



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

DECRETO 568 DE 19 DE AGOSTO DE 2024

“Institui o Programa “Agora a casa é sua – Teixeira faz REURB”, como política pública relacionada a Regularização Fundiária Urbana e dá outras providências. ”

O Prefeito Municipal de Teixeira, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição contidas na Lei Orgânica do Município, e em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, e:

CONSIDERANDO, que a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passou a dispor em âmbito nacional sobre a regularização fundiária urbana;

CONSIDERANDO, a necessidade de instituir no município de Teixeira normas e procedimentos aplicáveis aos processos de regularização fundiária urbana - REURB, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018;

CONSIDERANDO, que no Município de Teixeira existem áreas aptas à regularização fundiária mediante os procedimentos estabelecidos pela Lei 13.465, de 11 de julho de 2017;

CONSIDERANDO, que constituem objetivos da REURB: identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar a qualidade de vida; ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados; promover a integração social e a geração de empregos e renda, e, concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

DECRETA:

Art. 1º. Fica instituído o Programa “Agora a casa é sua – Teixeira faz REURB” – Programa de Regularização Fundiária Urbana, como uma política pública em âmbito do Município de Teixeira, nas modalidades de Interesse Social – Reurb-S e de Interesse Específico – Reurb-E, que terá processo administrativo realizado de acordo com o regido pelo disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Capítulo I

Das Modalidades do Reurb

Art. 2º. Nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Reurb é compreendida em duas modalidades, a regularização fundiária de interesse social e a regularização fundiária de interesse específico, sendo adotadas as seguintes definições:

- I. Reurb de Interesse Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cujo limite de renda bruta familiar não exceda a 5 (cinco) salário mínimo nacional.
- II. Reurb de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de “baixa renda”, ou seja, cujo limite de renda bruta familiar ultrapasse o limite previsto no inciso I do presente artigo.

§ 1º. A classificação da modalidade de regularização fundiária será feita pela Comissão de Regularização Fundiária do Município, quando da análise e processamento do requerimento de Reurb.

§ 2º. Entende-se por renda bruta familiar, a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar, maiores de dezesseis anos, excluindo-se os rendimentos concedidos por programas oficiais de transferência de renda e benefícios assistenciais.

Art. 3º. Independentemente da modalidade de Reurb, para a sua classificação, além do requerimento e documentos necessários, será



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

exigida a apresentação de formulário padrão contendo as informações de todos os beneficiários, na forma do Anexo I deste Decreto, denominado de “Cadastro Socioeconômico”, que servirá de base para a decisão da Comissão quando da definição da modalidade aplicável ao núcleo informal.

§ 1º. Juntamente com o cadastro socioeconômico preenchido, deverão ser apresentados os seguintes documentos dos beneficiários do imóvel objeto da regularização fundiária:

- I. RG e CPF;
- II. Comprovante do estado civil;
- III. Comprovante da aquisição da posse do imóvel;
- IV. Comprovante de renda dos membros da entidade familiar.

§ 2º. A comprovação do estado civil poderá ser aceita quando expressa na cédula de identidade ou demais documentos com validade nacional.

§ 3º. A comprovação da união estável será aceita através de declaração expressa do casal, conforme modelo padrão, Anexo II, parte deste Decreto.

§ 4º. A comprovação de residência e de posse poderá ser feita por meio da apresentação de contratos de compra e venda, recibos, carnês de IPTU, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços públicos, declarações emitidas por instituição de ensino ou unidade de saúde, entre outros documentos.

§ 5º. A renda poderá ser comprovada através da cópia da folha de pagamento, comprovante de recebimento de aposentadoria ou pensão, registro em carteira de trabalho ou contrato de trabalho, declaração de imposto de renda, ou, ainda, por meio de Declaração de Rendimentos, conforme modelo padrão, Anexo III deste Decreto, na hipótese de algum membro da família não possuir vínculo empregatício formal, ser autônomo ou não possuir renda alguma.

