Município de Guariba

Estado - São Paulo

LEI Nº 3611, DE 22 DE JUNHO DE 2023.

Publicado no Diário Oficial Eletrônico Municipal de 22/06/2023 - Edição nº 1121A

DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE GUARIBA, OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DE ACORDO COM A LEI FEDERAL Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, E O DECRETO FEDERAL Nº 9.310, DE 2018, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CELSO ANTONIO ROMANO, Prefeito do Município de Guariba, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos VI e XXIII, do artigo 73, da Lei Orgânica do Município, de 05/04/1999;

Faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE GUARIBA, Estado de São Paulo, em sessão ordinária realizada no dia 19 de junho de 2023, APROVOU, e ele sanciona e promulga seguinte LEI:

Art. 1º A presente Lei estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana – REURB de núcleos urbanos informais, na modalidade de REURB-E, definido como de Interesse Especifico, que compreendea regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de REURB-S, observadas as disposições pertinentes da **Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017** e do **Decreto Federal nº 9.310, de 2018**.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, a modalidade de REURB-S é definida como de Interesse Social**,** que compreende a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

Art. 2º A REURB-E do núcleo urbano informal, definido na forma do art. 13, da **Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017**,deverá submeter-se aos princípios e diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano, prevista no art. 135, da Lei Orgânica do Município, de 05/04/1990, bem como no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Guariba, instituído pela **Lei municipal nº 2.163, de 2006**, com as alterações dadas pela **Lei Complementar nº 3.459, de 2021**, dentre dos quais se destacam:

I - a função social da cidade;

II - a função social da propriedade urbana e da posse;

III - a equidade e a inclusão social e territorial;

IV - o direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

V - a gestão democrática da cidade.

Art. 3º Para efeitos desta Lei tem-seas seguintes definições:

I - núcleo urbano: o assentamento humano ou a área destinada a assentamento humano com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas, com no mínimo 10 unidades imobiliárias, desde que com área inferior à fração mínima da de parcelamento prevista na **Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972**;

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, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

III - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S): procedimento aplicável ao núcleo urbano para fins de moradia, ocupado predominantemente por população de baixa renda e classificado pelo Município como de interesse social, nos termos do art. 38 desta Lei;

IV - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E): procedimento aplicável ao núcleo urbano não classificado como de interesse social;

V - Beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

VI - Projeto de Regularização Fundiária: documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano, incluindo o diagnóstico da situação jurídica, urbanística, ambiental e social, a indicação das ações necessárias para a regularização e o respectivo projeto urbanístico;

VII - Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento que certifica a aprovação da (REURB-E), constituído pelo Projeto de Regularização Fundiária e, sempre que possível acompanhado da listagem dos beneficiários com a respectiva indicação dos direitos reais que lhes são atribuídos.

Art. 4º Nos termos do art. 33, § 1º, incisos II e III, da **Lei Federal nº 13.465, de 2017**, para efeito de instauração da REURB-E, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, na REURB-E, obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e,

II - sobre as áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Art. 5º Na REURB-E, cabe ao Município definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários, quando for o caso;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e,

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 6º O processamento e aprovação da REURB-E. ficam atribuídos à Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Públicos, cabendo-lhe:

I - processar os pedidos da REURB-E;

II - classificar o núcleo urbano como REURB-E, ou indeferir o requerimento, nos termos do § 2º, do art. 30, da **Lei Federal nº 13.465, de 2017** dando publicidade à classificação ou ao indeferimento;

III - analisar os documentos apresentados pelo requerente, notificar os proprietários, confrontantes, aprovar e expedir a CRF;

IV - dar publicidade aos atos envolvendo o processamento da REURB-E;

V - consultar, quando necessário, outros órgãos do Município.

Art. 7º A promoção da REURB-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados e, se não requerida, poderá o Município, no caso de interesse público justificado, como legitimado-proponente, assumir a responsabilidade pela produção de todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, inclusive pelos custos de execução de eventuais obras ou qualquer outra medida compensatória que o Município julgar necessária para sua aprovação.

§ 1º Não iniciada a REURB-E, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após notificação de qualquer um dos responsáveis pela formação do núcleo urbano informal, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, plano urbanístico, assim como, caso necessários o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, incidentes no mesmo período.

§ 2º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da REURB-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

Art. 8º O Projeto de Regularização Fundiária será composto no mínimo por:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, que indicará no perímetro da área as construções, o sistema viário, os equipamentos urbanos, a infraestrutura urbana, os acidentes geográficos, as áreas vazias, os confrontantes, as testadas do lado oposto do viário e os demais elementos caracterizadores do núcleo urbano a ser regularizado;

II - estudo da situação fundiária do núcleo urbano, dados cadastrais existentes, ações judiciais e legislações incidentes;

III - planta do perímetro do núcleo urbano com a sobreposição das matrículas e/ou transcrições atingidas quando possível e indicação dos confrontantes;

IV - estudo preliminar da condição urbanística, ambiental e situações de risco;

V - diagnóstico da situação jurídico-fundiária, social, urbanística e ambiental do núcleo urbano a ser regularizado;

VI – outros estudos técnicos que se fizerem necessários, inclusive o projeto urbanístico, na forma do art. 31, da **Lei Federal nº 13.465, de 2017**;

VII - proposta de execução do Projeto de Regularização Fundiária por etapas, quando for o caso.

