

# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 13.037 /

**“ESTABELECE CRITÉRIOS E RITOS PARA A REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS E IRREGULARES NO MUNICÍPIO DE POÇOS DE CALDAS, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL N.º 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, E DO DECRETO FEDERAL N.º 9.310, DE 15 DE MARÇO DE 2018.”**

O Prefeito Municipal de Poços de Caldas, no uso de suas atribuições legais,

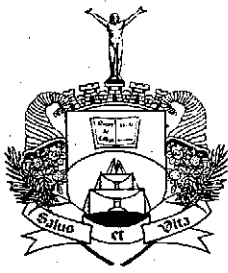
## DECRETA:

Art.1º. Ficam instituídos os critérios e ritos processuais para fins de regularização fundiária (Reurb) de parcelamentos do solo clandestinos e irregulares para fins urbanos no Município de Poços de Caldas, nos termos da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e do Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 2º. Para fins deste decreto, fica estabelecida distinção entre parcelamentos irregulares situados dentro e fora do perímetro urbano do Município, em termos de parâmetros mínimos a serem observados para sua regularização, em complemento às definições de modalidades de regularização estabelecidas pelo art. 13 da Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

§1º. São passíveis de regularização, nos termos da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), os parcelamentos irregulares situados fora do perímetro urbano que atendam aos seguintes requisitos mínimos, cumulativamente:

- I – apresentar infraestrutura mínima descrita nos incisos I a IV do §1º. do art. 36 da Lei Federal n.º 13.465, de 2017, instalada e operacional;
- II – acesso ao parcelamento por via reconhecidamente de domínio



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 13.037 - fl. 02 / 08 /

público;

III – pelo menos 70% das edificações contidas no perímetro do parcelamento devem atender aos requisitos de habitabilidade conforme art. 1º do Decreto Municipal n.º 4.496, de 22 de março de 1992;

IV – pelo menos 4 edificações independentes por hectare.

§2º. São passíveis de regularização, nos termos da Reurb, os parcelamentos irregulares situados dentro do perímetro urbano que atendam aos seguintes requisitos mínimos, cumulativamente:

I – apresentar vias pavimentadas e com infraestrutura mínima descrita nos incisos I a IV do §1º. do art. 36 da Lei Federal n.º 13.465, de 2017, instalada e operacional;

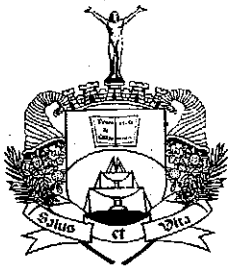
II – pelo menos 70% das edificações contidas no perímetro do parcelamento devem atender aos requisitos de habitabilidade conforme art. 1º do Decreto Municipal n.º 4.496, de 1992.

§3º. Não são regularizáveis as parcelas, lotes ou porções de parcelamentos que estejam inseridos em áreas proibitivas para fins de parcelamento listadas no art. 37 da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 31 de agosto de 2000, e suas alterações.

§4º. Em caso de Reurb de Interesse Social - Reurb-S, ficam dispensadas as exigências contidas no inciso I do §1º e no inciso I do §2º deste artigo, cabendo ao Município a execução das infraestruturas essenciais sem prejuízo do processo de regularização, nos termos do art. 37 da Lei Federal n.º 13.465, de 2017.

Art. 3º. Fica a Secretaria Municipal de Promoção Social responsável por determinar o enquadramento das propostas de regularização na categoria Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S os parcelamentos clandestinos em que mais de 70% dos núcleos familiares ocupantes estejam inscritos no Cadastro Único Federal.

Art. 4º. Para fins de regularização, a comprovação de consolidação dos parcelamentos nos termos do § 2º do art. 9º da Lei Federal n.º 13.645, de 2017, se dará através de:



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 13.037 - fl. 03 / 08 /

- I – comprovação de quitação de tarifas de serviços públicos emitidas até 22 de dezembro de 2016;
- II – comprovação de quitação de IPTU emitidas até 22 de dezembro de 2016;
- III – documentos oficiais de intimação ou notificação emitidos até 22 de dezembro de 2016;
- IV – fotos aéreas ou imagens de sensores remotos que permitam aferir a situação física do local na data de 22 de dezembro de 2016.

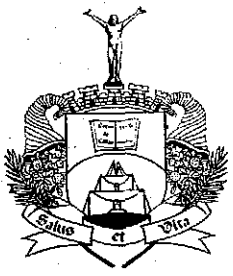
Art. 5º. O rito de aprovação se dará nos termos dos arts. 4º, 21, 24, 25 e 26 do Decreto Federal n.º 9.310, de 2018;

Parágrafo único. Será designada comissão para análise e acompanhamento dos processos de regularização, a ser nomeada pela Secretaria Municipal de Planejamento Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente em até 30 dias, a qual competirá emitir pareceres conclusivos quanto à possibilidade ou não de regularização de parcelamentos nos termos deste decreto e da legislação correlata, composta da seguinte forma:

