



**MANUAL DE
ORIENTAÇÃO
LEI 670/2019**

**PROURBI - E
REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA NO
MUNICÍPIO
DE UBERLÂNDIA**



Equipe Técnica

Soraia Tavares El Kadi

Assessora Jurídica

Ludmyla Sousa Paranhos Silva

Assistente Jurídico

Diego Alvarenga Ferreira

Diretor de Urbanismo

Márcio Roberto Jansen

Coordenador NAPCI

Ana Carolina Eleutério da Mata

Arquiteta

Laura Cristina Coelho de Moraes Alamy

Arquiteta

Stephenson Andrade Magalhães

Arquiteto

Talita Guevara Câmara dos Santos

Arquiteta

Mírian de Paula Lima

Geógrafa

Roberta Braga de Paula Nogueira

Secretária Municipal de Planejamento Urbano

ODELMO LEÃO
Prefeito Municipal

Julho/2023



PORTARIA SEPLAN Nº 25, DE 13 DE JULHO DE 2023.

APROVA O MANUAL DE ORIENTAÇÃO PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CLANDESTINOS OU IRREGULARES – PROURBI NO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA E SEUS DISTRITOS NOS TERMOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 670, DE 2 DE MAIO DE 2019 E SUAS ALTERAÇÕES.

A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO, no uso de suas atribuições legais que lhe confere o inciso XXII do artigo 27 e o inciso III do artigo 40, ambos da Lei Complementar nº 751, de 15 de março de 2023 e a alínea "d" do inciso II, do art. 2º do Decreto nº 17.599, de 21 de maio de 2018 e com fulcro no artigo 42 da Lei Complementar nº 670, de 2 de maio de 2019 e suas alterações;

RESOLVE:

Art. 1º Esta portaria aprova o Manual de Orientação para Análise e Aprovação da Regularização Fundiária de Núcleos Urbanos Informais Clandestinos ou Irregulares consolidados no Município de Uberlândia e seus distritos nos termos da Lei Complementar nº 670 de 2 de maio de 2019 e suas alterações, constante do Anexo que a esta se integra.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Uberlândia, 13 de julho de 2023.

ROBERTA BRAGA DE PAULA NOGUEIRA
Secretária Municipal de Planejamento Urbano



ANEXO

**MANUAL DE ORIENTAÇÃO PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE NÚCLEOS
URBANOS INFORMAIS CLANDESTINOS OU IRREGULARES – PROURBI NO
MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA E SEUS DISTRITOS**

LEI COMPLEMENTAR Nº 670, DE 02 DE MAIO DE 2019.



SUMÁRIO

- 1 INTRODUÇÃO
- 2 DAS LEGISLAÇÕES
- 3 TRAMITAÇÃO DOS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
 - 3.1 SUBFASE 1 – Análise do requerimento e do marco legal para a regularização
 - 3.2 SUBFASE 2 – Instauração do processo de regularização.
 - 3.3 SUBFASE 3 – Notificação dos envolvidos para impugnação.
 - 3.4 SUBFASE 4 – Instauração do procedimento para solução de conflitos perante a Comissão de que trata a Portaria nº 48.606, de 18 de fevereiro de 2020 e suas alterações, caso necessário.
 - 3.5 SUBFASE 5 – Emissão de Diretrizes para elaboração do projeto de regularização fundiária.
 - 3.6 SUBFASE 6 – Análise do projeto de regularizaçãc fundiária.
 - 3.7 SUBFASE 7 – Análise ambiental pelo órgão competente.
 - 3.8 SUBFASE 8 – Aprovação dos projetos pelos órgãos envolvidos na regularização fundiária e emissão dos respectivos termos de exame final.
 - 3.9 SUBFASE 9 – Inspeção do processo administrativo visando listar eventuais vícios e irregularidades para as devidas soluções.
 - 3.10 SUBFASE 10 – Providências para a criação ca zona de urbanização específica de regularização fundiária – ZUERF de acordo com a legislação, caso necessário.
 - 3.11 SUBFASE 11 – Emissão do termo de aprovação pelos dirigentes dos órgãos envolvidos no projeto de regularização fundiária e promoção de sua publicidade, após o cumprimento das formalidades previstas.
 - 3.12 SUBFASE 12 – Expedição e entrega da Certidão de Regularização Fundiária – CRF ao requerente.
 - 3.13 SUBFASE 13 – Promoção do registro da Certidãc de Regularização Fundiária – CRF e do projeto de regularização fundiária no Cartório de Registro de Imóveis competente.



