



**DECRETO Nº 34/2020.**

Estabelece critérios e procedimentos administrativos para aplicação, no Município de Paranhos/MS, da regularização fundiária urbana e rural prevista na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

O Prefeito de Paranhos/MS, no uso da atribuição que lhe confere o art. 49, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, e em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 13.465/17; e

Considerando o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da República Federativa do Brasil, que, neste caso, designa, que morar irregularmente significa a violação do direito à moradia digna, e, se colocar em condição de insegurança permanente, motivo pela qual, a regularização fundiária é um instrumento da promoção do tratamento digno ao ser humano;

Que a regularização fundiária é um direito social e é condição para realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde;

Que a recente Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, foi sancionada como um instrumento da política urbana e trouxe um novo marco legal, apresentando ferramentas inovadoras e facilitadoras, trazendo celeridade, desjudicialização, e desburocratização, para implementação efetiva dos procedimentos afetos a regularização.

Que a referida Lei se traduziu numa intervenção governamental, nos aspectos urbanísticos, ambiental e fundiário, com o objetivo de ordenar e legalizar núcleos urbanos informais preexistentes às conformidades legais, de modo a garantir o direito à moradia digna; o direito de propriedade; o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana; o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado; garantindo melhorias na qualidade de vida;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANHOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO  
GABINETE DO PREFEITO



Que o beneficiário da regularização fundiária passa a fazer parte dos direitos a cidade organizada e garantir o direito a propriedade, ampliando o acesso a terra urbanizada, o exercício da cidadania, tornando-se detentor de direitos e deveres;

Que a regularização fundiária traz benefícios para a cidade ao possibilitar a oficialização da denominação de logradouros públicos e a facilitação da implantação ou ampliação dos equipamentos e serviços públicos em regiões carentes;

Que a regularização fundiária permite ao beneficiário a obtenção de um endereço oficial, permitindo o recebimento regular de suas correspondências e constar no cadastro imobiliário do Município;

A legalização fundiária traz a valorização dos imóveis, aquecendo o mercado imobiliário e promovendo o crescimento econômico do Município;

Que a regularização ambiental em áreas de preservação, que é processo diverso da regularização fundiária, mas, que também deve ser observado, pois, prevê sobre o recuo a ser aplicado aos cursos d'água nas áreas urbanas consolidadas; e por fim;

A necessidade de disciplinar a aplicação da Lei Federal nº 13.465/17, que em seu texto preceitua que deverá ser regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal;

**DECRETA:**

**Capítulo I**

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** - As ocupações irregulares do solo, existentes no Município de Paranhos/MS, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social e específico, desde que obedecidos os critérios previstos na Lei Nacional nº 13.465/17.

**Art. 2º** - O pedido de regularização fundiária poderá ser iniciado pelos interessados descritos no artigo 14, da Lei Federal, 13.465/2017, observadas também as disposições deste ato.

**Art. 3º.** Fica estabelecido que qualquer cidadão, individual ou coletivamente, diretamente, ou por meio de associação de moradores, organizações sociais ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento



urbano ou regularização fundiária, poderá livremente contratar empresas especializadas e/ou profissionais liberais devidamente habilitados em seus conselhos, que desenvolvam e realizem a regularização fundiária das áreas para o qual foram contratados para acompanhar o processo de regularização.

#### SEÇÃO I

##### DO REQUERIMENTO PRELIMINAR

**Art. 4º.** Tratando-se de regularização fundiária de iniciativa particular ou ente diverso do Município, deverá ser solicitado Requerimento Preliminar, que consiste na verificação técnica para aferir a viabilidade para regularização fundiária.

**§ 1º** O Requerimento para solicitação da viabilidade mencionada do *caput* deverá acompanhar a documentação técnica exigida no art. 35, I ao V, da Lei Federal nº 13.465/2017.

**§ 2º** No que tange ao inciso I, do artigo 35, da Lei Federal nº 13.465/17, deverá ser incluído na planta a indicação da infraestrutura existente "*in loco*", que assegurará àqueles imóveis que já estão dotados de infraestrutura a dispensa da apresentação do cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura e do termo de compromisso exigidos nos itens IX e X, do art. 35 da referida Lei Federal.

**Art. 5º.** O Requerimento Preliminar deverá ser protocolado na recepção da Prefeitura para posterior encaminhamento ao Setor de Cadastro e Tributação, Habitação e, se necessário, direcionado ao setor de Engenharia.

