LEI COMPLEMENTAR Nº 8, DE 9 DE SETEMBRO DE 2019.

Dispõe sobre a Regularização Urbanística e Fundiária dos parcelamentos do solo existentes no município de Betim e dá outras providências.

O Povo do Município de Betim, por seus representantes, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A Regularização Urbanística e Fundiária de todos os parcelamentos do Solo existentes no município de Betim atenderá às normas e parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, aos princípios definidos no Plano Diretor, nas diretrizes do planejamento metropolitano e nas demais legislações pertinentes.

§ 1º Todos os parcelamentos do solo comprovadamente existentes serão passíveis de regularização mediante aplicação da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e regulamentos posteriores, se necessário.

§ 2º Nos parcelamentos do solo a serem regularizados cuja existência não se comprove ser anterior a 22 de dezembro de 2016 serão passíveis de regularização, mediante aplicação de critérios específicos definidos nesta Lei Complementar.

Art. 2º O Município formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de sua competência 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.

CAPÍTULO II

DOS PARCELAMENTOS APTOS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 3º Ficam instituídas no Município 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 que obedecerá no que couber à Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e regulamentos posteriores.

Art. 4º A REURB compreende duas modalidades: (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

I - REURB de Interesse Social - REURB-S: aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal; (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

II - REURB de Interesse Específico - REURB-E: aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo. (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

§ 1º 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. (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

§ 2º Decreto do Poder Executivo definirá o limite da renda familiar a ser considerada na aplicação da REURB-S. (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

Art. 5º 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, durante ou após a execução da regularização fundiária, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar 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.

Art. 6º Fica o Poder Executivo autorizado a criar a Comissão Técnica de Regularização Fundiária - CTRF, responsável por deliberar sobre todos os procedimentos e classificações a serem adotados na aplicação da REURB.

Parágrafo único. O Decreto expedido pelo Poder Executivo deverá dispor sobre os órgãos que farão parte da CTRF e seu Regimento Interno, e Portaria do Poder Executivo nomeará seus membros.

Art. 7º Os procedimentos administrativos da REURB serão definidos pela CTRF, observados os critérios da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e regulamentos posteriores.

Art. 8º Para os imóveis de uso filantrópico, religioso e entidades sem fins lucrativos, devidamente constituídos, é assegurado o direito à gratuidade na regularização fundiária e na doação, desde que em favor da instituição.

Art. 9º A aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária prevista na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada conjuntamente pelos órgãos municipais de habitação e de política urbana.

Art. 10. A regularização ambiental do projeto de regularização fundiária tratada na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e regulamentos posteriores, será realizada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - SEMMAD, através da concessão de Licenciamento Ambiental do projeto mencionado, ou sua dispensa se for o caso.

Art. 11. Fica o Poder Executivo autorizado a alienar diretamente os imóveis de sua propriedade aos respectivos possuidores, que forem enquadrados na REURB-E.

Parágrafo único. Para os ocupantes de imóveis enquadrados na REURBE serão cobrados valores baseados no valor venal dos Imóveis, a ser calculado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens imóveis do Município.

Art. 12. Ficarão isentos do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI todos os imóveis enquadrados na REURB-E e na REURB-S, referente à primeira transmissão originada pela respectiva regularização fundiária. (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

Art. 13. Ficarão isentos do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU todos os imóveis enquadrados na REURB-E e REURB-S, por um período equivalente a até 3 (três) anos, a partir do exercício subsequente à respectiva titulação. (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

Parágrafo único. Os imóveis enquadrados na REURB-E terão isenção do IPTU desde que se enquadrem em situação de hipossuficiência financeira comprovada do requerente, seja pessoa física, organização, entidade ou instituição social, onde houver requerimento prévio específico e acompanhado de documentos que comprovem a incapacidade do pagamento como carteira de trabalho, declaração de rendimentos e patrimônio, cadastro em programas sociais oficiais, balanços contábeis e outros, e desde que a isenção seja anuída pela Secretaria de Ordenamento Territorial e Habitação. (AC) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

Art. 14. Para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas nas Leis Federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 15. Na REURB-S e REURB-E a regularização das edificações ocorrerá de forma subsequente, simplificada e isenta de quaisquer taxas e demais recolhimentos municipais, inclusive dos valores relativos à regularização onerosa previstos no Código de Obras. (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

Parágrafo único. A documentação a ser apresentada para a regularização das edificações será composta por: (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

I - projeção das edificações no terreno regularizado; (AC) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

II - memorial descritivo das edificações, contendo qualificação dos pavimentos, área total construída, data de conclusão e conformidade quanto à segurança e habitabilidade; (AC) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

III - auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros nos casos onde a legislação específica o exigir; (AC) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

IV - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida junto ao CREA-MG ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) emitido junto ao CAU-MG, devidamente preenchidas, assinadas e quitadas. (AC) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS CUJA EXISTÊNCIA NÃO SE COMPROVE SER ANTERIOR A 22 DE DEZEMBRO DE 2016

Art. 16. A Regularização Urbanística dos Parcelamentos, cuja existência não se comprove ser anterior a 22 de dezembro de 2016, ficará a cargo dos responsáveis e dos possuidores, mediante adoção das seguintes ações, cumulativamente: (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

I - paralisação imediatamente das vendas, obras, demarcações, cercamentos e ocupações; (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

II - recolhimento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos a partir da notificação, de Taxa de Regularização Onerosa no valor equivalente a R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado do parcelamento do solo ou condomínio urbanístico irregular; (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

III – abertura imediata de processos administrativos de Cadastro da Gleba e de Diretrizes para a Regularização do parcelamento.