3.14 SUBFASE 14 – Emissão das matrículas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

4 RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS

4.1 Referentes a SUBFASE 1

4.1.1 Requerimento (Anexo II)

4.1.2 Documento pessoal (pessoa física) / Listagem de documentos (pessoa jurídica)

4.1.3 Procuração com firma reconhecida

4.1.4 Matrículas / transcrições atualizadas

4.1.5 Levantamento Topográfico (Anexo VII)

4.1.6 Planta do Perímetro (Anexo VIII)

4.1.7 Memoriais descritivos

4.1.8 Laudo Técnico de Comprovação de existência do núcleo (Anexo IV)

4.1.9 Comprovante de recolhimento de taxas

4.1.10 Formulário de Indicação da Equipe Técnica

4.2 Referentes a SUBFASE 2

4.2.1 Planta de perímetro

4.2.2 Matrículas atualizadas do núcleo e confrontantes/confinantes

4.2.3 Listagem de ocupantes (Anexo VI)

4.3 Referentes a SUBFASE 5

4.3.1 Levantamento planialtimétrico

4.3.2 Levantamento Cadastral (Anexo XI)

4.3.3 Planta do Perímetro (Anexo XII)

4.3.4 Estudo preliminar situação jurídica, urbanística e ambiental

4.3.5 Memoriais Descritivos (Planta de Perímetro e Levantamento Planialtimétrico);

4.3.6 Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes (quando for o caso)

4.3.7 Estudo técnico para situação de risco (quando for o caso)

4.3.8 Diagnóstico ambiental

4.3.8.1 Caracterização do empreendimento (mapa planialtimétrico) /

ART/RRT



- 4.3.8.2 Condições urbanísticas e estimativa da população
- 4.3.8.3 Dados do(s) proprietário(s), empreendedor(es) e responsável(éis) técnico(s)
- 4.3.8.4 Caracterização ambiental da região
- 4.3.8.5 Análise ambiental do empreendimento
- 4.3.9 Conteúdo de todas as plantas
- 4.3.10 Todas as plantas devem obedecer às NBRs.
- 4.4 Referentes a SUBFASE 6
 - 4.4.1 Requerimento de análise do projeto dirigido à respectiva Secretaria/Autarquia competentes
 - 4.4.2 Documento pessoal (pessoa física) / Listagem de documentos (pessoa jurídica)
 - 4.4.3 Procuração com firma reconhecida
 - 4.4.4 Cópia das Diretrizes para Projeto de Regularização Fundiária;
 - 4.4.5 Projeto de Regularização Fundiária
 - 4.4.5.1 Projeto Urbanístico (Anexos XVI e XV)
 - 4.4.5.2 Levantamento Planialtimétrico (Anexo XIII)
 - 4.4.5.3 Memorial descritivo do Projeto de Regularização Fundiária (Anexo XVI)
 - 4.4.5.4 ART/RRT
 - 4.4.6 Projetos Complementares de Infraestrutura
 - 4.4.7 Comprovante de pagamento das multas
 - 4.4.8 Cronograma físico-financeiro
 - 4.4.9 Proposta de Termo de Compromisso
- 4.5 Referentes a SUBFASE 9

5 ANEXOS

5.1 Anexos Integrantes do Manual



1. INTRODUÇÃO

Este manual disciplina os Procedimentos Administrativos para análise e aprovação dos processos de Regularização Fundiária de Núcleos Urbanos Informais clandestinos ou irregulares consolidados no município de Uberlândia até o marco legal previsto na Lei Complementar nº 670/2019, qual seja, 22 de dezembro de 2016, segundo o Decreto nº 20.332, de 26 de abril de 2023

2. DAS LEGISLAÇÕES

Os procedimentos de análise e aprovação dos processos de Regularização Fundiária de que trata este manual é regido pelas seguintes Leis e seus regulamentos e alterações:

- a) Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017;
- b) Lei federal 6766 de 19 de dezembro de 1979;
- c) Lei Complementar Municipal 670 de 02 de maio de 2019;
- d) Lei Complementar Municipal 671 de 6 de maio de 2019;
- e) Decreto nº 20.332, de 26 de abril de 2023;
- f) demais legislações correlatas.

