



Lei nº 4.842, de 19 de dezembro de 2023

Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana — REURB — no Município de Piedade - SP e dá outras providências.

O prefeito do município de Piedade, estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal de Piedade aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I

SEÇÃO I

DOS OBJETIVOS GERAIS E DA APLICABILIDADE DA REURB

Art. 1º A presente lei estabelece normas e procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana e de Expansão Urbana (REURB) no Município de Piedade, a qual abrange um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à inclusão dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.



Art. 2º Constituem objetivos gerais da REURB, a serem observados pelo Município:

- I – identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, inclusive aqueles situados em zonas de expansão urbana e os rurais com características urbanas, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições econômicas, sociais, jurídicas, urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II – criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda nos núcleos urbanos informais regularizados, com articulações entre iniciativas públicas e privadas;
- V – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII – garantir a efetivação da função social da propriedade urbana;
- VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem—estar de seus habitantes;
- IX – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII – garantir a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, concretizando a gestão democrática da política urbana;
- XIII – reduzir o déficit habitacional no Município, em termos quantitativos e qualitativos, proporcionando o acesso a condições adequadas de moradia às famílias residentes em núcleos urbanos, de expansão urbana ou rurais com características urbanas, informais;

XIV – garantir a efetivação da justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização, por meio da utilização dos recursos provenientes da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) como fonte de financiamento para o desenvolvimento de projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S).

Art. 3º Os núcleos urbanos informais classificados nesta lei, existentes no município até a data de publicação desta lei poderão ser objeto de regularização fundiária, desde que obedecidos os critérios nela fixados.

§ 1º Para os efeitos desta lei, além das definições previstas nos artigos 9º e 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, consideram-se:

- I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, situado em área urbana, de expansão urbana ou rurais com características urbanas, constituído por no mínimo 10 (dez) unidades imobiliárias;
- 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, podendo ser comunidade, assentamento precário, loteamento clandestino, vila, conjunto habitacional, entre outros;
- III – núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil e improvável reversão, em razão da sua intrínseca relação com o contexto social e urbanístico do município, existente há pelo menos 5 (cinco) anos, contados da data do requerimento, no qual haja o predomínio de unidades imobiliárias edificadas, com domicílios em alvenaria, pelo menos com um acesso a uma via de circulação conectada com a malha viária oficial, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;
- IV – Regularização Fundiária de Interesse Social: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, considerada aquela em que a renda familiar não ultrapassa três salários mínimos vigentes;
- V – Regularização Fundiária de Interesse Específico: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população que não se enquadra na regularização fundiária de interesse social;
- VI – 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;
- VII – projeto de regularização fundiária: documento que contempla o conjunto de peças técnicas necessárias à regularização fundiária do núcleo urbano informal, incluindo o diagnóstico das desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais observadas, a indicação de propostas de soluções para a área e o respectivo projeto urbanístico;
- VIII – infraestrutura essencial: infraestrutura mínima a ser executada no âmbito da REURB, podendo ser realizada antes, durante ou após a sua conclusão, condicionada, nos dois últimos casos, à apresentação de termo de compromisso de execução de obras, acompanhado do cronograma físico de serviços, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;
- IX – projeto urbanístico: produto técnico elaborado por profissional habilitado, pelo qual é concebida uma intervenção no espaço urbano, podendo aplicar-se tanto ao todo como à parte do território, considerando a situação urbana preexistente do núcleo urbano informal;
- X – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso de constituição de direito real, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;
- XI – ocupante ou beneficiário: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais, a quem se destina a constituição dos direitos reais por meio do processo de regularização fundiária;
- XII – irregularidade do lote: condição na qual uma porção do terreno, delimitada fisicamente por cercas, muros ou por uma edificação, é ocupada ou parcelada sem a observância das diretrizes e procedimentos previstos na legislação, acarretando inconformidades jurídicas, urbanísticas, ambientais ou sociais que impedem a titulação do ocupante;
- XIII – irregularidade da edificação: condição na qual a edificação, mesmo que construída sobre um lote regular, encontra-se em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos previstos na legislação municipal, dando origem a condições inadequadas de habitação, que podem ocasionar prejuízos aos ocupantes e aos demais integrantes do núcleo urbano informal;
- XIV – compensação urbanística: instrumento que possibilita a regularização do lote ou da edificação irregular mediante pagamento de um preço público a título de indenização ao Município pela inobservância dos índices e parâmetros definidos pela legislação urbanística;
- XV – compensação ambiental: instrumento que possibilita a regularização do lote ou da edificação irregular mediante pagamento de um preço público a título de indenização ao Município pela ocupação e degradação de uma área de



