



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO 14.581 /

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

O Prefeito Municipal de Poços de Caldas, no uso de suas atribuições legais, tendo em vista o disposto na legislação federal que trata do assunto,

DECRETA:

Art. 1º Ficam instituídos os critérios processuais para fins de Regularização Fundiária Urbana – REURB de parcelamentos do solo irregulares para fins urbanos no município de Poços de Caldas, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 2º Para aplicação deste Decreto, fica instituída distinção entre parcelamentos irregulares situados dentro e fora do perímetro urbano do Município, de acordo com parâmetros mínimos a serem observados para regularização, em complemento às definições de modalidades de regularização estabelecidas pelo art. 13 da Lei Federal nº 13.465 de 2017.

§ 1º São passíveis de regularização, nos termos da REURB, os parcelamentos irregulares situados fora do perímetro urbano que atendam aos seguintes requisitos mínimos, cumulativamente:

- I – apresentar situação consolidada na data estabelecida pela Lei Federal nº 13.465 de 2017;
- II – situar-se em parcelamento com acesso por via reconhecidamente de domínio



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

público;

III – pelo menos 70% das edificações contidas no perímetro do parcelamento devem atender aos requisitos de habitabilidade conforme disposto no art. 1º do Decreto Municipal nº 4.496, de 17 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 situação consolidada na data estabelecida pela Lei Federal nº 13.465 de 2017;

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

§ 3º Não são regularizáveis as parcelas, lotes ou porções de parcelamentos porventura inseridos em áreas restritivas ao parcelamento, listadas no art. 37 da Lei Complementar Municipal nº 18, de 30 de agosto de 2000.

§ 4º Para a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S, caberá à concessionária ou à permissionária de serviços públicos a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma.

Art. 3º Fica a Secretaria Municipal de Promoção Social responsável por determinar o enquadramento das propostas de regularização de parcelamentos irregulares em que mais de 50%+1(um) dos núcleos familiares ocupantes estejam inscritos no Cadastro Único Federal na categoria REURB-S.

Art. 4º Para fins de regularização, a comprovação de consolidação dos parcelamentos nos termos do § 2º do art. 9º da Lei Federal nº 13.465 de 2017 se dará por meio de:

I – comprovação de quitação de tarifas de serviços públicos emitida até 22 de dezembro de 2016;

II – comprovação de quitação de IPTU emitida 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.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 5º O rito de aprovação se dará nos termos dos artigos 4º, 21, 24, 25 e 26 do Decreto Federal nº 9.310 de 2018.

§ 1º Será instituída comissão para análise e acompanhamento dos processos de regularização pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – SMP, composta por:

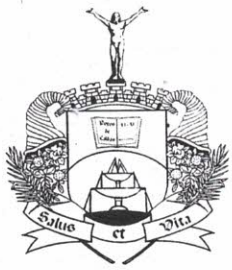
- I – 1 (um) representante da Procuradoria-Geral do Município;
- II – 1 (um) representante da DME Distribuição S.A.;
- III – 1 (um) representante do Departamento Municipal de Água e Esgoto;
- IV – 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho;
- V – 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Projetos e Obras Públicas;
- VI – 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- VII – 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 2º Compete à comissão de que trata o § 1º deste artigo emitir pareceres conclusivos quanto à possibilidade ou não de regularização de parcelamentos nos termos deste Decreto e da legislação correlata.

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 nº 9.310 de 2018, observado, de forma complementar, o seguinte:

- I – elaboração das peças gráficas em atendimento ao disposto nos itens 02 e 03 do Anexo I da Lei Complementar Municipal nº 18 de 2000;
- II – quanto à formatação de planilhas, memoriais e cronogramas, atender aos Anexos VII, VIII e IX da Lei Complementar Municipal nº 18 de 2000;
- 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 e atendido, em complemento ao disposto no artigo 6º deste Decreto e ao disposto nos artigos 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465 de 2017:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- I – levantamento as built ou projeto 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 ou projeto 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 ou projeto de drenagem de águas pluviais, o qual deverá ser submetido à aprovação pelo órgão competente;
- IV – levantamento as built ou projeto de redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, o qual deverá ser submetido à aprovação pelo órgão competente;
- V – projeto de adequação viária, contendo previsão de pavimentação e calçadas, o qual deverá ser submetido à aprovação pelo órgão competente;
- VI – projetos de recuperação de áreas degradadas e demais estudos de ordem ambiental, o qual deverão ser submetidos à aprovação pelo órgão competente;
- VII – projeto de contenção de encostas e mitigação de riscos geotécnicos, se for o caso, o qual deverá ser submetido à aprovação pelo órgão competente;
- VIII – levantamento as built da divisão em lotes, contendo a projeção de todas as edificações existentes, divisas físicas e projetadas;
- IX – as obras e garantias para a execução da infraestrutura do núcleo urbano informal;
- X – a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e os prazos;
- XI – o arquivamento definitivo e o encerramento do processo de REURB.

§ 1º O termo de compromisso previsto no art. 30, inciso X, do Decreto Federal nº 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, inciso X, do Decreto Federal nº 9.310 de 2018, estabelecerá as obrigações relativas à realização das intervenções que constam nos incisos I ao VIII do caput deste artigo.