**Art. 6º.** Após análises técnicas, serão emitidas as Diretrizes para Regularização Fundiária, que fornecerão informações quanto à possibilidade ou não da regularização pretendida, com as demais informações técnicas, que entender pertinentes.

#### SEÇÃO II

##### DO REQUERIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 7º.** O Requerimento de Regularização Fundiária deverá acompanhar as Diretrizes para Regularização Fundiária e os demais documentos técnicos, conforme art. 35 a 39 da Lei Federal 13.465/17 aliada às exigências da Seção II, Capítulo III deste Decreto, quando solicitado.

**Art. 8º.** O protocolo do projeto de regularização deverá ser efetuado no setor de Setor de Cadastro e Tributação, mediante recolhimento de taxa, que remeterá à apreciação



da Comissão Municipal de Regularização Fundiária para processamento das etapas mencionadas no art. 28 da Lei Federal nº 13.465/2017, que se darão na forma do Capítulo III, Seção I, deste Decreto.

**Art. 9º.** O Setor de Cadastro e Tributação, possui o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a classificação da modalidade de regularização fundiária, se social ou específico, decidindo pelo deferimento ou indeferimento.

§ 1º Os prazos serão contados em dias úteis, começando a correr a partir da data da cientificação oficial, excluindo-se da contagem o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

§ 2º Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil seguinte se o vencimento cair em dia em que não houver expediente ou este for encerrado antes do horário normal.

§ 3º O indeferimento será motivado, indicando, no que couber, as medidas necessárias para adequação do novo pedido.

§ 4º A decisão de que trata "caput" do presente artigo deverá ser publicada no Diário Oficial do Município, em atendimento ao disposto no inciso V, do art. 28, da Lei nº 13.465/17.

### SEÇÃO III

#### DAS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 10º.** Nos termos da Lei Federal nº 13.465/17 a regularização fundiária é compreendida em duas modalidades, a regularização fundiária urbana social e, a regularização fundiária urbana específica, que no âmbito do Município de Paranhos/MS, adotam-se as seguintes definições:

**I - REURB - Social:** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por 90% (noventa por cento) de população de baixa renda, sendo esta considerada, para fins de declaração por ato do poder executivo Municipal, de acordo com o inciso I, do art. 13, da Lei Federal nº 13.465/17, aquela inscrita no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, cuja renda familiar não ultrapasse 03 (três) salários mínimos, nos termos do art 4º inciso II, alíneas "a" e "b" do Decreto Federal nº 6.135, de 26 Junho de 2007.



**II - REURB - Específica:** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadre no limite de renda familiar mencionada no inciso I, do presente artigo.

§ 1º A classificação da modalidade de regularização será feita pelo Município, através do Setor de Cadastro e Tributação e Setor de habitação, e havendo necessidade acompanhada pela Secretaria de Assistência Social, quando do processamento do Requerimento de Regularização Fundiária.

§ 2º Os incisos I e II do caput deste artigo são conceitos balizadores para:

- a) determinação quanto à definição de responsabilidades para a implantação de infraestrutura básica, quando necessária, e ainda, para a elaboração dos materiais técnicos imprescindíveis ao processo de regularização fundiária;
- b) definição do custo por unidade a ser apurado para pagamento pela unidade imobiliária objeto da REURB Social e Específica, em áreas públicas.

**Art. 11º** No mesmo núcleo urbano informal poderá haver duas modalidades de REURB, conforme prevê o art. 5º, § 4º do Decreto Federal nº 9.310/2018.

**Art. 12º** A Setor de Cadastro e Tributação, Habitação em conjunto com a Secretaria Municipal de Finanças desenvolverá o processo de regularização fundiária que for classificado como Regularização Fundiária Urbana - Social de áreas públicas, podendo promover a REURB-S também em áreas privadas, de acordo com critérios previstos no Capítulo II, Seção III, do presente Decreto.

**Art. 13º** Fica facultado aos beneficiários que residem em áreas particulares enquadrados como REURB-S promoverem, as suas próprias expensas, os projetos e demais documentos técnicos, contratando empresa especializada, na hipótese de não optarem por aguardar a demanda interna de trabalho dos Setores de Cadastro e Tributação e habitação do município.