relevância ambiental.

§ 2º Entende-se o núcleo urbano informal como intrinsecamente relacionado com o contexto social e urbanístico do Município quando, a despeito da não oficialidade, há uma percepção geral da existência e perenidade do núcleo urbano, caracterizadas por uma denominação local difundida na municipalidade, pela individualização das unidades imobiliárias por sinais distintivos de localização, pela denominação oficial ou usual das vias de circulação, pela presença de equipamentos e serviços públicos ou privados que demonstrem a existência de uma dinâmica socioeconômica própria na comunidade.

§ 3º Para fins de REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos de uso e ocupação e edifícios.

§ 4º A caracterização do núcleo urbano prevista no inciso I deste artigo, no que se refere ao número de unidades imobiliárias, poderá ser modificada pelo Município, por meio de decisão motivada.

§ 5º As definições constantes neste artigo são específicas para a aplicação da REURB, não sendo permitida a analogia para outras normas urbanísticas do Município.

Art. 4º A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com a União, o Estado, os cartórios de registro de imóveis, o Ministério Público, a Defensoria Pública ou outras entidades e instituições, com vistas a cooperar para a concretização dos objetivos descritos nesta lei.

Art. 5º Não são passíveis de REURB as seguintes hipóteses:

I – as unidades imobiliárias localizadas em núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal;

II – as unidades imobiliárias situadas, total ou parcialmente, em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, nas quais não seja possível eliminar, corrigir ou administrar o risco;

III – as unidades imobiliárias localizadas, total ou parcialmente, na faixa de 15 (quinze) metros ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água que sejam ocupadas por população classificada como REURB-E;

IV – as unidades imobiliárias inseridas, total ou parcialmente, em área definida como unidade de conservação de proteção integral, criadas pela União, pelo Estado ou pelo Município, na forma indicada na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

§ 1º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o inciso III poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 2000, admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 3º Para que seja aprovada a REURB de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 4º Na hipótese do § 3º, é condição indispensável à aprovação da REURB a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 5º A parte do núcleo urbano não inserida na área de risco ou de proteção ambiental e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 6º Em núcleos urbanos informais situados, total ou parcialmente, em Áreas de Preservação Permanente (APP), em Áreas de Preservação Ambiental (APA) e em áreas de proteção de mananciais, a REURB deverá observar o disposto nos art. 64 e art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e somente será admitida se aprovado estudo técnico que demonstre que as intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais e da emissão de Termo de Ajustamento de Conduta para recuperação das áreas degradadas, caso necessário.

Art. 7º Em núcleos urbanos informais inseridos, total ou parcialmente, em área tombada como patrimônio histórico ou cultural pela União, pelo Estado ou pelo Município, a REURB somente será admitida após a manifestação do órgão técnico responsável pelo tombamento, no prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua notificação, desde que aprovado estudo técnico que demonstre que as intervenções da regularização fundiária não ocasionam a descaracterização do bem.



Art. 8º No processo de REURB, a regularização se destina prioritariamente ao lote ou fração ideal do terreno, devendo o beneficiário, após a conclusão do processo, pleitear a regularização da edificação na forma e nos prazos definidos nesta lei.

