

**DECRETO Nº 15.885, de 16 de maio de 2023 - Dispõe sobre o procedimento para regularização fundiária de interesse social de núcleos urbanos informais consolidados, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e cria a Comissão de Regularização Fundiária - CORE no município de Juiz de Fora. A PREFEITA DE JUIZ DE FORA, no uso de suas atribuições legais, em especial das que lhe são conferidas pelo art. 47, inc. VI, da Lei Orgânica do Município de Juiz de Fora, e pela Lei Complementar nº 82, de 03 de julho de 2018, que dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano e Territorial,**

**DECRETA: CAPÍTULO I - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL - REURB-S - Seção I - Disposições Gerais** - Art. 1º Este Decreto dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S no Município, em consonância com os arts. 158 a 162 do Capítulo VIII da Lei Complementar nº 82, de 03 de julho de 2018, com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e com o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018. Art. 2º Para fins deste Decreto consideram-se os seguintes termos: I - núcleo urbano: 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; II - núcleo urbano informal: 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; III - núcleo urbano informal consolidado: aquele 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; IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município; V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos; VI - 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, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse; VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb; VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais; IX - Zona de Especial Interesse Social - ZEIS: caracteriza-se pela presença de assentamentos informais, precários e irregulares, com deficiências de oferta de infraestrutura, equipamentos e serviços, com presença de riscos geológicos, ocupada por população predominantemente de baixa renda, socialmente vulnerável, com baixos índices de desenvolvimento humano. A declaração de especial interesse objetiva sua regularização fundiária, requalificação urbanística e atenção social mediante a elaboração de projetos específicos; X - Áreas de Diretrizes Especiais de Habitação de Interesse Social - ADEs Habitação de Interesse Social: são porções do território que contém uma ou mais Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS e suas áreas adjacentes, ocupadas ou não, conformando espaços que guardam características sociais, físicas e infraestruturais relativamente semelhantes e são cenários de relações de vizinhança e proximidade; XI - Regularização Fundiária Urbana: É o conjunto de políticas e medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam adequar os assentamentos irregulares em área urbana aos princípios legais, de modo a garantir o reconhecimento do direito social de moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito social ao meio ambiente equilibrado; XII - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária coordenada pelo poder público por razões de interesse social, aplicável aos núcleos urbanos informais em Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS e/ou áreas ocupadas por população com faixa de renda familiar de até 05 salários mínimos, conforme estabelecido no art. 3º deste Decreto; XIII - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais nos quais não se caracteriza o interesse social, são ocupados predominantemente por população com faixa de renda acima de 05 salários mínimos e que não se enquadram ao art. 3º deste Decreto. **Seção II - Do Público-alvo** - Art. 3º A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S tem como público-alvo: I - moradores/ocupantes, com renda na faixa de 0 a 5 salários mínimos, em perímetro cuja demarcação esteja inserida em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, definidas pela Lei Complementar nº 82, de 2018, ou outras leis complementares vigentes; II - moradores/ocupantes, com renda na faixa de 0 a 5 salários mínimos, em núcleos urbanos informais consolidados não mapeados como ZEIS, porém comprovadamente ocupados há mais de 05 anos, poderão ser objeto de Reurb-S mediante análise técnica do setor de Habitação do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do município, com aprovação da Secretaria de Governo. § 1º A comprovação da faixa de renda será feita a partir de documentação, incluída a Folha Resumo do CadÚnico, apresentada pelo(s) requerente(s) e/ou conforme solicitado no momento do cadastramento socioeconômico, que irá compor o cadastro da demanda habitacional no núcleo urbano informal consolidado, a ser executado pela Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA com coordenação do setor de Habitação do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do município. § 2º Os núcleos urbanos informais passíveis de Regularização Fundiária que não atenderem os aspectos estabelecidos pelos incisos I ou II do art. 3º deste Decreto estarão sujeitos aos parâmetros determinados pelos procedimentos de Reurb-E. **Seção III - Do Requerimento e Procedimento de Reurb-s** - Art.