- I – um representante da Procuradoria-Geral do Município;
- II – um representante do Departamento Municipal de Eletricidade;
- III – um representante do Departamento Municipal de Água e Esgoto;
- IV – um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho;
- V – um representante da Secretaria Municipal de Projetos e Obras Públicas;
- VI – dois representantes da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 6º. Os processos administrativos deverão ser compostos e instruídos nos termos do disposto nos art. 28, 29, 30, 31 e 32 do Decreto Federal n.º 9.310, de 2018, e deverá ser observado, de forma complementar, o seguinte:

- I – quanto à composição das peças gráficas, o disposto nos itens 02 e 03 do Anexo I da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações;
- II – quanto à formatação de planilhas, memoriais e cronogramas, os anexos



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

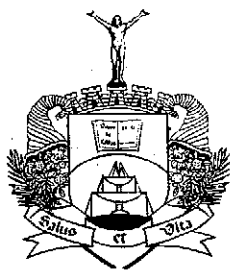
DECRETO Nº 13.037 - fl. 04 / 08 /

VII, VIII e IX da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações;

- III – é condição para a abertura dos processos a apresentação de comprovante de inscrição da área objeto de requerimento de regularização junto ao Cadastro Imobiliário ou junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, se for o caso, bem como de certidão atualizada da matrícula do imóvel no qual a área se insere, expedida a no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contendo também certidão negativa de ônus e ações reais.

Art. 7º. Para os casos de regularização fundiária urbana de interesse específico - Reurb-E, deverá ser apresentado, em complemento ao solicitado no artigo anterior e no disposto nos arts. 35 e 36 da Lei Federal n.º 13.465, de 2017, o seguinte:

- I – levantamento *as-built* de sistema de abastecimento de água, podendo contemplar soluções descentralizadas para caso de parcelamentos em processo de regularização localizados fora do perímetro urbano, o qual deverá ser submetido à aprovação pelo órgão competente;
- II – levantamento *as-built* de sistema de esgotamento sanitário, podendo contemplar soluções descentralizadas para caso de parcelamentos em processo de regularização localizados fora do perímetro urbano, o qual deverá ser submetido à aprovação pelo órgão competente;
- III – levantamento “as-built” de drenagem de águas pluviais, a ser submetido à aprovação pelo órgão competente;
- IV – levantamento *as-built* de redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, a ser submetido à aprovação pelo órgão competente;
- V – projeto de adequação viária, contendo previsão de pavimentação e calçadas, a ser submetido à aprovação pelo órgão competente;
- VI – projetos de recuperação de áreas degradadas e demais estudos e projetos de ordem ambiental, a serem submetidos à aprovação dos órgãos competentes;
- VII – projeto de contenção de encostas e mitigação de riscos geotécnicos, se for o caso, a ser submetido à aprovação do órgão competente;



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 13.037 - fl. 05 / 08 /

VIII – levantamento *as built* da divisão em lotes, contendo a projeção de todas as edificações existentes, divisas físicas e projetadas.

§ 1º. O termo de compromisso previsto no art. 30, X, do Decreto Federal n.º 9.310, de 2018, poderá ser assinado por pessoa jurídica que represente os moradores locais ou por representante legal devidamente constituído.

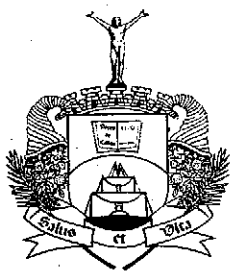
§ 2º. O termo de compromisso previsto no art. 30, X, do Decreto Federal n.º 9.310, de 2018, estabelecerá as obrigações relativas à realização das intervenções que constam nos incisos V, VI e VII do *caput* deste artigo.

§ 3º. É condição para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF a conclusão e recebimento das obras referentes às obrigações listadas nos incisos V, VI e VII do *caput* deste artigo.

§ 4º. Os órgãos competentes pelas aprovações dos levantamentos listados nos incisos I a VII do *caput* deste artigo poderão indicar a realização de obras para alteração e melhoramento das infraestruturas instaladas como condição prévia para a efetivação da Reurb.

Art. 8º. São critérios mínimos a serem atendidos para parcelamentos situados fora do perímetro urbano, para fins de regularização, os seguintes:

- I – destinação de montante mínimo de 15% sobre o total da área a ser regularizada como área pública, sendo que destes:
  - a) mínimo de 30% do montante definido no inciso I do *caput* deste artigo como área de equipamentos comunitários, nos termos do art. 76, da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações, como área de equipamentos comunitários;
  - b) demais montante como áreas verdes, nos termos do art. 73 da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações.
- II – pavimentação viária e drenagem compatível com o disposto no art. 120 da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações;
- III – sistemas de abastecimento de água por poços profundos ou poços “caipiras” equipados com hidrômetro, ou por rede convencional de distribuição, onde esta já for preexistente;



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 13.037 - fl. 06 / 08 /

IV – sistema de coleta e tratamento individual de esgotos composto por fossas sépticas, filtros anaeróbicos ou tecnologia equivalente, sendo obrigatória interligação à rede coletora da concessionária pública caso disponíveis.