**Art. 14º** Tratando-se de processo de regularização de iniciativa particular, a documentação necessária para fins de classificação na REURB-S será a indicação dos beneficiários em cada unidade a ser regularizada, constando na planta básica (Anexo I - "Planta individualizada e Memorial descritivo") e em listagem em separado, contendo dados básicos para qualificação, conforme formulário específico (Anexo II - "Formulário Socioeconômico"), parte integrante do presente Decreto.



**Art. 15º** A listagem de beneficiários deverá ser instruída com a documentação relativa à comprovação do rendimento familiar mensal.

**§1º** Para fins deste artigo, considera-se no grupo familiar cada um dos membros residentes no imóvel, com a apresentação dos seguintes documentos:

I - cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS;

II - cópias das três últimas folhas de pagamento atualizadas;

III - declaração de rendimentos conforme (Anexo III), na hipótese de inexistir vínculo empregatício;

IV - Cópia do comprovante de inscrição no cadastro único válido;

V - Cópia do comprovante de residência;

VI - Cópia de documento de identidade e CPF.

**§2º** A insuficiência de documentos que não permita a classificação da modalidade de REURB-S, acarretará no indeferimento do processo, podendo o requerente solicitar nova avaliação.

**§3º** O enquadramento da família em REURB-S se dará após a apresentação de toda documentação solicitada, assinada e carimbada por profissional competente, e validada pela Unidade de Serviço Social do Setor de Habitação.

**Art. 16º** Independentemente da modalidade de REURB para a classificação será exigido formulário padrão com as informações básicas dos beneficiários na forma do Anexo II - "Formulário Socioeconômico" e do § 2º, do art. 15, do presente Decreto.

**Parágrafo único.** Apenas na REURB-E não será exigido a apresentação dos seguintes documentos:

I - Cópia do comprovante de inscrição no cadastro único válido.

## Capítulo II

### DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

#### SEÇÃO I

#### DA REURB EM ÁREAS PÚBLICAS

**Art. 17º.** Tratando-se de regularização fundiária implementada pelo Setores de Cadastro e Tributação e habitação sob área pública, não serão apurados custos relativos à elaboração do projeto de regularização.



**§1º** Os Setores de Cadastro e Tributação e habitação, poderá solicitar ao requerente apresentação de levantamento topográfico e planta básica da área objeto de regularização, bem como demais documentos, a fim de viabilizar e agilizar os trabalhos.

**§2º** Em REURB-S promovida sobre bem público os custos projetos descritos no § 1º serão amortizados proporcionalmente quando da aferição do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

**Art. 18º** Na REURB-E, havendo necessidade na implantação de algum equipamento relacionado à infraestrutura básica, deverá ser mencionado em termo de compromisso, acompanhado do cronograma de obras, cujo cumprimento será de responsabilidade dos beneficiários da respectiva localidade.

## SEÇÃO II

### DOS CRITÉRIOS PARA PRIORIZAÇÃO DAS ATUAÇÕES PELO MUNICÍPIO

**Art. 19º** Os Setores de Cadastro e Tributação e habitação atuará preferencialmente em áreas públicas e eventualmente em áreas privadas que estejam classificadas como de interesse social.

**Parágrafo único.** O critério para atuação dos Setores de Cadastro e Tributação e habitação nos processos solicitados por particular, que sejam provocadas por Requerimento, e classificadas como REURB-S, que necessitem do suporte técnico do Município para elaboração e conclusão da REURB, obedecerão à ordem de chegada (recebimento do pedido), considerando-se a data do protocolo.

**Art. 20º** Os Setores de Cadastro e Tributação e habitação poderá atuar em áreas que não estejam classificadas como REURB-S, desde que estejam situadas em áreas públicas, urbanizadas pela Secretaria Municipal de Obras, Habitação e Serviços Urbanos.

**Art. 21º** Os Setores de Cadastro e Tributação e habitação poderá promover a regularização de áreas, independentemente, de provocação pelos interessados, desde que verificado:

I - Áreas públicas com contratos emitidos e maior predominância de lotes quitados, independentemente de sua classificação;

II - Consolidação da ocupação, preferencialmente existir pelo menos dois tipos de infraestrutura implantados;



- III - Áreas que não estejam situadas em área de risco ambiental;
- IV - Por imposição judicial ou em virtude de já ter sido alvo de Termo de Ajustamento de Conduta;
- V - Porte da ocupação irregular (maior número de moradores em situação irregular);
- VI - Situação fundiária conhecida (domínio público ou privado);
- VII - Condições favoráveis a regularização, diretrizes e legislação;
- VIII - Demais critérios técnicos que justifiquem.

