



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATININGA

DECRETO Nº 3.177, DE 01 DEZEMBRO DE 2020.

DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE PIRATININGA.

O Senhor **CARLOS ALESSANDRO FRANCO BORRO DE MATOS**, Prefeito Municipal de Piratininga, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo art. 72, Inciso I, Alínea "i" da Lei Orgânica do Município de Piratininga;

CONSIDERANDO a existência de núcleos urbanos irregulares na cidade, de seus problemas registraes, sociais, urbanísticos e ambientais decorrentes da falta de regularização fundiária;

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e respectivo Decreto Federal nº. 9.310, de 15 de março de 2018, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural no âmbito federal, que favorece as ações do poder público municipal e dos demais entes e atores responsáveis; e

CONSIDERANDO a permanente necessidade de se normatizar, no âmbito administrativo municipal, os procedimentos de regularização fundiária de interesse social e específico.

D = E = C = R = E = T = A :-

Art. 1º - Fica disposto o **Programa de Regularização Fundiária** – REURB, nas modalidades de interesse social (REURB-S) e de interesse específico (REURB-E).

§ 1º Regularização Fundiária de interesse social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal com supedâneo nas demais legislações existentes.

§ 2º Regularização fundiária de interesse específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o Parágrafo 1º desse artigo.

Art. 2º - Constituem objetivo da regularização fundiária:

I. Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e proporcionar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II. Adaptar as unidades imobiliárias existentes com o ordenamento territorial urbano e construir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATININGA

DECRETO Nº 3.177, FLS. 02.

III. Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a não priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais não regularizados;

IV. Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V. Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VI. Garantir a efetivação da função social da propriedade;

VII. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

VIII. Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

IX. Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

X. Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XI. Estimular a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º - As regularizações fundiárias de interesse social (**REURB-S**) e de interesse específico (**REURB-E**) serão objetivo de processo administrativo próprio, de iniciativa de qualquer legitimado a requerê-la, onde serão reunidos todos os documentos pertinentes no atendimento das etapas previstas neste Decreto.

§ 1º Consideram-se legalmente legitimados para requerer a abertura de processo administrativo de regularização fundiária, conforme dispostos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e respectivo Decreto Federal nº. 9.310/2018:

I. União, Estado de São Paulo e o Próprio Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II. Ocupantes de núcleo urbano informal, 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 atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

III. Proprietários, possuidores, loteadores ou incorporadores;

IV. Defensoria Pública, em nome da população de baixa renda;

V. Ministério Público.

§ 2º Em havendo a preexistência de diversos expedientes a tratarem da mesma área, deverá ser procedido o apensamento de todos ao processo administrativo mais antigo.

§ 3º Além das etapas e documentos de regularização fundiária informados neste Decreto, serão atuados no processo administrativo de que trata este artigo, o registro de conteúdo de tratativas com a população ou apenas com seus representantes, seja por meio de ata ou registro do servidor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATININGA

DECRETO Nº 3.177, FLS. 03.

Art. 4º - Nas regularizações fundiárias de interesse social (**REURB-S**) será elaborado o Plano de Urbanização de Regularização Fundiária, que deve conter:

- I. Diretrizes urbanísticas, bem como a definição de uso e parâmetros de ocupação permitidos;
- II. Projeto de parcelamento e seus respectivos memoriais, especificando o traçado dos lotes e do sistema viário, as faixas *non aedificandi* e as áreas reservadas ao uso público, onde houver;
- III. Situação fundiária e instrumentos jurídicos necessários à regularizações de área;
- IV. Indicação de áreas de lazer e convívio da população, onde houver;
- V. Cadastro das famílias a serem beneficiadas e o projeto de trabalho social a ser desenvolvido ao longo da intervenção, para assegurar a participação das mesmas;
- VI. Projeto para o reassentamento com as soluções propostas, quando a urbanização ou regularização fundiária implicar em reassentamento das famílias;
- VII. Relatório de impacto ambiental quando, na área a ser regularizada, houver ocupação de Área de Preservação Permanente (APP) ou outras áreas especialmente protegidas pela legislação ambiental.