§ 1º Para fins de registro, fica facultado ao Município proceder a averbação da edificação na matrícula do imóvel objeto de REURB-S por mera notícia na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), dispensada a expedição de habite-se.

§ 2º A averbação da edificação por mera notícia não substitui a regularização da edificação, que consiste na análise técnica da segurança e das condições de habitabilidade da edificação, nos termos desta lei.

§ 3º Na hipótese do § 1º, para fins de descrição da edificação, fica facultado ao Município utilizar-se das informações constantes de eventuais bancos de dados das Secretarias Municipais.

§ 4º Nos conjuntos habitacionais edificados com recursos públicos, o Município poderá regularizar as edificações conforme o projeto original ou considerando as novas edificações realizadas nos termos do projeto de regularização fundiária, ou ainda, utilizar-se de legislação municipal pertinente, no que couber.

Art. 9º Serão indeferidos os pedidos que utilizarem o requerimento da REURB como sucedâneo do procedimento de usucapião e do inventário.

Art. 10. Para fins de REURB, fica dispensada a desafetação das áreas públicas municipais que integrem o perímetro do núcleo urbano informal objeto de regularização, ocupados até 22 de dezembro de 2016, assim como as seguintes exigências previstas no inciso I do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021:

I – tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

- a) dação em pagamento;
- b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas "f", "g" e "h" deste inciso;
- c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;
- d) investidura;
- e) venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;
- f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;
- g) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis comerciais de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;
- h) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) onde incidam ocupações até o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei Federal nº 11.952, de 25 de junho de 2009, para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais;
- i) legitimação de posse de que trata o art. 29 da Lei Federal nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, mediante iniciativa e deliberação dos órgãos da Administração Pública competentes;
- j) legitimação fundiária e legitimação de posse de que trata a Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Parágrafo único. Na alienação direta dos bens públicos municipais, será necessária a avaliação prévia para definição do valor a ser cobrado.

SEÇÃO II

DOS LEGITIMADOS

Art. 11. Poderão requerer a instauração da REURB no Município:

- I – União, o Estado ou o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II – 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 atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;
- III – os proprietários ou os possuidores dos imóveis ou dos terrenos inseridos no núcleo urbano informal objeto da REURB, os loteadores ou os incorporadores;
- IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V – o Ministério Público.



§ 1º Os legitimados poderão promover os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Os legitimados referidos nos incisos II e III deste artigo, quando notificados pela administração pública para promoverem a REURB-E e não atenderem ao chamamento, poderão ser multados por não promoverem a regularização fundiária a que deram causa, nos termos da legislação pertinente.

§ 3º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 4º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativas, civil ou criminal.

§ 5º Com o requerimento de instauração da REURB, as organizações e cooperativas legalmente constituídas, previstas no inciso II deste artigo, deverão apresentar:

- I – cópia do estatuto ou ato constitutivo registrado no cartório competente e suas alterações, contendo objetivos sociais compatíveis com a defesa de direitos de pessoas em situação de risco ou vulnerabilidade social;
- II – cópia do documento de identificação com foto e CPF do responsável legal da organização ou cooperativa;
- III – cópia da última ata de eleição dos atuais dirigentes, ou documento equivalente.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

SEÇÃO I

DAS MODALIDADES DE REURB

Art. 12. A REURB compreende as seguintes modalidades:

I – REURB-S: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a três salários mínimos vigentes;

II – REURB-E: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

§ 1º Na REURB, o Município poderá admitir o uso misto de atividades, ou seja, atividade residencial com atividade não residencial, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º A classificação da modalidade da REURB poderá ser feita de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 3º Considera-se modalidade de ocupação predominante aquela configurada por mais de 50% (cinquenta por cento) dos ocupantes do respectivo núcleo urbano informal.

§ 4º No mesmo núcleo urbano poderá haver unidades imobiliárias classificadas como REURB-S ou REURB-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

§ 5º A classificação da modalidade visa à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

SEÇÃO II

DA REURB-S

Art. 13. São passíveis de REURB-S os imóveis com uso habitacional inseridos em um núcleo urbano informal existente até a data de publicação desta lei, ocupados por população caracterizada como baixa renda, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior a três salários mínimos vigentes à época do cadastramento social.