Art 5º. Para promoção das regularizações fundiárias de interesse social (REURB-S), o Executivo Municipal poderá celebrar convênios e parcerias com órgãos do Estado de Minas Geral, com a União Federal e com entidades da sociedade civil.



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

Capítulo II

Do Requerimento para a Regularização Fundiária

Art. 6º. Os pedidos de instauração de regularização fundiária – Reurb de iniciativa particular deverão ser protocolados no Município de Teixeira através de requerimento formal à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Meio Ambiente, que providenciará a abertura de processo administrativo próprio e, após análise da documentação apresentada, remeterá o pedido para apreciação da Comissão de Regularização Fundiária, que verificará tecnicamente a viabilidade para a regularização fundiária proposta.

Parágrafo único: A regularização fundiária poderá ser instaurada também *de ofício* pelo Município, sendo publicizada sua decisão.

Seção I

Da Comissão de Regularização Fundiária

Art. 7º. Fica criada a Comissão de Regularização Fundiária, em âmbito municipal que avaliará todos os processos administrativos abertos e o seu andamento, dentro do Programa “Agora a casa é sua – Teixeira faz Reurb”, sendo constituído pelos seguintes membros:

- I. 02 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Meio Ambiente;
- II. 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos;
- III. 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Governo;
- IV. 02 (um) representantes da Secretaria Municipal de Fazenda;
- V. 02 (um) representantes da Secretaria Municipal de Assistência Social.

§ 1º. A Comissão de Regularização Fundiária será instituída e nomeada através de Portaria Municipal.

§ 2º. O mandato dos membros da Comissão corresponderá ao período de 2 (dois) anos, contados a partir da publicação da portaria de nomeação, podendo haver recondução.

§ 3º. A Comissão de Regularização Fundiária terá ainda um Presidente que coordenará os trabalhos, sendo preferencialmente o responsável técnico da Secretária de Obras, Infraestrutura e Meio Ambiente ou outra



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

pessoa a ser indicada pelo Prefeito Municipal.

§ 4º. Os integrantes da Comissão de Regularização Fundiária exercerão suas atividades sem ônus aos cofres públicos municipais.

Art. 8º. São atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:

- I. Analisar a viabilidade técnica dos requerimentos de regularização fundiária protocolados, classificar a sua modalidade e manifestar-se pela instauração ou não da Reurb, através de parecer fundamentado;
- II. Auxiliar nos procedimentos de regularização fundiária executados pelo Município, fornecendo orientação, suporte e apoio técnico, sempre que solicitado;
- III. Produzir os atos administrativos correspondentes e necessários ao andamento dos processos de Reurb;
- IV. Verificar e atestar a existência de núcleo urbano informal consolidado até 22 de dezembro de 2016;
- V. Mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb;
- VI. Elaborar relatório final de cada processo de Reurb e emitir parecer único e conclusivo a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF pela autoridade competente;
- VII. Vistoriar e atestar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;
- VIII. Assessorar o Prefeito Municipal no que tratar de Regularização Fundiária – Reurb no âmbito municipal;
- IX. Propor a abertura dos processos de regularização fundiária de iniciativa do Município.

Art. 9º. A Comissão de Regularização Fundiária poderá solicitar a qualquer órgão ou entidade municipal, material, informações, estudos, apoio e orientações necessárias à realização de suas tarefas.

Art. 10. Os conflitos envolvendo os processos de regularização fundiária, independentemente da fase em que se encontram, poderão ser mediados através da Comissão de Regularização Fundiária, que servirá como Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos referida na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art 11. Compete à Comissão de Regularização Fundiária Urbana a



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

tramitação do procedimento administrativo da Reurb observando o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 2017, no Decreto Federal nº 9.310, de 2018, e neste Decreto.