4º São legitimados para requerer a Reurb: I - a União, o Estado e o Município, 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; V - o Ministério Público. § 1º O requerimento de Reurb-S deverá ser dirigido ao setor de Habitação do órgão responsável pelo Planejamento Urbano por meio da plataforma Prefeitura Ágil, devidamente instruído com a seguinte documentação: I - localização constando endereço completo, contendo, quando possível, as respectivas coordenadas geográficas; II - folha resumo do CadÚnico, conforme o anexo I, no nome dos requerentes; III - matrícula ou certidão atualizada da área objeto do parcelamento, se houver; IV - cópia autenticada da ata de reunião da representação coletiva dos mandatários na qual conste a aprovação do pedido de regularização do parcelamento ou documento equivalente, se for o caso. § 2º O procedimento da Reurb-S deverá englobar, ainda que requerido individualmente, um conjunto de lotes em núcleo urbano informal consolidado na área solicitada. A única exceção será dos casos remanescentes, indicados pelo órgão responsável pelo Planejamento Urbano do município, com aprovação da Secretaria de Governo, assim compreendidos como aqueles pontuais cujo núcleo de implantação foi objeto de regularização fundiária concluída anteriormente. Art. 5º Recebido o requerimento de Reurb-S, o setor de Habitação do órgão responsável pelo Planejamento Urbano no município procederá à análise da modalidade solicitada, respeitando as definições de Reurb-S dispostas no art. 3º deste Decreto, devendo direcionar resposta ao requerente contendo a conclusão da análise com todos os esclarecimentos necessários, bem como informações sobre o encaminhamento tomado, se couber. § 1º As análises e procedimentos desenvolvidos deverão respeitar as definições e procedimentos dispostos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, na Lei Complementar nº 90, de 02 de fevereiro de 2019, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 137, de 23 de junho de 2021, e no Decreto Municipal nº 15.010, de 04 de fevereiro de 2022. § 2º O desenvolvimento, conclusão e emissão de resposta ao requerente da análise da solicitação deverá ser concluído no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar do requerimento. § 3º O requerimento de Reurb-S deverá ser indeferido sumariamente nas seguintes hipóteses: I - constatada a possibilidade de resolver o feito apenas por meio de licenciamento; II - constatado que o requerimento não se enquadra na modalidade de Reurb-S. § 4º O tempo de ocupação do núcleo urbano informal, conforme o inciso II do art. 3º, será identificado pelo setor de Habitação do órgão responsável pelo Planejamento Urbano no município, através das informações constantes no Plano Municipal de Habitação, Plano Diretor Participativo, ortofoto realizada no município, entre outros registros identificados pelo órgão. § 5º A ausência de manifestação do órgão no prazo previsto no caput implica a automática classificação da modalidade indicada pelo legitimado em seu requerimento, sem prejuízo de futura revisão da classificação. Art. 6º O requerente, conforme art. 4º, poderá interpor recurso ao órgão responsável pelo Planejamento Urbano contra a decisão de classificação ou de indeferimento do requerimento no prazo de trinta dias, contados da comunicação da decisão. § 1º O requerente deverá protocolar o pedido de recurso via Prefeitura Ágil. § 2º Não cabe recurso contra matéria já decidida no mesmo processo em sede recursal, salvo em razão de fato novo ou não considerado anteriormente. Art. 7º Uma vez classificada a modalidade de Reurb-S pelo setor de Habitação do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do município, o mesmo efetuará análise junto à Secretaria de Governo - SG para verificação de viabilidade de inclusão do núcleo requerido em prestação de serviço pelo órgão executor responsável, considerando a priorização em relação às demais áreas aptas no município, a disponibilidade de recursos orçamentários, os requisitos legais e técnicos. Parágrafo único. A instauração de Reurb-S, em quaisquer áreas a serem regularizadas, ocorrerá após a confirmação da viabilidade de execução e realização de processo de participação popular pela Secretaria do Governo - SG, cabendo ao órgão executor do procedimento, em apoio às ações de participação popular desenvolvidas pela SG, a realização de trabalho social durante todo o decorrer do processo, mesmo após sua instauração, oferecendo esclarecimento ao ocupantes do núcleo, bem como o direcionamento de possíveis ocorrências e/ou demandas comunitárias ao órgão público. Art. 8º Instaurado o processo de Reurb-S, o setor de Habitação do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do município acompanhará e fiscalizará a Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA, conveniada ou contratada, que atuará como órgão executor na elaboração do projeto de regularização fundiária. Parágrafo único. A execução dos procedimentos de Reurb-S também poderá ser acompanhada e fiscalizada por outro órgão da Administração Municipal, caso este se responsabilize pelo custeio dos serviços necessários à conclusão da regularização proposta, devendo este, ainda, preservar as atribuições dos órgãos envolvidos conforme o art. 27 e demais especificações determinadas no presente Decreto. Art. 9º A Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA notificará os proprietários da área, os proprietários de terrenos confrontantes, os loteadores e eventuais terceiros interessados para, se desejarem, apresentarem impugnação no prazo de trinta dias, conforme procedimento disposto no art. 31 da Lei Federal nº 13.465, de 2017. § 1º A notificação prevista no caput fica dispensada para aqueles que tenham anuído expressamente em relação ao processo de Reurb. § 2º A ausência de manifestação dentro do prazo legal será interpretada como concordância com o prosseguimento do processo de Reurb. Art. 10. Havendo impugnação, o setor de Habitação do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do município poderá considerá-la infundada e rejeitá-la fundamentadamente dando seguimento à Reurb-S. Parágrafo único. Caso a impugnação tenha sido

