



Município de Guaíra
CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (017) 3332-5100
Guaíra - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
www.guaira.sp.gov.br e-mail: secretaria@guaira.sp.gov.br



DECRETO Nº 7281 DE 27 DE SETEMBRO DE 2024

"Regulamenta a política de regularização fundiária no Município de Guaíra, previsto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 - REURB e Decreto Federal nº 9.310 de 15 de março de 2018 e dá outras providências."

ANTONIO MANOEL DA SILVA JUNIOR, PREFEITO MUNICIPAL DE GUAÍRA, ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS;

CONSIDERANDO a relevância social da regularização fundiária no âmbito municipal;

CONSIDERANDO a criação do Programa de Regularização Fundiária REURB pela Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017;

CONSIDERANDO o Decreto Federal nº 9.310 de 15 de março de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União;

CONSIDERANDO a importância de estabelecer critérios e procedimentos administrativos referentes àquele programa no âmbito municipal, que já foi instituído pela Lei Municipal nº 3.218 de 21 de março de 2024, **DECRETA:**

CAPÍTULO I **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

Art. 1º - Ficam estabelecidas, no âmbito do Município de Guaíra, normas complementares às normas gerais e procedimentos nacionais, aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), prevista no Título II, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, e Lei Municipal nº 5.287, de 09 de setembro de 2022 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.

Art. 2º - As áreas ocupadas irregularmente no Município de Guaíra poderão ser regularizadas pelo Programa de Regularização Fundiária criado pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e Lei Municipal nº 5.287, de 09 de setembro de 2022 nas modalidades interesse social (REURB-S) e interesse específico (REURB-E), desde que respeitados os critérios da referida Lei e da legislação municipal vigente.

§ 1º - A REURB de Interesse Social (REURB-S) é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, a qual fica assim classificada quando atende beneficiários que possuam renda familiar de até 3 (três) salários-mínimos.

§ 2º - A REURB de Interesse Específico (REURB-E) é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que



trata o § 1º deste artigo.

§ 3º - No caso de REURB-E em núcleo urbano informal parcialmente ocupado por população classificada como de baixa renda, a Comissão de Regularização Fundiária poderá sugerir ao requerente que inclua no requerimento e projeto de regularização os ocupantes assim classificados.

§ 4º - A instauração do procedimento de REURB poderá ser requerida de forma coletiva, ou individual, desde que o respectivo projeto urbanístico e demais estudos técnicos abranjam, no mínimo, um núcleo urbano informal consolidado.

§ 5º - No caso de REURB-E requerida de forma individual, nos termos do §4º deste artigo, o requerente ficará responsável por custear e executar tanto o projeto de regularização fundiária e demais estudos técnicos como a infraestrutura básica necessária na extensão de todo o núcleo onde estiver situado o imóvel a ser regularizado.

CAPÍTULO II DAS ETAPAS DA REURB

Art. 3º - Os processos de REURB-S e REURB-E obedecerão às seguintes etapas:

I - Solicitação de carta de diretrizes, para elaboração de documentação técnica.

II - Requerimento dos legitimados, quais sejam:

- a) A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- b) 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;
- c) Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- d) A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- e) O Ministério Público.

III - Classificação da modalidade de REURB pela Comissão de Regularização Fundiária, após consulta à Diretoria Municipal de Assistência Social e diligências necessárias por esta realizada, podendo ser dispensadas no caso de ser requerida REURB-E;

IV - Notificação, realizada pelo município, dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contados da



data de recebimento da notificação;

V - Publicação de edital de Notificação no mural localizado na sede da Prefeitura Municipal de Guaíra, no Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação na região, caso algum dos proprietários e/ou confrontantes não tenham sido identificados ou tenham se recusado a receber a notificação;

VI - Solução de conflitos, caso haja impugnação, pela Comissão de Regularização Fundiária, nos termos do art. 21 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017;

VII - Elaboração e apresentação do projeto de regularização fundiária, em três vias impressas e uma mídia digital (com extensões pdf, dwg e kmz), com todos os elementos da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e Lei Municipal nº 5.287, de 09 de setembro de 2022 cabendo o mesmo:

- a) Ao referido ente público ou ao município promotor, nos casos de REURB-S operada sobre área de titularidade de ente público;
- b) Ao Município, no caso de REURB-S operada sobre área titularizada por particular;
- c) Aos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, no caso de REURB-E, podendo o município, no caso de ser operada sobre áreas públicas, havendo interesse público, proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária, com posterior cobrança sobre seus beneficiários.

VIII - Saneamento do processo administrativo, adotando-se os seguintes procedimentos:

- a) Caso encontradas irregularidades, determinar-se-ão correções e medidas saneadoras, se for o caso;
- b) Caso não encontradas irregularidades, declarar-se-á o feito como saneado.