**Capítulo III**  
**DO PROCEDIMENTO**  
**SEÇÃO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 22º** O procedimento administrativo será regido obedecendo às fases estabelecidas na Lei Federal 13.465/17.

**Art. 23º** Na REURB-S de áreas públicas e privadas caberá aos Setores de Cadastro e Tributação e habitação o desenvolvimento de todas as etapas do processo até a sua conclusão, observando-se a faculdade prevista no art. 13 deste Decreto.

**Art. 24º** Na REURB-E em áreas particulares caberá aos beneficiários a elaboração de toda documentação técnica e ao Município caberá apenas a classificação, as notificações exigidas, aprovação do projeto e a emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

**Art. 25º** O protocolo e o requerimento estão disciplinados no Capítulo I, Seções I e II, do presente Decreto.

**Art. 26º** Após protocolado o processo de regularização fundiária da área pretendida, Os Setores de Cadastro e Tributação e habitação procederá:

I - O processamento do Requerimento de Regularização e a classificação da modalidade da REURB, conforme disposto na Seção III, do Capítulo I;

II - A notificação dos proprietários e confinantes, que deverão estar indicados no processo de regularização, com dados como, nome completo, CPF e endereço completo.

**Art. 27º** Realizada a classificação da modalidade da Reurb e notificados os proprietários e confinantes, transcorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias, não havendo contestação



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANHOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO  
GABINETE DO PREFEITO



do pedido de regularização, será encaminhado para pauta de reunião da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, oportunidade em que será analisado o referido projeto.

**Parágrafo único.** Havendo questionamentos, a impugnação apresentada será levada à conhecimento da Comissão para mediação do conflito.

**Art. 28º** Compete a Comissão de Regularização Fundiária a concordância com o projeto proposto, de forma que, a aprovação, constará em ata, sendo recomendado ao Prefeito Municipal a emissão de ato do Poder Executivo Municipal, através de Decreto, na qual será dado publicidade quanto a aprovação do referido projeto.

Parágrafo único. Não aprovado o projeto, o interessado ou apresentante será intimado, para proceder com as adequações necessárias, no que couber.

**Art. 29º** A aprovação dos projetos pela Comissão não dispensa a aprovação e/ou anuência por parte do órgão ambiental competente, qual seja, Secretaria de Meio Ambiente, com a aprovação do estudo técnico que justifique as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, nos termos do que dispõe o art. 11, da Lei nº 13.465/17, quando o núcleo urbano informal estiver localizado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais.

**§1º** Os Setores de Cadastro e Tributação e habitação, constatando as situações previstas no caput, intimará o Interessado, por documento oficial, para que efetue os estudos e atenda às exigências legais. Recebido o estudo, será encaminhado à Secretaria de Meio Ambiente, órgão ambiental capacitado, que analisará pela aprovação ou não, de acordo com as disposições da Lei Federal 13.465/17 e Decreto Presidencial 9.310/18.

**§2º** Havendo necessidade de adequações dos referidos estudos, pelo Interessado, a Secretaria de Meio Ambiente deverá comunicar oficialmente diretamente ao Interessado ou seu representante legal, para que providencie o atendimento integral ao Parecer Técnico Ambiental.

**§3º** O parecer técnico conclusivo deverá ser encaminhado à aos Setores de Cadastro e Tributação e habitação, independentemente da aprovação, que será levado à Comissão de Regularização Fundiária que decidirá pela aprovação ou não do referido projeto.



**Art. 30º** Na hipótese de a Comissão entender pertinente outros questionamentos de ordem técnica, poderão ser solicitados documentos adicionais de competências de outros órgãos pertencentes a estrutura municipal ou não.

**Art. 31º** Publicado o Decreto de aprovação do projeto de regularização fundiária, o Presidente da Comissão, emitirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

**Art. 32º** O Interessado, responsável legal ou outros, serão comunicados por documento oficial para retirada da Certidão (CRF), para dar encaminhamento aos atos de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

**§1º** O Requerente deverá seguir o rito do art. 42 e seguintes da Lei Federal nº 13.465 para efetuar o registro do parcelamento proveniente da regularização fundiária.

**§2º** A CRF não exime o apresentante de providenciar as adequações técnicas que o Oficial de Registro de Imóveis entender pertinente a fim de possibilitar a abertura dos títulos.