apresentada em relação a parte da área, o órgão responsável poderá prosseguir com a regularização fundiária da parte não impugnada. Art. 11. O impugnante poderá apresentar recurso ao órgão responsável pelo Planejamento Urbano do município contra a decisão que rejeitou a impugnação, no prazo de trinta dias contados a partir da notificação da decisão. Parágrafo único. Não cabe recurso contra matéria já decidida no mesmo processo em sede recursal, salvo em razão de fato novo ou não considerado anteriormente. Art. 12. Não havendo impugnação ou havendo acordo, a Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA fará o encaminhamento da documentação ao cartório de registro de imóveis para averbação nas matrículas por ele alcançadas, acompanhado da seguinte documentação: I - planta e memorial descritivo da área, contendo medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas, matrículas e indicação dos proprietários; II - planta de sobreposição do imóvel, demarcado com a área constante do registro de imóveis. Art. 13. Uma vez confirmados os limites da gleba a ser regularizada, a Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA realizará o Cadastro Socioeconômico dos ocupantes e o Cadastro Físico das unidades imobiliárias inseridas no núcleo delimitado. **Seção IV - Do Projeto de Regularização Fundiária** - Art. 14. Concluídos os procedimentos previstos na Seção III deste Decreto, a Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA deverá elaborar o PRF, conforme o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 2018. § 1º A elaboração do PRF será dispensada nas seguintes hipóteses: I - regularização fundiária de glebas parceladas para fins urbanos anteriormente à publicação da Lei Federal nº 6.766, de 1979, conforme o art. 27; II - núcleo urbano regularizado com parcelamento do solo registrado no registro de imóveis, em que a titulação dos ocupantes se encontre pendente. § 2º O conteúdo do estudo técnico ambiental, quando for o caso, será aquele especificado nos §§ 4º e 5º do art. 4º do Decreto Federal nº 9.310, de 2018, bem como aquele solicitado pelo órgão responsável pela aprovação de projetos e licenciamento de obras, se for o caso. § 3º O projeto urbanístico, o memorial descritivo e o cronograma físico de obras deverão seguir os padrões de representação definidos pelo órgão responsável pela aprovação de projetos e licenciamento de obras, disponibilizados no site da Prefeitura de Juiz de Fora. Art. 15. O PRF deverá indicar, conforme a situação específica do núcleo urbano, as áreas regularizáveis de imediato, as áreas regularizáveis sob condições ou com necessidade de intervenções e as áreas não regularizáveis. § 1º Considera-se áreas regularizáveis de imediato aquelas que não necessitam de intervenções físicas ou nas quais as intervenções físicas indicadas não ensejem alteração na configuração espacial do núcleo urbano. § 2º Considera-se áreas regularizáveis sob condições ou com necessidade de intervenções aquelas que apresentam condicionantes ou restrições legais à ocupação que podem ser solucionadas mediante avaliações e laudos específicos ou intervenções físicas. § 3º Considera-se áreas não regularizáveis aquelas que apresentam impedimentos legais ou físicos à ocupação e consolidação que não sejam passíveis de eliminação. § 4º A regularização fundiária poderá ser realizada em fases ou etapas, conforme o § 2º do art. 36 da Lei Federal nº 13.465, de 2017. § 5º A parte do núcleo urbano informal indicada no PRF como regularizável de imediato poderá ter a regularização e o registro do parcelamento do solo, bem como a titulação de seus ocupantes, antes da conclusão das intervenções indicadas nas demais áreas do mesmo núcleo urbano. Art. 16. Os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo poderão ser sugeridos pelo órgão responsável pelo Planejamento Urbano do município por meio de proposta de regulamentação, envolvendo, necessariamente, os setores de Habitação e de Uso e Ocupação do Solo. Art. 17. No PRF, caberá à Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA, direta ou indiretamente, a realização de: I - levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado do núcleo a ser regularizado, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores, contendo a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional competente; II - memorial descritivo e a planta do perímetro do núcleo urbano, com indicação das matrículas, já apresentados quando do requerimento; III - estudo preliminar de projeto - EPP, com indicação das desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais, quando for o caso; IV - projeto urbanístico; V - estudo técnico ambiental conforme o § 2º do art. 14 deste Decreto, quando for o caso; VI - laudo técnico sobre situação de risco hidrogeológico nas áreas onde for necessária a mitigação de riscos; VII - propostas de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; VIII - propostas de revisões de perímetros de ZEIS (Zonas de Especial Interesse Social) e ADEs de Habitação de Interesse Social, previstas pelo Plano Diretor vigente, quando for o caso; IX - para o caso de condomínio urbano simples, a identificação das edificações para fins de averbação por mera notícia, nos termos do art. 63 da Lei Federal nº 13.465, de 2017; X - listagem dos beneficiários, com o direito real a ser conferido; XI - laudo de vistoria de infraestrutura essencial, em substituição ao cronograma, quando não houver compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados; XII - cronograma físico de obras, incluindo obras de infraestrutura e de compensação ambiental e urbanística, quando couber; XIII - outros documentos informados na regulamentação dos parâmetros específicos para a área, quando for o caso. § 1º Na hipótese de Reurb-S requerida pela União ou pelo Estado em áreas de suas propriedades, caberá a esses informar a listagem de beneficiários e o instrumento de titulação a ser adotado, conforme § 6º do art. 10 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018. § 2º O Poder Executivo, nos termos do § 4º do art. 30 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018 (acrescido pelo Decreto nº 9.597, de 04 de dezembro de 2018), quando couber, deverá oficiar as concessionárias ou permissionárias de serviços públicos para que apresentem, em até quinze (15) dias corridos, o cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial para cumprimento do cronograma, que poderá ser revisto conforme planejamento orçamentário. § 3º Fica facultado aos legitimados custear os projetos e os demais documentos técnicos necessários à Reurb-