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. Os casos omissos no presente Decreto serão resolvidos pela Comissão de Regularização Fundiária, observadas as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 13. Integram o presente Decreto, os seguintes Anexos:

- I. “Cadastro Socioeconômico”;
- I. “Declaração de União Estável
- II. “Declaração de Rendimentos”.

Art 14. As despesas decorrentes da execução do Programa de Regularização Fundiária correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 15. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art.16. Revoga-se o Decreto 517/2023.

Teixeiras, 19 de agosto de 2024.

Nivaldo Rita

Nivaldo Rita

Prefeito Municipal

DECLARAÇÃO DE PUBLICAÇÃO

Declaro que em 19/08/24 publiquei essa Portaria no Quadro de Publicações da Prefeitura conforme dispõe o Art. 88 da Lei Orgânica Municipal.

Nivaldo Rita
Nivaldo Rita
Prefeito Municipal

CERTIDÃO

Certifico que registrei essa Portaria em Livro Próprio.

19/08/24
Solange A. A. Silva
Solange A. A. Silva
Servidor Responsável



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

ANEXO I

CADASTRO SOCIOECONÔMICO

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

LOTE _____ QUADRA nº _____

Próprio? ()		Alugado? ()	
Logradouro:			
Nº		Bairro:	
Complemento:		Cidade:	
Possui cadastro municipal? () sim () não		Inscrição municipal:	
INFORMAÇÕES DO LOTE:			
Área (m ²)			
Edificação:	() Alvenaria () Madeira () Outros		
Nº de Ocupações	() Uma casa () Duas Casas () Três casas ou mais () Prédio		
Acabamento	() Nenhum () Reboco () Outros:		
Água Potável	() Rede Pública () Abastecimento Coletivo () Poço Ponto do poço dentro da unidade habitacional? () Sim () Não		
Esgoto Sanitário	() Rede Pública () Fossa () Céu aberto		
	() Banheiro dentro da residência () Sem banheiro () Banheiro fora da residência		
Energia elétrica	() Sim () Não () Padrão () Clandestina		
Destinação de lixo	() Possui Coleta () Céu aberto () Enterrado/queimado		



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

Tipo de Imóvel	() Residencial () Comercio () Comércio e Residencial () Institucional () Lote vazio
Condição da Ocupação do Lote	() Próprio/Compra direta () Cedido por familiares () Cedido por terceiros () Alugado. Valor: R\$
Se o imóvel for alugado ou cedido	Nome do Proprietário: Telefone:

DADOS PESSOAIS DO OCUPANTE PRINCIPAL (TITULAR)

*** Preferencialmente deverá ser concedido em nome da mulher, a depender do regime de comunhão.**

Nome Completo:

Data de nascimento:

NIS:

Filiação:

Mãe:

Pai:

Nº Identidade:

Órgão exp/UF:

CPF:

Profissão:

Sexo: () F () M

Email:

Tel:

Nacionalidade? _____

1- Brasileiro nato 2- Naturalizado Brasileiro 3- Estrangeiro

Estado Civil: _____

1- casado(a) 2- Viúvo(a) 3- Solteiro(a) 5- Separado(a) (judicialmente) 6- Divorciado(a) 7- Convivente

8- outros: _____

Regime e data de casamento:



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

Se for união estável, o imóvel a ser regularizado é do casal ou de um dos companheiros?		
Situação ocupacional:		
<input type="checkbox"/> Aposentado		
<input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Desempregado		
<input type="checkbox"/> Auxílio doença <input type="checkbox"/> Dona(o) de casa (somente)		
<input type="checkbox"/> Bico <input type="checkbox"/> Pensionista		
<input type="checkbox"/> BPC (assistência social) <input type="checkbox"/> Proprietário/empreendedor		
<input type="checkbox"/> Carteira assinada <input type="checkbox"/> Servidor publico		
<input type="checkbox"/> Contrato de trabalho <input type="checkbox"/> Outro		
Renda mensal: R\$		
Escolaridade:		
Possui outro imóvel	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
Já foi beneficiado por procedimento de Reurb?	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
Observação:		
DADOS PESSOAIS DO CONJUGUE (se for o caso)		
Nome Completo:		
Data de nascimento:	NIS:	
Filiação:	Mãe:	
	Pai:	
Nº Identidade:	Órgão exp/UF:	CPF:



