



LEI ORDINÁRIA MUNICIPAL Nº 3218 DE 21 DE MARÇO DE 2024

“AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A REALIZAR OS PROJETOS DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, CONFORME ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

ANTONIO MANOEL DA SILVA JUNIOR, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA, ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER:

O POVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA, POR SEUS REPRESENTANTES, RESOLVEU E EU EM SEU NOME SANCIONO A SEGUINTE LEI.

Art. 1º. Fica autorizado o Executivo Municipal a realizar os projetos do Programa de Regularização Fundiária no âmbito no Município de Guaíra, observado o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e nesta lei complementar.

Art. 2º. Os projetos do Programa de Regularização Fundiária que serão realizados no município de Guaíra, terão a sua aprovação urbanística e ambiental realizadas pela Diretoria Municipal de Obras.

Parágrafo único. A aprovação de que trata o caput será precedida de análise técnica exarada pela Câmara Técnica de Regularização Fundiária (CTRF).

Art. 3º. Para fins da regularização fundiária, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

Art. 4º. O projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) em lotes inferiores aos parâmetros estabelecidos quando da implantação do núcleo urbano informal, fica condicionado à existência de termo de compromisso entre ocupantes, proprietários, loteadores ou incorporadores com o Município, assegurando a implantação e manutenção de áreas naturais, com funções e atributos ambientais relevantes, próximas da área objeto de regularização, como mecanismo de compensação previsto no art. 38, § 2º, da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 1º. Poderão ser consideradas a implantação de áreas verdes públicas ou privadas, parques municipais ou áreas destinadas à manutenção ou recuperação vegetal na região em que se pretende a regularização.



§ 2º. Na impossibilidade de atender ao disposto no caput deste artigo, é facultada a aplicação da compensação ambiental.

§ 3º. A compensação ambiental de que trata o parágrafo anterior deverá constar de relatório técnico, submetido à análise da Câmara Técnica de Regularização Fundiária (CTRF).

§ 4º. Os casos de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) que atenderem as exigências deste artigo poderão adotar tais procedimentos.

Art. 5º. Na Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E), o valor da medida compensatória será de responsabilidade solidária dos beneficiários, sendo calculado com base no valor da área que deixou de integrar o patrimônio público municipal ou da área ocupada que deixou de atender restrição edilícia aplicável.

Art. 6º. Na forma do art. 98 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, os imóveis da Prefeitura Municipal envolvidos na Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 1993.

§ 1º. A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016.

§ 2º. A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário.

§ 3º. A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514, de 1997, ficando a Prefeitura Municipal com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 4º. Para ocupantes com renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, cuja quantidade de parcelas mínimas e máximas e seu respectivo valor ficará ao critério exclusivo de definição da Prefeitura Municipal conforme o caso, utilizando para as parcelas o mesmo critério de correção monetária do Imposto Predial e Territorial Urbano, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§ 5º. Para ocupantes com renda familiar acima de 10 (dez) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 36 (trinta e seis) parcelas



mensais e consecutivas, cuja quantidade de parcelas mínimas e máximas e seu respectivo valor ficará ao critério exclusivo de definição da Prefeitura Municipal conforme o caso, utilizando para as parcelas o mesmo critério de correção monetária do Imposto Predial e Territorial Urbano, mediante sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

§ 6º. A regulamentação do disposto neste artigo será efetuada pela Prefeitura Municipal por Decreto no prazo de 12 (doze) meses contado da data de publicação desta Lei.

Art. 7º. O projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) fica dispensado do atendimento de parâmetros urbanísticos e edifícios previstos na legislação municipal, bem como de medidas de compensação ambiental, dispondo-se apenas acerca:

- I - gabarito máximo para as edificações existentes e futuras;
- II - taxa de permeabilidade mínima;
- III - área máxima para remembramento de lotes não caracterizado como condomínio simples;
- IV - localização de usos exclusivamente não residenciais.

Art. 8º. As condições de iluminação e ventilação estabelecidas na legislação vigente poderão ser flexibilizadas com a apresentação de laudo técnico elaborado pelo responsável técnico, após avaliação pela Câmara Técnica de Regularização Fundiária (CTRF).

Art. 9º. Nas Regularizações Fundiárias de Interesse Social (REURB-S), quando se tratar de área pública para fins de moradia, as despesas referentes a aquisição e transmissão de propriedade serão custeadas pela Municipalidade, sem qualquer ônus pecuniário aos moradores dos núcleos urbanos informais envolvidos.

§ 1º. Com relação as medidas de adequação urbanística, ambiental e de reassentamentos, a Municipalidade, para implementá-las, de acordo com o caso concreto, poderá celebrar convênios e parcerias com órgãos do estado de São Paulo, com a União Federal e com entidades da sociedade civil.

§ 2º. Aplica-se o disposto neste artigo às regularizações fundiárias dos núcleos urbanos informais denominados: Chácara Pão de Açúcar, conhecida como Chica do Cerrado, que já possuem processos administrativos de regularização já autuados perante a Municipalidade.

Art. 10. Nas Regularizações Fundiárias de Interesse Social (REURB-S) e de interesse específico (REURB-E), quando se tratar de área pública para fins de moradia, fica o proprietário beneficiado proibido de vender, alienar, transferir,



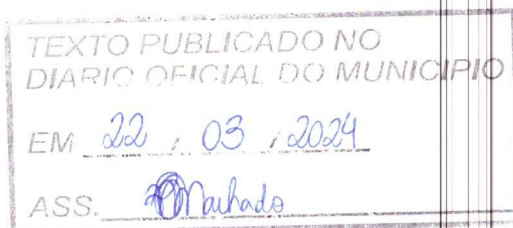
permutar, doar, ceder e locar o imóvel regularizado pelo prazo de 12 (doze) meses, contados após a expedição da matrícula individualizada e averbada à margem do registro.

Art. 11. A Câmara Técnica de Regularização Fundiária (CTRF) emitirá pareceres com caráter resolutivo sobre os processos administrativos de regularização fundiária.

Art. 12. Esta lei complementar entra em vigor a partir da data da sua publicação, revogando-se as disposições ao contrário.

Guaíra-SP, 21 de março de 2024.

Antonio Manoel da Silva Junior
Prefeito



Nathália Pousa Corrêa Machado
Chefe do Departamento de Atos Normativos
CPF: 455.913.988-12