S, inclusive as obras de infraestrutura essencial, mediante anuência expressa do Poder Executivo e em conformidade com a legislação vigente. Art. 18. Na Reurb-S operada sobre imóveis de domínio do Estado ou da União, a distribuição das competências referentes ao PRF e a responsabilidade pela implantação de obras de infraestrutura essencial serão objeto de acordo ou convênio entre o respectivo ente e o Poder Executivo municipal, de modo a garantir os recursos necessários para sua implementação. Art. 19. Para regularização em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, nos termos do § 2º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, deverá ser elaborado estudo técnico que ateste ou indique melhorias ambientais entre a situação da ocupação informal anterior e a situação após as intervenções em andamento, já executadas ou propostas no âmbito do PRF. Art. 20. Lote ou terreno vago somente poderá ser incluído na área objeto de regularização fundiária se atender às seguintes condições, cumulativamente: I - estiver inserido em quadra onde mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área for composta de lotes ou terrenos ocupados com construções consolidadas; II - a área do lote for menor que duas vezes a área mínima do lote definida pelo zoneamento, conforme as Leis nos 6908 e 6910, de 31 de maio de 1986, e/ou em plano específico, quando houver, salvo em casos que envolvam produção de agricultura familiar. Art. 21. Elaborado o PRF, ele será submetido ao órgão responsável pela aprovação de projetos e licenciamento de obras, para análise. Art. 22. O Poder Executivo poderá providenciar a revisão do perímetro da ZEIS e ADEs de Habitação em que o núcleo urbano está inserido, fundamentado no PRF aprovado. **Seção V - Da Emissão da Certidão de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social** - Art. 23. Aprovado o PRF, deverá ser emitida a CRF pela Comissão de Regularização Fundiária - CORE, que conterá minimamente, em concordância com o art. 41 da Lei Federal nº 13.465, de 2017: I - o nome do núcleo urbano regularizado; II - a localização; III - a modalidade da regularização; IV - as responsabilidades 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 de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação; VII - a assinatura do Chefe do Executivo Municipal. § 1º A CRF será emitida mediante cronograma físico de obras, que deverá estar anexo ao PRF, quando for o caso. § 2º Na regularização de núcleo urbano informal que possua a infraestrutura essencial implantada e onde não existam compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, tal informação constará da CRF, conforme disposto no § 2º do art. 30 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018. § 3º A CRF deverá ser acompanhada de cópia do PRF aprovado e da documentação a ele anexa. § 4º Poderá ser emitida CRF referente apenas a parte do núcleo urbano regularizado, nos casos em que a regularização for realizada por etapas, sem prejuízo da emissão de CRFs complementares. § 5º A isenção de ITBI, conforme procedimento descrito no art. 32 deste Decreto, deverá constar na Certidão de Regularização Fundiária – CRF, emitida ao final da regularização. **Seção VI - Do