada regularização fundiária em área isolada que não esteja inserida em núcleo urbano existente até 22 de dezembro de 2016.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, bem como a Lei Complementar nº 345, de 16 julho de 2014, e suas alterações.

Palácio Alencastro, em Cuiabá-MT, de de 2022.


EMANUEL PINHEIRO
Prefeito Municipal



Autenticar documento em h
com o identificador 3300330
digitalmente conforme MP n



slativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
0030033003A0050000 Documento assinado 3645-6029
/2007, PELO INSTITUI A CUIABÁ PREFEITURA DE CHAVES
www.cuiaba.mt.gov.br

Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

