



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GARÇA
Estado de São Paulo

Ofício n.º 186/2023

Garça, 27 de julho de 2023.

Ref.: Encaminha Projeto de Lei Complementar.

Ao
Senhor Presidente
RODRIGO GUTIERRES
Câmara Municipal de Garça
NESTA

Senhor Presidente,

Encaminhamos para apreciação e deliberação desta Casa, o inclusivo Projeto de Lei Complementar, por meio do qual estamos dispondo sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, no âmbito do Município de Garça/SP.

O tema é de suma importância, visando assegurar aos indivíduos que se encontram em situação de irregularidades em relação aos seus lotes ou áreas ocupadas, o Direito Constitucional de propriedade e moradia.

Assim, com o advento desta lei, tornar-se-á possível a regularização de maneira extrajudicial.

O Projeto de Lei Complementar pontua os aspectos que envolvem a temática da regularização fundiária e atribuições à Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Desta forma, solicitamos especial atenção dos nobres Edis para aprovação do Projeto de Lei ora apresentado, **bem como requeremos sua tramitação em regime de urgência**, nos termos do artigo 54 da Lei Orgânica do Município.

Atenciosamente;

JOÃO CARLOS DOS SANTOS
Prefeito Municipal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GARÇA
Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB, NA FORMA DA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 – NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE GARÇA/SP; CRIA A COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CMRF, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

A Câmara Municipal de Garça aprova a seguinte lei complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar regulamenta a Regularização Fundiária Urbana – REURB – instituída pela Lei Federal nº 13.465/2017, no âmbito do Município de Garça/SP.

Art. 2º A REURB será implementada e executada pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF.

Art. 3º Somente serão objeto de regularização fundiária os núcleos urbanos existentes até o dia 22 de dezembro de 2016, que serão atestados pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 4º Para fins da presente lei adotam-se os seguintes conceitos:

- I. núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- 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;
- III. núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;
- IV. demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;
- V. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GARÇA

Estado de São Paulo

- de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;
- VI. legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
- VII. legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;
- VIII. ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;
- IX. REURB 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; e
- X. REURB de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso IX deste artigo.

CAPÍTULO II DA REURB

Art. 5º Poderão requerer a REURB:

I. Para REURB-S:

- a) 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;
- b) os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- c) a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- d) o Ministério Público.

II. Para a REURB-E:

- a) 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;
- b) os proprietários de imóveis ou de terrenos, possuidores, loteadores ou incorporadores.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GARÇA
Estado de São Paulo

Parágrafo único. Os critérios para classificação para o enquadramento em REURB-S ou REURB-E, serão definidos pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF.

Art. 6º As áreas e imóveis objetos da REURB, podem estar localizados na Macrozona Urbana e na Macrozona Rural, em ambas suas modalidades, serão consideradas Áreas Especiais de Interesse Social, não se aplicando a elas as seguintes regras:

- I. dimensões dos lotes, podendo, ser inferior aos limites estabelecidos na Lei Municipal nº 4.388/2009 ou outra que vier a substituir;
- II. largura inferior de vias de acesso, tais como: ruas, estradas, travessas e servidões de passagem;
- III. testada mínima inferior exigida para via pública do imóvel.

Art. 7º Aplica-se no que couber a REURB, as regras e normas do Plano Diretor Municipal e da Lei de Parcelamento de Solo no Município de Garça/SP;

Art. 8º O procedimento administrativo para a REURB, em ambas as suas modalidades, dar-se-á na forma disposta na Lei Federal n. 13.465/2017 e Decreto Federal 9.310/2018.

Art. 9º O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

- I. levantamento planaltimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), 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. estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV. projeto urbanístico;
- V. memoriais descritivos, que deverão conter o da área total abrangida pela REURB e dos lotes criados pela regularização;
- VI. proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VII. estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- VIII. estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
- IX. 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; e



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GARÇA
Estado de São Paulo

- X. termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Art. 10. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

- I. das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II. das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- III. quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações vinculadas à unidade regularizada;
- IV. dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V. de eventuais áreas já usucapidas;
- VI. das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII. das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII. das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX. de outros requisitos que sejam definidos pelo Município por meio da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 11. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I. sistema de abastecimento de água potável coletivo com rede que atenda individualmente cada imóvel (lote);
- II. sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III. rede de energia elétrica domiciliar;
- IV. soluções de drenagem, quando necessário.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GARÇA

Estado de São Paulo

CAPÍTULO III DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 12. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária - CMRF, será composta pelos membros abaixo, nomeados pelo Chefe do Poder Executivo:

- I. 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- II. 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente;
- III. 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Administração dos Serviços Públicos;
- IV. 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social;
- V. 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços;
- VI. 01 (um) representante da Procuradoria Geral do Município;
- VII. 01 (um) representante do Serviço Autônomo de Águas e Esgotos – SAAE;

Parágrafo único. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF, poderá requisitar servidores de qualquer Secretaria, quando necessário, independentemente de autorização do Secretário da pasta a qual o servidor está vinculado, para auxiliar nos trabalhos de regularização fundiária.

Art. 13. Compete a Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF:

- I. classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;
- II. processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;
- III. emitir a CRF.

Art. 14. Fica autorizada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária regularizar todas as estradas, vias de acesso e travessas não legalizadas até 22 de dezembro de 2016, e que estejam na Zona Urbana Consolida, Zona de Expansão Continuada ou na Zona Expansão Urbana, nas dimensões já existentes para o tráfego de veículos.

Parágrafo único. As vias de acesso, travessas e estradas que forem regularizadas por meio desta lei passarão a ser de domínio público municipal, na qualidade de bem comum de uso do povo.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 15. Fica delegada à Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF, editar regulamentos e atos necessários para a implementação da Regularização Fundiária, observados os limites da presente Lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GARÇA
Estado de São Paulo

Parágrafo único. Os casos omissos da presente lei serão resolvidos pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF, mediante expedição de ato próprio.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Ficam revogas as disposições em contrário.

Garça, 27 de julho de 2023.

JOÃO CARLOS DOS SANTOS
Prefeito Municipal