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

Profissão:	Sexo: () F () M
Email:	Tel:
Nacionalidade? _____ 1- Brasileiro nato 2- Naturalizado Brasileiro 3- Estrangeiro	
Estado Civil: _____ 1- casado(a) 2- Viúvo(a) 3- Solteiro(a) 5- Separado(a) (judicialmente) 6- Divorciado(a) 7- Convivente 8- outros: _____	
Regime e data de casamento:	
Se for união estável, o imóvel a ser regularizado é do casal ou de um dos companheiros?	
Situação ocupacional: () Aposentado () Autônomo () Desempregado () Auxílio doença () Dona(o) de casa (somente) () Bico () Pensionista () BPC (assistência social) () Proprietário/empreendedor () Carteira assinada () Servidor publico () Contrato de trabalho () Outro	
Renda mensal: R\$	
Escolaridade:	
Possui outro imóvel	() Sim () Não
Já foi beneficiado por procedimento de Reurb?	() Sim () Não



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

Observação:

COMPOSIÇÃO FAMILIAR (apenas de quem mora na residência)

NOME COMPLETO	PARENTESCO	IDADE	DEFICIÊNCIA (S/N)	REND A (R\$)
TOTAL				

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Há quanto tempo reside(m) neste imóvel? _____

Recebe(m) algum benefício? _____

1- sim 2- não

Quais? _____

1- Aposentadoria ou pensão de instituto de previdência oficial. Valor R\$ _____

2- Programa bolsa família. Valor R\$ _____

3- Programa de erradicação do trabalho infantil – PETI. Valor R\$ _____

4- Benefício Assistencial de Prestação Continuada – BPC/LOAS. Valor R\$ _____

5- Doação ou mesada de não morador do imóvel. Valor R\$ _____



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

6- Pensão alimentícia. Valor R\$ _____
7- Seguro desemprego. Valor R\$ _____
8- Bolsa de estudo. Valor R\$ _____
9- Outros programas: _____. Valor R\$ _____
Renda Familiar mensal bruta: () Menor que R\$ 5.000,00 () Maior que R\$ 5.000,00
Conforme documentação apresentada, o ocupante identificado acima adquiriu a unidade imobiliária por: () Escritura pública de cessão de direitos hereditários () Doação particular/recibo e não registrado () Compra e venda particular/recibo () Herança de inventario () Outro: _____
Data do início da posse:
Nome completo dos posseiros anteriores: Nome: Nome: Nome:
Observações:



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

DECLARAÇÃO DO CADASTRADOR:

1. Declaro para os devidos fins que a documentação original foi apresentada pelos moradores do imóvel, examinada e constatei que conferem com as cópias xerográficas e/ou digitalizadas anexadas à presente ficha cadastral.
2. Enquadramento individual do Ocupante: () Reurb-E () Reurb-S
3. Ocupante será titulado por:

() Legitimação Fundiária – expedida pelo Município em núcleo existente em 22/12/2016 e o ocupante classificado como Reurb-S não incide nas restrições do art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17.

() Legitimação de Posse com conversão automática após 5 anos (Art. 183 da CF/88) – expedida pelo Município caso o imóvel de origem seja privado ou não tem origem registral, unidade de até 250 m², utilizado para moradia, e o ocupante não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural, conforme certidão negativa de propriedade imobiliária expedida pelo Cartório de Imóveis.

() Legitimação de posse – expedida pelo Município caso o imóvel de origem seja privado ou não tem origem registral.

() Doação – a ser outorgada pelo proprietário da matrícula de origem.

() Compra e venda a ser outorgado pelo proprietário da matrícula de origem.

() Contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma (Art 221, V, Lei nº 6.015/73).