Registro Cartorário** - Art. 24. O Município poderá firmar Termo de Cooperação Técnica junto aos Cartórios de Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG, objetivando a manutenção da celeridade nos procedimentos de registros cartorários e a garantia do cumprimento da isenção de custas e emolumentos pertinentes à Reurb-S, em respeito ao art. 13 da Lei Federal nº 13.465, de 2017. Art. 25. Para fins de registro cartorário em casos de Reurb-S, as documentações relativas à titulação poderão ser encaminhadas ao cartório pela Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA para a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária - PRF, mediante acompanhamento do Município. **Seção VII - Das Competências Dos Órgãos Envolvidos no Processamento de Reurb-s** - Art. 26. Os processos de Reurb-S deverão respeitar as seguintes competências: I - Cabe à Comissão de Regularização Fundiária as atribuições dispostas no art. 30 deste Decreto; II - Cabe ao órgão de Planejamento Urbano, através do setor de Habitação: a) receber os requerimentos protocolados; b) classificar a modalidade Reurb-S; c) desenvolver o documento de instauração da Reurb-S para encaminhamento à Prefeita para sua assinatura; d) viabilizar a contratação da Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA para desenvolvimento do processo de Reurb-S; e) gerenciar e fiscalizar os contratos referentes ao item d, bem como analisar e realizar a medição de todos os seus produtos. III - Cabe ao órgão de Planejamento Urbano, através do setor de Uso e Ocupação do Solo: a) atuar na regulamentação de parâmetros urbanísticos para a área, conforme o art. 16, quando for o caso. IV - Cabe à Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA: a) realizar o cadastramento socioeconômico e físico para identificação da composição da renda familiar do núcleo urbano consolidado; b) orientar o auto de demarcação urbanística, quando couber, e encaminhá-lo ao cartório, seguindo orientações do art. 12; c) desenvolver todo o Projeto de Regularização Fundiária, conforme os arts. 14 a 22; d) realizar os procedimentos de registros cartorários, conforme os arts. 24 e 25; e) atuar em conformidade aos contratos firmados. V - Cabe ao órgão responsável pela aprovação de projetos: a) analisar e aprovar o PRF. VI - Cabe ao órgão responsável pelo licenciamento ambiental: a) analisar e aprovar o estudo técnico ambiental, quando for o caso; b) coordenar as ações de compensação ambiental em conformidade com as diretrizes definidas no estudo técnico ambiental aprovado, quando for o caso. VII - Cabe ao órgão responsável pela Defesa Civil: a) emitir relatórios de vistoria acerca do risco geológico e hidrogeológico, quando for o caso. VIII - Cabe às concessionárias ou às permissionárias de serviços públicos, mediante provocação do Poder Público competente: a) elaborar o cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial, conforme § 2º do art. 17, quando for o caso. IX - Cabe ao órgão responsável pela Gestão de Obras e Projetos: a) contratar e gerenciar empresa para atuar na execução de projetos e obras de mitigação de risco e infraestrutura, se identificada a necessidade em laudo técnico. X - Cabe ao órgão responsável