IX - Análise contendo aprovação ou não pela Comissão de Regularização Fundiária;

X – A decisão da Comissão será divulgada, mediante ato formal, a qual se dará publicidade através da sua publicação no mural localizado na sede da Prefeitura Municipal de Guaíra, no Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação na região;

XI - Expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município, se área pública ou REURB-S; ou confecção pelo particular com conferência, aprovação e expedição e pelo Município, se REURB-E; e

XII - Encaminhado pelo Município da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado ao Cartório de Registro de Imóveis para os respectivos registros, os quais deverão ser custeados pelos beneficiários em caso de Reurb-E.



Seção I

Da Solicitação de Carta de Diretrizes, para elaboração de documentação técnica.

Art. 4º - O requerimento de instauração de procedimento de regularização fundiária deverá ser precedido de solicitação de Carta de Diretrizes, para elaboração de documentação técnica, em solicitação direcionada ao Diretor de Obras, por meio de protocolo realizado na Diretoria de Obras do Município.

Art. 5º - A solicitação de Carta de Diretrizes seguirá o mesmo procedimento das diretrizes dadas na Lei de Uso e Ocupação do solo do município, contendo todas as permissões e restrições legais.

Art. 6º - A solicitação de diretrizes de viabilidade de REURB descreverá a situação registral da área proposta e indicará a modalidade de Reurb do núcleo urbano e de cada unidade imobiliária nele localizada.

Seção II

Do Requerimento de Instauração da Regularização Fundiária

Art. 7º - O Requerimento de Regularização Fundiária, endereçado à Comissão de Regularização Fundiária e protocolado na Diretoria de Obras do Município, acompanhará:

I - Consulta de viabilidade de REURB do núcleo urbano a ser regularizado;

II - Certidões atualizadas das Matrículas dos imóveis a serem atingidos pela regularização fundiária;

III - Planta prévia com a delimitação do perímetro e dos lotes, quadras e sistema viário existente;

IV - Quadro ou tabela contendo nomes, lotes (inclusive coordenada média UTM datum SIRGAS 2000), quadras, e renda total da família;

V - Cópias dos documentos dos beneficiários e respectivos cônjuges, quais sejam:

- a) Registro Geral - RG;
- b) Comprovante de cadastro de pessoa física - CPF;
- c) Certidão de nascimento, ou casamento acompanhada de certidão de registro de pacto antenupcial no caso de regime de comunhão universal de bens para casamentos posteriores ao ano de 1977;
- d) Comprovante de residência (água, energia e assemelhados);
- e) Comprovante de renda da família (pessoas que moram no mesmo imóvel) por meio de, entre outros:



- 1- Declaração de imposto de renda, se disponível;
- 2- Cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS;
- 3- Cópia das últimas três folhas de pagamento;
- 4- Declaração de rendimentos, sob as penas da lei, quando a renda for informal.

VI - Para REURB-S, apresentação dos seguintes documentos:

- a) Declaração do beneficiário de que não é concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;
- b) Declaração do beneficiário de que nunca foi contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto.
- c) Certidão do Ofício de Registro de Imóveis de Guairá/SP, atestando a inexistência de imóveis em nome dos beneficiários (para REURB-S).

Seção III

Da Classificação da Modalidade da Reurb

Art. 8º - Recebido o processo instruído com todos os documentos estabelecidos no artigo 7º, a Comissão de Regularização Fundiária encaminhará os autos à Diretoria Municipal de Assistência Social, a qual emitirá parecer técnico acerca da classificação da modalidade de REURB requerida, conforme renda familiar estabelecida no § 1º do artigo 2º desta Lei.

Parágrafo único. Em caso de requerimento na modalidade de REURB-E, a própria Comissão de Regularização Fundiária poderá dar seguimento ao procedimento, sem necessidade da remessa dos autos à Secretaria Municipal de Assistência Social prevista no caput.

Art. 9º - Fica facultado aos beneficiários que residem em áreas particulares enquadrados como REURB-S promoverem, às suas próprias expensas, os projetos e demais documentos técnicos, contratando empresa especializada, na hipótese de não optarem por aguardar a iniciativa do Município.

Seção IV

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 10 - Após a classificação da REURB, deverá ser apresentado o projeto de regularização fundiária, entregue em três vias impressas e em mídias digitais (com extensões pdf, dwg e kmz) na Diretoria de Obras do Município, com todos os elementos dos arts. 28 e 29 do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, quais sejam:

- I** - Planta de levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento (datum



SIRGAS 2000), na forma do art. 29 do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, subscrito por profissional competente, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado.

II - Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - Projeto urbanístico, que conterá, no mínimo, a indicação:

- a) Das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- b) Das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver, bem como seus limites, definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro, na forma dos §§ 1º a 7º do art. 29 do Decreto Federal nº 9.310 de 15 de março de 2018;
- c) Quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- d) Dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- e) De eventuais áreas já usucapidas, ou declaração de que não existem;
- f) Das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias, ou declaração de que não são necessárias;
- g) Das medidas de relocação de edificações, bem como de adequação da mobilidade, da acessibilidade e da infraestrutura, quando necessárias, ou declaração de que não são necessárias;
- h) Das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias, ou declaração do DEAGUA, relativamente à drenagem, atestando que a área já é servida de água, rede de esgoto, energia e rede pluvial;
- i) De outros requisitos que sejam definidos pelo Município, os quais podem ser solicitados conforme a situação.

IV - Memorial descritivo contendo as seguintes informações do art. 32 do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, além dos seguintes elementos:

- a) Nome do núcleo;
- b) Número das matrículas originárias abrangidas, quando houver;



- c) Número dos lotes a serem regularizados;
- d) Descrição do perímetro dos lotes a serem regularizados e suas confrontações;
- e) Área dos lotes a serem regularizados em metros quadrados;
- f) Área construída em metros quadrados dentro de cada lote a ser regularizado;
- g) Descrição do tipo de construção (se madeira, alvenaria ou mista) e sua localização no terreno, acompanhada de duas fotos nítidas e atuais da testada, tiradas uma de cada lado desta;
- h) Espaço para assinatura dos proprietários, confrontantes, responsável técnico e representante do município.

V - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso, ou declaração de que não são necessárias;

VI - Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso, ou declaração, emitida pela Defesa Civil do Município, de que a unidade imobiliária não se situa em área de risco;

VII - Estudo técnico ambiental, para os fins previstos na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, quando for o caso, aprovado pelo órgão ambiental competente, ou declaração deste órgão informando não estar a unidade imobiliária em núcleo situado em área de interesse ambiental e/ou relevância ecológica; Para este fim, ou seja, de atendimento e cumprimento das obrigações de interesse ambiental e/ou relevância ecológica, considerar-se-ão cumpridas as mesmas, caso se comprove, mediante prova documental e inspeção local, terem sido cumpridos, na sua integralidade, o que determina o Artigo 1º, Inciso I, da Lei n. 1.809/1998, o Artigo 56 da Lei n. 2.026/2002, e o Artigo 17, parágrafo único, da Lei n. 2.274/2007, todas do Município de Guaíra, Estado de São Paulo.

VIII - Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

IX - Termo de compromisso, quando for o caso, a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso anterior e por duas testemunhas;

X - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Art. 11 - O projeto e documentações técnicas referidos no art. 10 deverão ser analisados pela Diretoria de Obras do Município, podendo a Comissão de Regularização Fundiária solicitar análise de outros órgãos ou entidades, caso seja evidenciada e fundamentada questão de ordem estritamente técnica, conforme a situação específica assim exigir.



§ 1º - Realizado o protocolo do projeto nos termos do art. 10, será de competência da Comissão de Regularização Fundiária o encaminhamento do mesmo aos órgãos mencionados no caput deste artigo.

§ 2º - No caso de solicitação, efetuada pela Comissão de Regularização Fundiária, da análise de órgãos ou entidades não vinculados ao Município, o encaminhamento deverá ser providenciado pelo requerente.

Art. 12 - No caso de REURB-E, o projeto referido no artigo 10 poderá, a critério do requerente, ser apresentado junto com o requerimento inicial, caso em que será imediatamente direcionado aos órgãos competentes para análise e aprovação.

Art. 13 - Após aprovação do projeto de regularização fundiária, ou concomitantemente à sua análise, a critério da Comissão de Regularização Fundiária, o município deverá notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contados da data de recebimento da notificação.

§ 1º - A notificação será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço, ou pessoalmente.

§ 2º - A notificação também será feita por meio de publicação de edital no mural localizado na sede da Prefeitura Municipal de Guairá, Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação na região com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, caso o proprietário e os confinantes não sejam encontrados ou haja recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 3º - Quando se tratar de REURB-E em imóveis privados, as referidas notificações deverão ser confeccionadas pelo requerente, entregues em documento digital editável à Comissão de Regularização Fundiária para respectiva conferência, assinatura e encaminhamento.

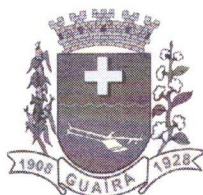
§ 4º - Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

CAPÍTULO III

DA REURB EM ÁREAS RURAIS

Art. 14 - É possível a regularização fundiária em área rural, a qual deverá ser delimitada especificadamente nos limites da ocupação e poderá ser submetida à manifestação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

Art. 15 - Poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais situados em área rural, desde que presentes características urbanas.