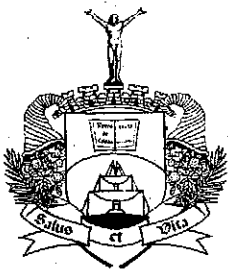
§ 1º. Parques e praças eventualmente existentes poderão ser considerados como áreas verdes ou, a critério do Município, áreas de preservação permanentes assim definidas por legislação específica.

§ 2º. Poderá ser dispensada a reserva de montante mínimo de área de equipamentos comunitários se já houver equipamento compatível com o disposto no art. 76 da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações, em raio de até 1.500 (mil e quinhentos) metros do centro da área objeto de regularização.

§ 3º. A responsabilidade pela obtenção de outorgas referentes ao inciso IV do *caput* deste artigo será do Município, em caso de Reurb-S.

Art. 9º. São critérios mínimos a serem atendidos para parcelamentos situados dentro do perímetro urbano, para fins de regularização, os seguintes:

- I – destinação de pelo menos 15% da área a regularizar como áreas verdes, nos termos do art. 73 da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações, podendo ser computada área de parques e praças eventualmente existentes;
- II – destinação de pelo menos 5% da área a regularizar como área de equipamentos comunitários, nos termos do art. 76 da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações, podendo ser dispensada caso haja equipamento público já instalado no perímetro a ser regularizado compatível com o disposto no art. 74 da referida lei;
- III – pavimentação viária e drenagem compatível com o disposto nos incisos IV, V e VII do art. 30 da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações;
- IV – sistemas de abastecimento de água compatível com o disposto no inciso II do art. 30 da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações;
- V – sistema de coleta e tratamento de esgotos compatível com o disposto no



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 13.037 - fl. 07 / 08 /

inciso III do art. 30 da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações.

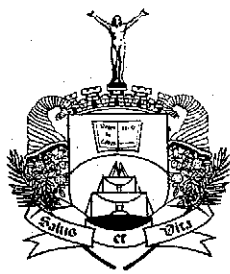
Art. 10. Para fins de regularização, serão aceitas as dimensões de vias e lotes tal como consolidados, desde que:

- I – as caixas das vias, alinhamento a alinhamento, não possuam largura inferior a 9,00m;
- II – os lotes não possuam testadas e áreas inferiores ao determinado no inciso II do art. 4º da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações.

Parágrafo único. Em casos excepcionais, poderá ser dispensado o ajuste do traçado do sistema viário de modo a permitir o lançamento da largura mínima da via, desde que com parecer fundamentado da comissão nomeada para conduzir os processos de regularização.

Art. 11. Uma vez regularizados, incidirá sobre os parcelamentos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I – para parcelamentos situados em Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS-1 conforme anexos II e III da Lei Complementar Municipal n.º 74, de 29 de dezembro de 2006, serão indicados parâmetros para ocupação futura caso a caso pela comissão durante o processo de aprovação, inclusive os grupos de usos para as vias, a serem encaminhados para aprovação por Lei específica, nos termos do art. 134-B da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações;
- II – para parcelamentos situados fora do perímetro urbano com características de chácaras de recreio, incidirão os parâmetros listados nos incisos I, II e III do art. 118 da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações, e serão classificados como Áreas de Diretrizes Especiais quanto aos usos permitidos, nos termos do art. 42 da Lei Complementar Municipal n.º 92, de 28 de dezembro de 2007;
- III – para parcelamentos situados fora do perímetro urbano que não se enquadrem como chácaras de recreio, serão indicados parâmetros para ocupação futura caso a caso pela comissão durante o processo de aprovação, inclusive os grupos de uso das vias, a serem encaminhados



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 13.037 - fl. 08 / 08 /

para aprovação por lei específica, nos termos do inciso I deste artigo.

Art. 12. Após emissão das certidões de regularização fundiária para loteamentos inseridos fora do perímetro urbano, será encaminhada para a Câmara Municipal projeto de lei para a inserção de cada parcelamento regularizado em perímetro urbano próprio, em atendimento ao disposto no art. 114 da Lei Complementar Municipal n.º 18, de 2000, e suas alterações.

§ 1º. A elaboração da proposta mencionada no caput ficará a cargo da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, tendo por base o perímetro do parcelamento regularizado.

§ 2º. Os imóveis contidos nos perímetros regularizados serão lançados na base cadastral para fins de tributação, nos termos do §14 do art. 3º do Decreto Federal n.º 9.310, de 2018.

Art. 13. As taxas de expediente incidem nos processos de Reurb-E compatíveis à fase de análise para aprovação definitiva de projetos de parcelamento do solo urbano, nos termos da Lei Complementar Municipal n.º 91, de 23 de dezembro de 2007, e suas alterações.

Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 23 DE JULHO DE 2019.

SÉRGIO ANTONIO CARVALHO DE AZEVEDO

Prefeito Municipal

TIAGO CAVELAGNA

Secretário Municipal de Planejamento,  
Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

FLÁVIO HENRIQUE FARIA

Secretário Municipal de Desenvolvimento  
Econômico e Trabalho

Publicado no "Diário Oficial do Município", edição nº. 227, de 24/07 /2019.