pela administração patrimonial do município: a) Verificar as áreas públicas do município e atualizar sua base georreferenciada; b) emitir documento final de efetivação das Concessões do Direito Real de Uso ou da titulação do imóvel, em conjunto com a Procuradoria Geral do Município, quando for o caso. XI - Cabe à Secretaria do Governo: a) Verificar a priorização e disponibilidade de recursos; b) Desenvolver o trabalho de mobilização popular na área. XII - Os procedimentos realizados ao longo do processo de Reurb-S serão acompanhados pelo Comitê Técnico Intersectorial de Diretrizes da Execução da Política Habitacional - CTI Hab, conforme portaria própria. **Seção VIII - Da Exceção Dos Casos de Registro de Parcelamento Anteriores a 19 de Dezembro de 1979** - Art. 27. Desde que estejam implantadas de forma integradas à cidade, as glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento conforme os termos do art. 69 da Lei Federal nº 13.465 de 2017. § 1º A parte interessada 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) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), 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 ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público; 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 setor de Licenciamento de Obras e Parcelamentos Urbanos e pelo órgão de Planejamento Urbano do Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade. § 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º 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. **CAPÍTULO II - DA CRIAÇÃO DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CORE** - Art. 28. Fica instituída, no âmbito da Política Municipal de Habitação, a Comissão de Regularização Fundiária - CORE, de caráter permanente e deliberativo para andamento das ações de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S). Art. 29. A Comissão de Regularização Fundiária - CORE será composta por representantes dos seguintes órgãos do Município de Juiz de Fora: I - Secretaria de Planejamento Urbano - SEPUR, através de representantes dos setores de Habitação e Uso e Ocupação do Solo; II - Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA; III - Procuradoria Geral do Município - PGM, através de representante do setor consultivo; IV - Secretaria de Fazenda - SF, através de representantes do setor de administração patrimonial; V - Secretaria de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividades Urbanas - SESMAUR, através de representantes dos setores de aprovação de projetos e licenciamento ambiental; VI - Secretaria do Governo - SG. Parágrafo único. A Secretaria de Obras - SO, Empresa Municipal de Pavimentação e Urbanidades - EMPAV, Companhia de Saneamento Municipal - CESAMA e Departamento Municipal de Limpeza Urbana - DEMLURB poderão ser acionados para participarem da Comissão periodicamente, caso haja necessidade de implementação de infraestrutura básica. Art. 30. A Comissão de Regularização Fundiária - CORE deverá analisar, definir e deliberar acerca das seguintes ações e desdobramentos da Regularização Fundiária de Interesse Social no Município: I - Análise do Estudo Preliminar de Projeto - EPP para deliberação de instituto jurídico e definição de diretrizes projetuais, em até quinze (15) dias corridos; II - Planejamento da implantação de infraestrutura e compatibilização de Cronograma físico de obras, quando couber, a partir do recebimento de todas as informações das concessionárias e prestadoras de serviços conforme art. 17 § 2º, incluindo as obras necessárias e compensação ambiental e urbanística, nos termos do § 4º do art. 30 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018 (acrescido pelo Decreto nº 9.597, de 4/12/2018), em até quinze (15) dias corridos; III - Emissão e aprovação da Certidão de Regularização Fundiária - CRF para assinatura do Chefe do Executivo Municipal. **CAPÍTULO III - DO PROCEDIMENTO PARA REQUERER O LANÇAMENTO DO ITBI** - Art. 31. São isentos do pagamento do ITBI, na forma do artigo 4º, inciso II da Lei Municipal 10.862/2004 a aquisição do primeiro direito real da unidade imobiliária derivada do Reurb S. Art. 32. Para os casos previstos neste Decreto, os pedidos de emissão das guias do imposto sobre a transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) poderão ser feitos mediante procedimento especial, nos termos deste artigo. § 1º A Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA solicitará, por memorando, abertura de Processo Administrativo Fiscal ao Departamento da Receita Imobiliária da Secretaria da Fazenda, anexando planilha estruturada, contendo os dados da transmissão: I - Nome e CPF do(s) adquirente(s); II - Nome e CPF ou CNPJ do(s) transmitente(s); III - Inscrição imobiliária do imóvel objeto de transmissão; IV - Modalidade de Reurb que se trata. § 2º Desde que solicitado pela EMCASA, está dispensada a apresentação de certidão atualizada do imóvel do Cartório de Registro de Imóveis. § 3º A EMCASA está dispensada de apresentar instrumento de mandato público ou particular, com poderes específicos para requerer o lançamento do imposto e providências correlatas. § 4º Não serão emitidas Guias de ITBI para os casos em que o benefício fiscal não seja concedido. § 5º A isenção deverá constar na Certidão de Regularização Fundiária - CRF, emitida ao final da regularização. **CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS** - Art. 33. Em caso do chefe de família ser representado por pessoa do sexo masculino, a companheira e/ou cônjuge, quando for o caso, deverá ser incluída na titulação de direitos reais compulsoriamente. Art. 34. Fica revogado o Decreto nº 7950, de 22 de agosto de 2003, que cria a Unidade de Gerenciamento do Programa de Regularização Fundiária. Art. 35. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura de Juiz de Fora, 16 de maio de 2023. a) MARGARIDA SALOMÃO - Prefeita de Juiz de Fora. a) EDUARDO FLORIANO - Secretário de Transformação Digital e Administrativa.