Município de Guaíra
CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (017) 3332-5100
Guaíra - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
www.guaيرا.sp.gov.br e-mail: secretaria@guaيرا.sp.gov.br



§ 1º - Entende-se como núcleos urbanos informais com características urbanas em área rural aqueles que possuírem os seguintes requisitos:

I - Sistema viário implantado;

II - Ocupação com predominância de lotes edificados com espaçamento entre as construções e usos ou atividades compatíveis com as definidas para o perímetro urbano;

III - Uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços; e

IV - Existência de, pelo menos, três dos seguintes equipamentos de infraestrutura instalados:

- a) Drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) Esgotamento sanitário coletivo ou individual;
- c) Abastecimento de água potável;
- d) Distribuição de energia elétrica;
- e) Coleta de lixo/resíduos sólidos.

§ 2º - Aprovada a REURB em área rural, a Diretoria de Desenvolvimento Urbano definirá a classificação do zoneamento da área regularizada com posterior aprovação pela Câmara de Vereadores.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 16 - O procedimento administrativo será regido obedecendo às fases estabelecidas 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 Lei Municipal nº 3.218, de 21 de março de 2024.

Art. 17 - A Comissão de Regularização Fundiária atuará em áreas públicas e privadas de REURB, independentemente de sua classificação.

Art. 18 - Os lotes vazios poderão ser regularizados a critério de avaliação da Comissão de Regularização Fundiária, a qual poderá solicitar que áreas remanescentes sejam destinadas ao Município.

Art. 19 - Consideram-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

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

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



III - Rede de energia elétrica domiciliar;

IV - Soluções de drenagem, quando necessário;

V - Outros equipamentos a serem definidos pelo Município conforme a realidade específica do local.

Art. 20 - Quando apresentado requerimento pertinente apenas à fração de núcleo ou fração de imóvel, poderá ser solicitada a inclusão do restante no processo, ou mesmo a junção de processos requeridos separadamente, a critério da Comissão de Regularização Fundiária.

Art. 21 - Na Reurb-E em áreas particulares, caberá aos beneficiários a elaboração de toda a documentação técnica, e ao Município, a classificação, a conferência e o envio das notificações exigidas, a aprovação do projeto e a conferência e a assinatura da Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

Art. 22 - Fica estabelecido o prazo de 120 dias, prorrogáveis por mais 60 dias, mediante justificativa fundamentada da Comissão de Regularização Fundiária, para deferimento ou indeferimento da modalidade de REURB solicitada pelo requerente, nos termos da seção II do capítulo II; ou para aprovação ou emissão de relatório de pendências quanto à análise do projeto de regularização fundiária, nos termos da seção IV do capítulo II.

Parágrafo único. Os prazos fixados no caput deste artigo também serão aplicados para análise após cada retorno apresentado pelo requerente, em virtude de atendimentos às pendências verificadas.

Art. 23 - Considera-se arquivado o processo de regularização fundiária se, por negligência do requerente, o processo ficar parado por mais de 90 dias.

Art. 24 - A Certidão de Regularização Fundiária não exige o requerente de providenciar as adequações técnicas que o Oficial de Registro de Imóveis entender pertinentes a fim de possibilitar a abertura das matrículas.

Art. 25 - Realizado o registro pelo particular, este deverá informar o fato à Diretoria de Tributos do Município, com a comprovação do registro do parcelamento mediante Certidão de Matrícula atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, assim como deverá fornecer ao mesmo órgão mídia digital com plantas do imóvel no formato dwg.

Art. 26 - Os projetos de regularização fundiária via procedimento administrativo REURB protocolados na administração municipal por particulares, empresas, profissionais liberais, associações, entre outros, na vigência da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, mas anteriores à publicação deste Decreto, serão admitidos, avaliados e sujeitos à apresentação de documentos complementares, que subsidiem as informações prestadas, sob responsabilidade das empresas e dos profissionais legalmente habilitados, no que couber.

Art. 27 - Os casos omissos neste Decreto serão analisados pela Comissão de Regularização



Município de Guairá
CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (017) 3332-5100
Guairá - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
www.guaira.sp.gov.br e-mail: secretaria@guaira.sp.gov.br



Fundiária.

Art. 28 - Os processos protocolados antes da entrada em vigor deste decreto e ainda não concluídos serão por ele regidos.

Art. 29 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Município de Guairá, 27 de setembro de 2024.

Antonio Manoel da Silva Junior
Prefeito

Publicado e Registrado no Departamento de Atos Normativos da Prefeitura do Município de Guairá, na data supra.

Nathália Pousa Corrêa Machado
Chefe do Departamento de Atos Normativos