§ 3º Com o objetivo de garantir a execução das obras de infraestrutura, deverá ser firmado Termo de Responsabilidade por



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Obrigações com Garantia Real entre os responsáveis pelo processo da REURB e a Municipalidade, devendo a garantia ser dada no valor da planilha orçamentária das obras de infraestrutura elaborada pelos responsáveis, a qual deverá ser aprovada pela Municipalidade, podendo ser ofertada:

- I - hipoteca de lotes previstos no projeto urbanístico;
- II - caução em dinheiro de moeda corrente, fiança bancária ou seguro-garantia;
- III - hipoteca de imóvel(is) localizado(s) no município de Poços de Caldas, ainda que fora do perímetro do núcleo, de propriedade da associação de moradores ou de qualquer possuidor de lote no núcleo.

§ 4º O valor a ser dado em garantia das obras de infraestrutura deverá ser apresentado em planilha de custos de acordo com o Anexo VIII da Lei Complementar Municipal nº 18 de 2000.

§ 5º Os responsáveis pelo processo deverão apresentar 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 termo de compromisso a ser assinado pelos envolvidos, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, de acordo com o inciso X do artigo 30 do Decreto Federal nº 9.310 de 2018.

§ 6º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso mencionados no § 5º deste artigo.

§ 7º Após análise da documentação pertinente, deverá ser firmado Termo de Responsabilidade por Obrigações com Garantia Real, para posterior expedição e publicação da CRF, por 3 (três) dias consecutivos.

§ 8º Apresentada a garantia prevista no § 3 deste artigo, poderá ser emitido o CRF.

§ 9º Na hipótese prevista no § 6º deste artigo, constará da CRF que o núcleo urbano a ser regularizado já possui a infraestrutura e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, constando que não é necessária a apresentação de garantia.

§ 10. Após a emissão da CRF, os responsáveis pelo processo da REURB deverão apresentar, à Municipalidade, num prazo de 180 (cento



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

e oitenta) dias, o Registro da Garantia Hipotecária, podendo haver prorrogação deste prazo mediante a apresentação de Nota de Devolução emitida pelo Cartório de Registro De Imóveis competente, quando for o caso.

§ 11. A execução das obras de infraestrutura deverá ocorrer num prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da data de emissão da CRF, de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado e aprovado, bem como com os projetos aprovados e o Termo de Compromisso e Termo de Responsabilidade por Obrigações com Garantia Real firmado com a Municipalidade.

§ 12. O prazo de 2 (dois) anos, de que trata o § 11 deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, desde que devidamente justificado, mediante análise e autorização pela Municipalidade.

§ 13. A liberação da garantia prestada se dará após a emissão de Termo de Recebimento, pelo Poder Público, de todas as obras de infraestrutura essenciais devidamente concluídas.

§ 14. No caso de não execução das obras de infraestrutura essenciais ou de execução inadequada ou insuficiente pelos responsáveis da REURB-E, após decorrido o prazo do cronograma, serão tomadas as providências pelo Poder Público para levantamento das garantias prestadas e execução diretamente pela Administração Municipal das obras pendentes.

§ 15. O abandono do processo de regularização fundiária por parte do proponente, por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, implicará arquivamento e indeferimento do processo pelo Município.

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

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



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

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

§ 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 nº 18 de 2000, 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 fins de regularização de parcelamentos situados dentro do perímetro urbano:

- I – destinação de pelo menos 15% da área a regularizar como áreas verdes, nos termos do art. 73 da Lei Complementar Municipal nº 18 de 2000, 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 nº 18 de 2000, 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 – projeto de pavimentação viária e drenagem compatível com o disposto nos incisos IV, V e VII do art. 30 da Lei Complementar Municipal nº 18 de 2000;
- IV – sistemas de abastecimento de água compatível com o disposto no inciso II do art. 30 da Lei Complementar Municipal nº 18 de 2000;
- V – sistema de coleta e tratamento de esgotos compatível com o disposto no inciso III do art. 30 da Lei Complementar Municipal nº 18 de 2000.

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 9,00 m;
- II – os lotes não possuam testadas e áreas inferiores ao determinado no inciso II do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

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 Municipal nº 5.488, de 30 de dezembro de 1993, serão indicados, pela comissão nomeada para conduzir os processos de regularização, parâmetros para ocupação futura, caso a caso, durante o processo de aprovação, inclusive os grupos de usos para as vias;
- 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 nº 18 de 2000, e serão classificados como Áreas de Diretrizes Especiais quanto aos usos permitidos, nos termos do art. 42 da Lei Complementar Municipal nº 92, de 26 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 nomeada para conduzir os processos de regularização, durante o processo de aprovação, inclusive os grupos de uso das vias.

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 nº 18 de 2000.

§ 1º A elaboração da proposta mencionada no caput ficará a cargo da SMP, 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 nº 9.310 de 2018.

Art. 13. As taxas de expediente a incidirem nos processos de REURB-E serão compatíveis à fase de análise para aprovação definitiva de projetos de parcelamento do solo urbano, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 91, de 21 de dezembro de 2007, ou eventual outro enquadramento, a



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

critério da SMP.

Art. 14. Fica revogado o Decreto nº 13.037, de 23 de julho de 2019.

Art. 15. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 21 DE AGOSTO DE 2024.

SÉRGIO ANTONIO CARVALHO DE AZEVEDO

Prefeito Municipal

ANTÔNIO CARLOS ALVISI

Secretário Municipal de Planejamento e

Desenvolvimento Urbano