§1º Ocorrendo notificação por parte do Poder Executivo em data anterior à abertura dos citados processos administrativos, permanecerão válidas as sanções, penalidades e multas previstas na legislação vigente. (AC) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

§2º Nos casos em que os responsáveis ou possuidores pela regularização urbanística, sejam pessoas físicas, organização, entidade ou instituição social, se enquadrarem em situação de hipossuficiência financeira, comprovada mediante apresentação de carteira de trabalho, declaração de rendimentos e patrimônio, cadastro em programas sociais oficiais, balanços contábeis e outros, poderá haver isenção total ou parcial da Taxa de Regularização Onerosa, mediante análise e deferimento prévio pela Secretaria de Ordenamento Territorial e Habitação. (AC) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 12, de 29 de julho de 2020.\)](#)

Art. 17. A eventual flexibilização de parâmetros urbanísticos na Regularização Urbanística dos Parcelamentos de que trata o artigo anterior dependerá de prévia assinatura de Termo de Compromisso junto à Comissão Executiva do Plano Diretor – CEPD, no qual serão fixadas medidas compensatórias de valor proporcional aos prejuízos urbanísticos identificados.

Art. 18. A fiscalização urbanística de edificações, parcelamentos do solo ou condomínios urbanísticos promovidos por particulares será exercida por fiscal de obra efetivo e

por fiscal designado efetivo, devidamente lotado no órgão responsável pela política urbana do Município.

Parágrafo único. A designação de que trata o caput deste artigo será objeto de regulamentação prévia através de Decreto do Poder Executivo, no qual estarão definidas as regras referentes à produtividade, pontuação e cálculo para alcance de gratificação, horário de atuação e a capacitação mínima para exercício da atividade.

CAPÍTULO V

DA REGULARIZAÇÃO DE DESMEMBRAMENTOS E DESDOBROS POR ESTREMAÇÃO DE DIVISAS

Art. 19. A regularização urbanística de propriedades de terrenos em comum, onde houver ocupação individualizada de fato, poderá ocorrer mediante a aprovação prévia por parte do Município de desmembramentos e desdobros por estremação de divisas.

Art. 20. A estremação é a regularização da situação de fato do condomínio, podendo aumentar, diminuir ou manter a área de propriedade do condômino, constante na matrícula do imóvel, cujo objetivo é regularizar uma situação de fato já consolidada.

Parágrafo único. Em nenhuma hipótese será exigida a apuração do remanescente.

Art. 21. Nos desmembramentos e desdobros por estremação de divisas as partes parceladas e remanescentes deverão atender aos módulos mínimos de parcelamento estabelecidos pela legislação em vigor à época de protocolo do respectivo processo administrativo.

Art. 22. Compete ao Município analisar, aprovar ou indeferir os projetos de regularização de desmembramentos e desdobros por estremação de divisas, observando no mínimo os seguintes requisitos:

I - comprovação da situação registral de propriedade idealmente fracionada em nome do interessado;

II - comprovação de ocupação individualizada da fração, por meio da existência de divisa física visível nas fotos aéreas ou de satélite do local;

III - anuência dos confrontantes diretos e respectivos cônjuges, sejam ou não condôminos, no projeto ou por notificação posterior;

IV - comprovação documental de ocupação consolidada retroativa, atendendo a um dos seguintes critérios temporais:

a) 5 (cinco) anos, até 18 de outubro de 2013;

b) 10 (dez) anos, a partir de 19 de outubro de 2013;

V - correta indicação na planta e nos memoriais descritivos dos limites e confrontações da área de origem, da área a ser estremada e da área remanescente, em relação à base cartográfica oficial.

Art. 23. Para a hipótese de impossibilidade da comprovação da divisa física pelas fotos aéreas ou de satélite, poderá ser realizada prova documental e testemunhal consistente, a critério da Administração Pública.

Art. 24. Fica definido que a estremação será realizada mesmo que ocorra a divergência entre a área que figura no registro ou título de aquisição e aquela apurada no levantamento da fração a ser individualizada, constante na planta e no memorial descritivo.

Art. 25. Se a planta da estremação não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em 15 (quinze) dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 1º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no caput deste artigo, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 2º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 3º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a estremação; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de 5 (cinco) dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 4º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, será indeferido o pedido de averbação da estremação.

Art. 26. Nos casos em que a fração a ser regularizada estiver localizada em loteamento irregular caberá ao Município promover a emissão de planta, memoriais e Certidão de Regularização referente às vias públicas, áreas institucionais e áreas livres de uso público existentes e previstas.

Art. 27. A infraestrutura básica nos desmembramentos e desdobros por estremação de divisas consistirá, de no mínimo:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável;
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 28. A regularização de fração que não possua frente direta para logradouro público será permitida se a mesma for simultaneamente lembrada a lote confinante, objeto de parcelamento anterior aprovado, e desde que o novo lote proposto atenda aos parâmetros urbanísticos vigentes.

Art. 29. A eventual existência de débitos referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU apurados sobre a matrícula original não impede a aprovação de estremação, desde que o proprietário da fração estremada assumo o compromisso de quitar todos os débitos referentes à parte estremada, em 90 (noventa) dias após a aprovação da estremação.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 30. Nos processos de Regularização de Parcelamento do Solo protocolados até a data da entrada em vigor desta Lei Complementar, o interessado poderá optar pela aplicabilidade desta Lei Complementar ou aquela vigente na data do respectivo protocolo.

Art. 31. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 4.664, de 20 de junho de 2008 e a Lei nº 6.051, de 21 de junho de 2016.

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

Prefeitura Municipal de Betim, 9 de setembro de 2019.

VITTORIO MEDIOLI

Prefeito Municipal

(Originária do Projeto de Lei Complementar nº 002/19, de autoria do Prefeito Municipal Vittorio Mediolli)

Este texto não substitui o publicado no Órgão Oficial de Betim nº 1788, de 12/9/2019.