Parágrafo Único. A critério do Poder Executivo Municipal poderá ser elaborado mais de um Plano de Urbanização e Regularização para uma única área demarcada como de interesse social (REURB-S).

Art. 5º - Após sua abertura, os processos de regularização fundiária (**REURB-S** ou **REURB-E**), serão autuados e tramitarão, com apoio de trabalhos técnicos para elaboração dos projetos e memoriais descritivos, podendo ser elaborados pelo interessado e/ou assim conveniados, sendo estes:

- I. Classificar o núcleo urbano informal como regularização fundiária de interesse social (REURB-S) ou de interesse específico (REURB-E).
- II. Nomear representantes do núcleo urbano informal a acompanharem o processo de regularização fundiária da área;
- III. Proceder às buscas cartoriais e proceder às notificações necessárias dos proprietários, quando for o caso;
- IV. Sobrepor o perímetro do núcleo urbano informal às matrículas e transições, quando possível;
- V. Elaborar projeto de regularização fundiária, nos termos do artigo 35 da Lei Federal nº 13.465, de julho de 2017;
- VI. Elaborar o projeto urbanístico, nos termos do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;
- VII. Indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATININGA

DECRETO Nº 3.177, FLS. 04

VIII. Avaliar as condições urbanísticas dos núcleos urbanos informais;

IX. Proceder a identificação dos lotes e unidades autônomas;

X. Proceder ao cadastramento da população ocupante;

XI. Delimitar o perímetro do assentamento e, quando for o caso, encaminhar auto da demarcação urbanística ao cartório de registro de imóveis competente;

XII. Encaminhar o projeto de regularização fundiária de interesse social (REURB-S) ou de interesse específico (REURB-E) ao Executivo Municipal para que seja aprovado e encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis competente, acompanhando seus desdobramentos até o efetivo registro.

Art. 6º - O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I. Planta com o quadro de áreas e a identificação dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver, e unidades imobiliárias a serem regularizadas, existentes ou projetadas, suas dimensões e características, área, confrontações, localização, nome do logradouro, numeração oficial do imóvel;

II. Memorial Descritivo dos lotes, unidades autônomas e áreas públicas a serem objeto de matrícula própria, referenciado pelo logradouro;

III. Identificação de eventuais áreas já usucapidas, quando conhecidas;

IV. Medidas de adequação urbanística e ambiental, não integrantes da infraestrutura essencial ou a ela complementares;

V. Planta ambiental com a identificação e respectiva área da ocupação incidente em áreas de preservação permanente (APP), quando for o caso;

VI. Estudo técnico de Melhorias das Condições Ambientais;

§ 1º As plantas e memoriais descritivos georreferenciados deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, com a apresentação de 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;

§ 2º Na regularização fundiária de interesse social (REURB-S), as medidas de adequação urbanística, ambiental e reassentamento serão custeadas pelo Município diretamente ou por convênios com parceiros, não condicionando a sua aprovação.

§ 3º Na regularização fundiária de interesse específico (REURB-E), a aprovação fica condicionada à assunção de responsabilidade pelo custeio, por parte dos beneficiários e/ou legitimados para o respectivo processo, das medidas de adequação urbanística e ambiental e reassentamento, caso houver.

§ 4º O Município poderá promover as medidas mitigadoras e de adequação urbanística, ambiental e reassentamentos nas regularizações fundiárias de interesse específico (REURB-E) mediante recolhimento de tributo, nos termos da legislação federal e municipal, correspondente ao valor total do conjunto das intervenções e condicionada à ordem de priorização de seu planejamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATININGA

DECRETO Nº 3.177, FLS. 05.