**ANEXO ÚNICO**

**MODELO DE FOLHA RESUMO DO CADÚNICO**

---

**FOLHA RESUMO CADASTRO ÚNICO - V7**

**I - INFORMAÇÕES RELATIVAS AO CADASTRO DA FAMÍLIA**

1.01 Código Familiar: \_\_\_\_\_ 1.10 Data da Entrevista: \_\_\_\_\_  
RENDA PER CAPITA DA FAMÍLIA: \_\_\_\_\_

**II - ENDEREÇO DA FAMÍLIA**

1.11 - Localidade: \_\_\_\_\_ 1.13 - Título: \_\_\_\_\_  
1.12 - Tipo: \_\_\_\_\_ 1.14 - Nome: \_\_\_\_\_  
1.15 - Número: \_\_\_\_\_ 1.16 - Complemento do Número: \_\_\_\_\_  
1.17 - Complemento Adicional: \_\_\_\_\_ 1.18 - Cep: \_\_\_\_\_  
1.20 - Referência para Localização: \_\_\_\_\_

**III - COMPONENTES DA FAMÍLIA**

RESPONSÁVEL FAMILIAR	
4.02 - Nome Completo:	4.06 - Data de Nascimento:
4.03 - NIS:	4.06 - Data de Nascimento:
4.07 - Parentesco com Responsável Familiar:	4.06 - Data de Nascimento:
4.02 - Nome Completo:	4.06 - Data de Nascimento:
4.03 - NIS:	4.06 - Data de Nascimento:
4.07 - Parentesco com Responsável Familiar:	4.06 - Data de Nascimento:
4.02 - Nome Completo:	4.06 - Data de Nascimento:
4.03 - NIS:	4.06 - Data de Nascimento:

\_\_\_\_\_  
Local e Data

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Responsável pela Unidade Familiar(RF)

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Entrevistador/Responsável pelo Cadastramento

Caso o RF não saiba assinar, o entrevistador registrará a expressão "A ROGO" e, a seguir, o nome do RF.

(A ROGO é a expressão jurídica utilizada para indicar que a identificação, substituindo a assinatura, foi delegada a outra pessoa