§ 1º As unidades imobiliárias com uso misto, em que coexistem o uso habitacional e o desenvolvimento de atividades econômicas para fins de subsistência, poderão ser regularizadas por meio de REURB-S, desde que observado o critério de renda previsto no caput deste artigo.

§ 2º Na hipótese do § 1º, o cálculo da renda familiar mensal deverá incluir todas as atividades econômicas desenvolvidas pelo núcleo familiar, bem como a atividade de subsistência desenvolvida na unidade imobiliária com uso misto.



§ 3º Poderão ser regularizadas por meio de REURB-S as unidades imobiliárias em que sejam desenvolvidas atividades comerciais de pequeno porte destinadas à subsistência da família de baixa renda.

§ 4º Na hipótese do § 3º, a regularização fundiária poderá abranger no máximo 1 (um) imóvel de uso residencial e 1 (um) imóvel de uso não residencial pertencentes a um único ocupante em um mesmo núcleo urbano informal.

§ 5º No caso de a família não dispor de meios para comprovar a renda, a comprovação será feita por declaração em formulário próprio acompanhada de manifestação de profissional da área social.

§ 6º O ocupante poderá ser desclassificado de interesse social caso seu patrimônio, inclusive a posse de mais de um imóvel, indique que a família não se enquadra em baixa renda, independente da comprovação de renda, cabendo recurso administrativo no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 7º A família em que a renda superar os três salários mínimos poderá ser enquadrada em baixa renda no caso de coabitação, considerando para este fim o núcleo familiar ou geracional.

Art. 14. São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da REURB-S definidos na Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na Lei Federal nº 13.465, de 2017 e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 15. No núcleo urbano informal classificado como REURB-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária, bem como implementar, diretamente ou por meio da administração pública indireta, a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

Parágrafo único. Fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização do núcleo habitacional informal classificado como REURB-S, podendo inclusive custear a implantação da infraestrutura essencial prevista no projeto de regularização fundiária.

Art. 16. Na REURB-S que envolva áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, que não comportem eliminação, correção ou administração na forma dos §§ 3º e 4º do art. 5º desta lei, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo habitacional informal a ser regularizado.

§ 1º Os ocupantes do núcleo urbano informal situados nas áreas de risco definidas no caput deste artigo terão prioridade de atendimento pela política habitacional do Município e, salvo em situação de risco iminente, somente serão retirados do núcleo após sua inserção em programa de aluguel social ou realocação em uma unidade habitacional correspondente



§ 2º Na REURB-S situada em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a realocação dos ocupantes de que trata o caput deste artigo deverá ser comunicada à Comissão Especial de Regularização Fundiária e ao Prefeito Municipal, que poderá decidir as questões, sendo garantida a participação da comunidade do local em análise na solução adotada pelo Município.

§ 3º Na hipótese a que se refere este artigo, se o risco se der em área privada, o Município poderá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo habitacional informal.

Art. 17. Na REURB-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do Município.

§ 1º Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao Cartório do Registro de Imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

§ 2º A qualificação dos beneficiários a que se refere o § 1º será constituída de:

- I – nome completo;
- II – estado civil; e
- III – número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas — CPF.

§ 3º Poderá haver mais de um instrumento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal e caberá ao poder público titular do domínio indicar a qual direito real cada beneficiário faz jus.

§ 4º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não se enquadrarem neste artigo poderão ser tituladas individualmente.

§ 5º A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, previstos no § 1º, poderão ser encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis em momento posterior ao registro da CRF.

SEÇÃO III

DA REURB-E

Art. 18. São passíveis de REURB-E as unidades imobiliárias de uso habitacional ocupadas por população não qualificada como baixa renda, na forma do art. 13, e aquelas de uso não habitacional, ressalvadas as exceções previstas nesta lei.