Art. 7º A Certidão de Regularização Fundiária (CRF), ato administrativo de aprovação da regularização e que deverá acompanhar o projeto aprovado, será assinada pelo Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo Único: A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) deverá conter, no momento de sua emissão:

- I. O nome do núcleo urbano regularizado;
- II. A localização;
- III. A modalidade de regularização;
- IV. As responsabilidades das obras e serviços;
- V. A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI. A listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterà o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade (RG).

Art. 8º A avaliação das condições urbanísticas e ambientais do núcleo urbano informal far-se-á por meio de estudo Técnico de Melhoria das Condições Ambientais a ser avaliado pelo Conselho Municipal de Defesa ao Meio Ambiente - CONDEMA, com a participação da Coordenadoria de Obras, que contemplará:

- I. Identificação das redes de infraestrutura urbana e serviços públicos verificados no local, contendo no mínimo as condições de atendimento ou não da infraestrutura essencial definida nesse decreto;
- II. A situação de risco ou de dano ambiental passível de intervenções futuras ou reassentamentos;
- III. Ano de ocupação ou de planta de parcelamento aprovado para a área, se houver;
- IV. Demonstração de melhoria das condições ambientais, presente ou prevista, decorrentes de regularização fundiária;

§ 1º Elementos que não configurem situações de risco poderão ser atendidos posteriormente à aprovação da regularização fundiária.

§ 2º Ações futuras apontadas no Estudo Técnico de Melhorias das Condições Ambientais, emitido pelo Conselho Municipal de Defesa ao Meio Ambiente - CONDEMA, de implantação posterior à aprovação da regularização fundiária deverão apresentar estimativa aproximada de custos e tempo de realização, considerando a capacidade de investimento do Município e dos entes federativos ou concessionários de serviços públicos responsáveis pela adoção das medidas.

§ 3º Fica facultado aos interessados legitimados à abertura do processo administrativo de regularização fundiária a contratação de assessoria técnica para apresentação de Estudo Técnico de Melhoria das Condições Ambientais, nas especificações definidas pelo Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATININGA

DECRETO Nº 3.177, FLS. 06.

Art. 9º Para fins de regularização fundiária, o Poder Público Municipal se utilizara de todos os instrumentos jurídicos permitidos pela Lei Federal nº13.465 de 11 de julho de 2017 e respectivo Decreto Federal nº. 9.310, de 15 de março de 2018, e ocupação do solo urbano, sem prejuízo de outros considerados adequados:

- I. Concessão do Direito Real de Uso;
- II. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- III. Doação Onerosa ou Gratuita;
- IV. Compra e Venda;
- V. Permuta;
- VI. Direito real de laje;
- VII. Legitimação Fundiária;
- VIII. Legitimação de Posse;
- IX. Entre outros previstos no artigo 15 da Lei Federal

nº13.465 de 11 de julho de 2017.

Parágrafo Único. O possuidor pode, para o fim de contagem do prazo de ocupação exigido para a concessão de uso especial, na forma individual ou coletiva, acrescentar sua posse a de seu antecessor, contanto que sejam contínuas.

Art. 10 A delimitação do perímetro do núcleo urbano informal poderá ocorrer isolada ou conjuntamente à individualização de todos os lotes ou unidades autônomas efetivamente verificadas no local, e cadastramento de ocupantes.

Art. 11 A critério da Administração poderão se instalados a se pronunciar nos processos de regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e de interesse específico (REURB-E) as instâncias competentes previstas na legislação em vigor, quando for o caso.

Art. 12 Este decreto é aplicado supletivamente a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e respectivo Decreto Federal nº. 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 13 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

Piratininga, 01 de Dezembro de 2020.



CARLOS ALESSANDRO FRANCO BORRO DE MATOS
Prefeito Municipal

Registrado na Secretaria Municipal e Publicado no Quadro de Avisos do Paço Municipal nesta data, em conformidade com o que dispõe o Artigo 69 da Lei Orgânica do Município de Piratininga.



LUÍZ CARLOS ROCHA
Agente Administrativo