3. TRAMITAÇÃO DOS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A tramitação do processo de análise e aprovação de Regularização Fundiária que trata este manual junto aos órgãos competentes será constituída por 14 (quatorze) subfases a seguir descritas:

SUBFASE 1 – Análise do requerimento e do marco legal para a regularização;

SUBFASE 2 – Instauração do processo de regularização;



- SUBFASE 3 – Notificação dos envolvidos para impugnação;
- SUBFASE 4 – Instauração do procedimento para solução de conflitos perante a Comissão de que trata a Portaria nº 48.606, de 18 de fevereiro de 2020 e suas alterações, caso necessário;
- SUBFASE 5 – Emissão de Diretrizes para elaboração do projeto de regularização fundiária;
- SUBFASE 6 – Análise do projeto de regularização fundiária;
- SUBFASE 7 – Análise ambiental pelo órgão competente;
- SUBFASE 8 – Aprovação dos projetos pelos órgãos envolvidos na regularização fundiária e emissão dos respectivos termos de exame final;
- SUBFASE 9 – Inspeção do processo administrativo visando listar eventuais vícios e irregularidades para as devidas soluções;
- SUBFASE 10 – Providências para a criação da zona de urbanização específica de regularização fundiária – ZUERF de acordo com a legislação, caso necessário;
- SUBFASE 11 – Emissão do termo de aprovação pelos dirigentes dos órgãos envolvidos no projeto de regularização fundiária e promoção da sua publicidade, após o cumprimento das formalidades previstas;
- SUBFASE 12 – Expedição e entrega da Certidão de Regularização Fundiária – CRF ao requerente;
- SUBFASE 13 – Registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e do projeto de regularização fundiária no Cartório de Registro de Imóveis competente pelo Requerente;



SUBFASE 14 – Emissão das matrículas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

3.1 SUBFASE 1 – Análise do requerimento e do marco legal para a regularização

O primeiro passo a ser dado pelo requerente é solicitar a abertura e instauração do processo de regularização fundiária do núcleo urbano irregular ou clandestino.

Para isso, o requerente deverá protocolar seu requerimento para abertura do processo de Regularização Fundiária de Núcleos Urbanos Irregulares ou Clandestinos na Plataforma de Atendimento da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEPLAN, acompanhado da relação completa e válida dos documentos solicitados no **item 4.1** deste Manual, conforme modelos anexos.

O requerimento apresentado pelos legitimados para a regularização de núcleos urbanos clandestinos ou irregulares gerará um número de protocolo que identificará o processo de regularização fundiária respectivo.

A documentação será analisada pelo Núcleo de Análise de Parcelamentos Clandestinos ou Irregulares – NAPCI da Diretoria de Urbanismo – DU, que verificará a documentação apresentada quanto à correta apresentação dos dados solicitados. Caso seja detectada alguma ausência e/ou divergência documental, os técnicos emitirão notificação aos requerentes solicitando documentação complementar a ser apresentada em um prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, podendo ser notificado mais uma única vez a cumprir o mesmo prazo, se necessário, sob pena de arquivamento.

Tais documentos serão analisados pela equipe técnica quanto ao seu enquadramento no marco temporal legal, que resultará na emissão de PARECER TÉCNICO FAVORÁVEL OU DESFAVORÁVEL à instauração do processo, com base nos documentos juntados pelo Requerente.



3.2 SUBFASE 2 – Instauração do processo de regularização.

Em seguida, o processo será enviado para o Gabinete do Secretário Municipal de Planejamento Urbano acompanhado do respectivo parecer técnico visando fundamentar o ato decisório de INSTAURAÇÃO DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA a ser emitido pelo Secretário, que poderá ser de:

I – deferimento do requerimento para abertura e instauração do processo administrativo de regularização fundiária do núcleo urbano informal indicado: quando confirmada a existência do núcleo urbano informal consolidado até a data do marco legal temporal, qual seja, 22 de dezembro de 2016; ou

II – indeferimento do requerimento da instauração do processo administrativo de regularização fundiária do núcleo urbano informal indicado: quando não confirmada a existência do núcleo urbano informal consolidado até a data do marco legal temporal, qual seja, 22 de dezembro de 2016 ou quando não apresentada toda a documentação mínima solicitada no item 4.1 deste Manual.

No caso de deferimento da INSTAURAÇÃO DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, o mesmo ato decisório classificará a modalidade da PROURBI a ser adotada para regularização de tal núcleo urbano informal.

No caso de indeferimento da INSTAURAÇÃO DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, o mesmo ato decisório indicará as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

O requerente, ou seu procurador devidamente qualificado e acompanhado de procuração com poderes para tal ato, pode interpor recurso administrativo contra o ato decisório de instauração do processo de regularização fundiária no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da ciência ou divulgação oficial da respectiva decisão, nos termos da Lei Municipal nº 8.814, de 30 de agosto de 2004 e alterações.