Art. 9º Tão logo entraram em vigor a **Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017** e o **Decreto Federal nº 9.310, de 2018**, quando foram instituídas novas modalidades de regularização fundiária, como a REURB-E,de que trata esta Lei, os dois primeiros desses núcleos informais existentes na cidade, em que os seus ocupantes já se mobilizaram para iniciarem os procedimentos junto ao Ministério Público e ao Poder Judiciário,de regularização dos parcelamentos, diante do interesse público justificado pela iniciativa de regularizar esses núcleos urbanos informais, serão beneficiados com subsídio de parte dos custos dos processos de regularização.

§ 1º Como na REURB-E o Município substitui a figura do loteador, como legitimado-proponente, na medida em que os ocupantes dos dois núcleos urbanos já tomaram à iniciativa de buscar a regularização, visando a garantia da titulação dos lotes e das receitas públicas perpétuas, através da tributação imobiliária municipal, dada a importânciasocial e urbanística deste movimento, receberão 50% (cinquenta por cento)do valor total dos custos dos processos de regularização, a ser pago para cada possuidor dos 170 (cento e setenta) lotes, cuja regularização se encontra, comprovadamente, em andamento.

§ 2º Para receber o benefício previsto neste artigo, o possuidor interessado deverá apresentar requerimento formal ao Município, para a instauração da REURB-E, até o dia29 de setembro de 2023, com a juntada de todos os documentos necessários, inclusive, cópia de contrato de adesão celebrado com empresa especializada, que já presta serviços de regularização fundiária, visando a obtenção da titulação da unidade imobiliária, para cada contratante que detém a posse, observando-se ainda mais que:

I - o Município disporá do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para efetuar o pagamento dos subsídios, contado da data do protocolo de registro de entrada do pedido na sede da Prefeitura, para os possuidores interessados que obtiverem a aprovação da REURB-E;

II - os possuidores interessados terão o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar o comprovante do pagamento à empresa do valor do benefício do subsídio recebido da Prefeitura, referente ao custo do processo de regularização fundiária, devido à empresa contratada;

III - a partir do início do mês de outubro do ano de 2023, o Município deverá continuar a recepcionar os eventuais requerimentos de instrução dos processos de regularização de núcleos urbanos informais, através da REURB-E, sem mais efetuar o pagamento de subsídios sobre o valor dos custos processuais;

IV - o Setor de Lançadoria do Departamento de Tributos e Rendas prestará suporte e apoio direto para validar os processos de regularização fundiária, com vistas ao deferimento e aprovação pela autoridade superior competente, após superadas as análises técnicas e documentais necessárias.

§ 3º No caso do pagamento dos serviços de regularização prestados pela empresa contratada aos possuidores, a que se refere o inciso II, do § 2º, deste artigo, for efetuado em parcelas mensais, de acordo com o previsto em cláusula contratual, os possuidores interessados deverão também apresentar a comprovação do pagamento à empresa do valor subsidiado, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, restando quitadas, pela empresa, as parcelas contratuais vincendas correspondentes ao valor pago pelo município ao possuidor à tipo de subsidio.

§ 4º O atraso injustificado na apresentação à Prefeitura do comprovante de pagamento à empresa contratada, caracterizará o descumprimento da obrigação e implicará em inadimplência, sem

prejuízo da inscrição na Dívida Ativa da Fazenda Pública do Município, do respectivo valor recebido e não comprovado, para que seja cobrado pelo setor competente, pelas vias amigáveis ou através do ajuizamento da ação de execução fiscal, na forma prevista em lei.

Art. 10. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar a presente Lei, mediante decreto, principalmente, quanto aos critérios e condições de pagamentos dos benefícios de subsídios, que entender necessários, assim como dos demais procedimentos pertinentes.

Art. 11. Para acorrer com as despesas decorrentes da execução desta Lei, fica o Poder Executivo autorizado a abrir, na Lei Orçamentária Anual, junto à Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Públicos, crédito adicional especial, no valor estimado de até R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), que será coberto com recursos a que alude o art. 43, § 1º, da **Lei Federal nº 4.320, de 17/03/1964**, desde que não comprometidos.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Guariba, em 22 de junho de 2023.

CELSO ANTONIO ROMANO

Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio, no Departamento de Gestão Pública, afixada no local de costume, no quadro de avisos da sede da Prefeitura, na mesma data, e mandado publicar na Imprensa Oficial do Município, criada pela ***Lei Municipal nº 3.119/2018****, com circulação diária, na forma eletrônica, nos termos do artigo 90 e § 2º, da Lei Orgânica do Município.*

JOSIANE CAMINHAS RIBEIRO

Assistente Administrativo