() Instrumento particular de compra e venda acompanhado da quitação outorgado pelo proprietário da matrícula de origem.

() Será titulado em outra oportunidade por haver dúvida quanto a quem exerce o poder de fato do imóvel.

() O imóvel é bem particular do ocupante e isso será mencionado na titulação final.

Nome _____ do(a) _____ cadastrador:

CPF: _____



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

Assinatura cadastrador

• **Check list de documentações:**

- () RG e CPF de todos os moradores
- () Comprovante do estado civil dos ocupantes titulares ou declaração
- () Comprovante da aquisição da posse do imóvel (contrato de compra e venda, recibos, carnês de IPTU (anterior a 22/12/2016), contas emitidas por empresas prestadoras de serviços públicos (anterior a 22/12/2016), declarações emitidas por instituição de ensino ou unidade de saúde, entre outros).
- () Comprovante de renda dos membros da entidade familiar ou declaração (cópia da folha de pagamento, comprovante de recebimento de aposentadoria ou pensão, registro em carteira de trabalho ou contrato de trabalho, declaração de imposto de renda, ou, ainda, por meio de Declaração de Rendimentos, na hipótese de membro da família não possuir vínculo empregatício formal, ser autônomo ou não possuir renda alguma)
- () Os ocupantes não possuíam todas as documentações pertinentes, e foi informado que os mesmos teriam 7 dias úteis para protocolar o restante das documentações na Secretária de Obras, Infraestrutura e Meio Ambiente.



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

NOTIFICAÇÃO DO OCUPANTE:

Declaro(amos) ter ciência de:

- Que não sou/somos concessionário(s), foreiro(s) ou proprietário(s) exclusivo de outro imóvel urbano ou rural.
- Que não fui/fomos contemplado(s) com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade ainda que situado em núcleo urbano distinto.
- Que identifiquei o meu imóvel acima retratado, manifestando minha concordância com as descrições, os confrontantes, a averbação da construção e a titulação final.
- Que possuo 30 dias úteis após a data de hoje para quaisquer manifestações.
- Que não sou locatário do imóvel descrito acima e exerço a posse com intenção de “agir como dono”.



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

ANEXO II

Declaração de União Estável

Eu, _____, inscrito no CPF sob o n° _____ e no RG n° _____ e, nome companheiro(a), _____ nacionalidade _____, profissão _____, inscrito(a) no CPF sob o n° _____ e no RG n° _____ residentes e domiciliados na cidade de Teixeira a rua _____ n° _____ bairro _____, declaramos para os devidos fins que vivemos em união estável, de natureza familiar, pública e duradoura, nos termos do Código Civil, desde da data de _____.

Teixeiras, ____ de _____ de 202__.

Assinatura:

Assinatura:

Nome

Nome

Testemunha

Testemunha

CPF

CPF



Prefeitura Municipal de Teixeira

Estado de Minas Gerais

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE RENDIMENTOS

Eu, _____,
portador do RG nº _____, CPF nº _____,
residente à Rua _____,
Bairro _____, Município _____,
Estado _____, declaro para os devidos fins que não possuo comprovante
de rendimentos ou outro documento que comprove minha renda mensal e
atividade, e, ainda, declaro que minha ocupação atual é
_____, recebendo uma renda mensal aproximada de
R\$ _____.

Declaro ainda estar ciente de que, se comprovada, a qualquer tempo,
fraude ou falsidade, em prova ou declaração, estarei sujeito a sanções cíveis,
criminais e/ou administrativas, conforme dispõe o artigo 2º da Lei 7.115, de 29
de agosto de 1983, estando ciente das penalidades previstas no Código Penal
Brasileiro, artigos 171 e 229.

**Assim sendo, por ser o aqui exposto a mais pura expressão da
verdade, assino esta DECLARAÇÃO para que produza efeitos legais.**

Teixeiras, ____ de _____ de 202__.

Assinatura