**Art. 33º** Procedido com o registro, deverá ser informado ao Município, através dos Setores de Cadastro e Tributação e habitação, a comprovação de registro do parcelamento, através de Certidão atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 34º** Suprida a exigência do art. 34 do presente Decreto, Os Setores de Cadastro e Tributação e habitação providenciará baixa e/ou atualização cadastral no mapa de ocupações irregulares do Município e no Sistema de Gestão Cadastral.

## SEÇÃO II

### DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 35º** O projeto de regularização fundiária no Município deverá seguir os termos dos art. 35 a 39, da Lei Federal nº 13.465/17.

**Art. 36º** Nos termos do inciso IX, do art. 36, da Lei Federal nº 13.465/17, é necessário para composição do projeto de regularização fundiária o atendimento dos seguintes requisitos:

I - planta básica, com a indicação da infraestrutura existente, a indicação da quantidade de lotes e o número de moradores por lote da área objeto de regularização. (Redação dada pelo Decreto nº 33.814/2019);



II - os projetos deverão ser elaborados em conformidade com as normativas do setor de engenharia com os dados contidos no setor de tributação e cadastro, especialmente aquelas do Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas, do Município de Paranhos/MS e do plano diretor que define o gerenciamento do Sistema Cartográfico Municipal, de modo a constar a individualização dos lotes, com o respectivo memorial descritivo georreferenciado;

III - o modelo padrão para a planta e memorial descritivo individualizado, constam do Anexo I, do presente Decreto.

V - listagem com a indicação dos beneficiários em planilha eletrônica do editor Microsoft excel (.xls), contendo as seguintes informações:

- a) nome completo,
- b) CPF
- c) número da quadra e lote respectivo;
- d) VI - listagem dos confrontantes em planilha eletrônica do editor Microsoft excel (.xls), com indicação do nome completo, CPF, RG e endereço completo, a fim de dar celeridade aos procedimentos para notificação.

#### CAPÍTULO IV

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 37º** Os conflitos envolvendo os processos de regularização, independentemente da fase em que se encontram, poderão ser mediados através da Comissão de Regularização Fundiária, que deverá ser constituída através do Decreto Municipal, que servirá como a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos mencionada na Lei Federal 13.465/17.

**§1º** A Comissão mencionada no *caput* vincula-se a aos Setores de Cadastro e Tributação e habitação.

**§2º** Eventual conflito a ser dirimido deverá ser provocado por Ofício à Comissão de Regularização Fundiária, a ser protocolado nos Setores de Cadastro e Tributação e habitação, que poderá convocar reunião para este fim.

**Art. 38º** Tratando-se de regularização fundiária em áreas de conservação de uso sustentável e em áreas de preservação permanente, deverão seguir o disposto na Lei



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANHOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO  
GABINETE DO PREFEITO



Federal 13.465/17 e as respectivas leis específicas pertinentes a matéria, quais sejam, Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e 9.985, de 18 de julho de 2000.

**Art. 39º** Salvo em situação de flagrante, os procedimentos de reintegração de posse e de demolição deverão ser precedidos de consulta ao Os Setores de Cadastro e Tributação e habitação, Unidade de Engenharia, a fim de se constatar a possibilidade de regularização que trata o presente Decreto.

**Art. 40º** Os projetos de regularização fundiária via procedimento administrativo "Reurb" protocolados na administração municipal, por particulares, empresas, profissionais liberais, entre outros, na vigência da Lei Federal nº 13.465/17 e na pendência de ato normativo municipal atinente à matéria, serão admitidos, avaliados e sujeitos à apresentação de documentos complementares, que subsidiem as informações prestadas, sob responsabilidade das empresas e técnica, dos profissionais legalmente habilitados, no que couber.

**Art. 41º** Os casos omissos ao presente Decreto serão resolvidos pela Comissão de Regularização Fundiária.

**Art. 42º** Fazem parte integrante do presente Decreto, os Anexos

I - "Planta individualizada e Memorial descritivo";

II - "Formulário Sócioeconômico";

III - "Declaração de Rendimentos";

IV - "Fluxograma Reurb".

**Art. 43º.** Este Decreto entra em vigor imediatamente e será publicado no portal do município <http://www.paranhos.ms.gov.br>, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 03 de julho de 2020.

  
**DIRCEU BETTONI**  
Prefeito Municipal