O recurso deve ser protocolado no Núcleo de Protocolo Geral da Prefeitura Municipal de Uberlândia dirigido à autoridade que proferiu a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar o pleito no prazo de 5 (cinco) dias ou manter sua decisão encaminhando o recurso para apreciação da autoridade superior, qual seja, Procuradoria Geral do Município e Chefe do Executivo. Deve ainda, mencionar o número do processo em que consta a decisão recorrida e estar acompanhado de documentação técnica comprobatória e argumentos pertinentes que refutem os fundamentos do ato decisório recorrido.

A autoridade superior poderá manter a decisão recorrida ou reformá-la para instaurar, ou não, o processo de regularização fundiária.

Os processos de regularização fundiária instaurados e classificados na modalidade de interesse específico, PROURBI – E, serão encaminhados para o Núcleo de Assessoria Jurídica da SEPLAN para análise da legitimidade do Requerente.

Em seguida, o referido processo será encaminhado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade, ou o órgão municipal ambiental que vier a substituí-lo, para análise e emissão de parecer sobre eventuais impedimentos ambientais ao prosseguimento do processo, podendo solicitar documentação complementar diretamente ao Requerente, quando necessário.

Comprovada a legitimidade do Requerente nos termos do art. 6º da Lei Complementar nº 670, de 2019 e tendo a manifestação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade favorável ao prosseguimento do processo, o processo de regularização fundiária retornará ao NAPCI para análise da documentação técnica apresentada pelo Requerente na subfase 1, definição da poligonal a ser regularizada e conferência dos confrontantes/confinantes do núcleo urbano informal, momento em que deverá ser apresentada, pelo Recuerente, a documentação complementar listada no item 4.2 e eventual documentação suplementar solicitada, quando se necessária.



Após a definição da poligonal do núcleo urbano informal e a devida conferência dos confrontantes/confinantes, o processo de regularização fundiária será encaminhado para o Núcleo de Assessoria Jurídica da Seplan para que seja iniciada a Subfase 3, conforme previsto a seguir.

3.3 SUBFASE 3 – Notificação dos envolvidos para impugnação.

A Subfase 3 inicia-se com as pesquisas preparatórias complementares visando a notificação dos envolvidos para manifestação sobre o processo, bem como a identificação e/ou conferência dos envolvidos no processo de regularização fundiária com base na documentação constante nos autos do processo.

As pesquisas preparatórias complementares envolvem as buscas necessárias para determinar e/ou confirmar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal e dos confrontantes/confinantes, bem como seus dados para a devida notificação.

A notificação dos envolvidos no processo de regularização fundiária ocorrerá pessoalmente, por via postal com aviso de recebimento e por meio de publicação de edital no Diário Oficial do Município, para, querendo, apresentar impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da respectiva notificação ou da data da publicação do respectivo edital.

Cabe ao requerente atualizar seu endereço no cadastro municipal na ocasião do protocolo do requerimento inicial de regularização fundiária, sendo de sua responsabilidade mantê-lo atualizado, assim como informar qualquer alteração de endereço nos autos do processo de regularização fundiária.

O edital de notificação a ser publicado abrangerá também terceiros eventualmente interessados na regularização fundiária objeto dos autos.



As notificações serão emitidas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEPLAN, ou outro órgão que vier a substituí-la, de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado e o número do seu respectivo processo de regularização fundiária, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, os quais estarão à disposição para consulta no respectivo processo na sede da Secretaria para, querendo, subsidiar eventual impugnação.

As impugnações deverão ser protocoladas perante a Plataforma de Atendimento da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Uberlândia mencionando o número do processo administrativo de regularização fundiária a que se refere.

A ausência de manifestação dos notificados dentro do prazo concedido, na forma deste regulamento, será interpretada como concordância com a regularização em andamento.

Decorrido o prazo da notificação sem apresentação de impugnação ou após decidida a impugnação eventualmente apresentada com manifestação da autoridade competente pelo prosseguimento do feito, será emitido ato formal de conclusão da subfase de análise das impugnações referentes ao processo de regularização fundiária respectivo, tornando-o apto para prosseguir seu regular trâmite para a subfase 5.

3.4 SUBFASE 4 – Instauração do procedimento para solução de conflitos perante a Comissão de que trata a Portaria nº 48.606, de 18 de fevereiro de 2020 e suas alterações, caso necessário.

Durante a análise das impugnações eventualmente apresentadas, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano avaliará a necessidade de convocação de reunião da Comissão de Análise de Conflitos e Prevenção em processos de