Art. 19. Ressalvados os casos em que forem ocupados por população de baixa renda, podem ainda ser classificados como passíveis de REURB-E os núcleos urbanos compostos por:

- I – edifícios irregulares, caracterizados como aqueles nos quais, em decorrência de inconformidades fundiárias, não foi possível realizar a titulação dos ocupantes;
- II – loteamentos clandestinos, compreendidos como aqueles cuja aprovação não foi efetuada perante o Município, ainda que registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis;
- III – loteamentos irregulares, compreendidos como aqueles aprovados pelo Município, mas não implantados conforme diretrizes indicadas no processo de aprovação.

Art. 20. No núcleo urbano informal classificado como REURB-E, a regularização fundiária será integralmente custeada pelos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, cabendo-lhes a responsabilidade pela elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e pela implantação da infraestrutura essencial, ressalvadas as hipóteses previstas nesta lei.

Parágrafo único. Na REURB-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos beneficiários.

Art. 21. Na REURB-E de núcleos urbanos informais caracterizados por loteamentos irregulares ou clandestinos, sendo possível identificar o responsável pela irregularidade, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a regularização fundiária e a implantação das obras de infraestrutura essencial previstas no projeto de regularização fundiária.

Parágrafo único. Em caso de inércia do responsável pela irregularidade, poderá o Município proceder a regularização fundiária e a implementar as obras de infraestrutura essencial, com a posterior cobrança dos respectivos custos, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, ficando o Município autorizado a utilizar verba disponível no FUNDUR — Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 22. Em loteamentos irregulares ou clandestinos, a regularização de núcleos urbanos informais não implica no reconhecimento, pelo Poder Público Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo seu responsável junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.



Art. 23. Na REURB-E que envolva áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, que não comportem eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado requerente da REURB.

Parágrafo único. Em caso de inércia do responsável no cumprimento da sua obrigação, poderá o Município proceder à realização das ações necessárias para a regularidade da situação, com a posterior cobrança dos respectivos custos, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis pelas infrações cometidas e não assumidas, ficando o Município autorizado a utilizar verba disponível no FUNDUR — Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 24. Na REURB-E promovida sobre bem público municipal, se houver solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada, ocasião em que não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Cartório de Registro de Imóveis que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto de REURB-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma estabelecida nesta lei e na Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 25. A promoção da REURB-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º Não requerida a REURB-E poderá o Município, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como REURB-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a REURB, no prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, se solicitado.

§ 2º Não iniciada a REURB-E no prazo acima e demonstrado interesse público, o Município poderá promover a REURB-E, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, assim como o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessários, serem objeto de cobrança em face dos beneficiários, a ser reajustado monetariamente.

entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidente no mesmo período.

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da REURB-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

§ 4º A conclusão da REURB-E promovida pelos seus legitimados proponentes dentro do prazo de até 2 (dois) anos do protocolo de seu pedido ensejará a remissão dos créditos inscritos ou não em dívida ativa, resultantes da aplicação de penalidades pecuniárias pelo não atendimento da notificação, nos termos do § 3º deste artigo.

§ 5º O simples requerimento solicitando o início do processo de REURB-E, sem a apresentação da documentação pertinente e dos projetos necessários, não afastará a responsabilidade prevista no caput deste artigo e nem a incidência das penalidades previstas pelas infrações existentes.

Art. 26. As unidades imobiliárias não edificadas ou desocupadas inseridas no perímetro do núcleo urbano informal, que tenham sido comercializadas a qualquer título, poderão ser regularizadas na modalidade de interesse específico.

SEÇÃO IV

DA REURB-E EM IMÓVEIS PÚBLICOS OCUPADOS POR ENTIDADES RELIGIOSAS, ENTIDADES SEM FINS LUCRATIVOS DE CARÁTER SOCIAL E SOCIEDADES COOPERATIVAS

Art. 27. A regularização fundiária das unidades imobiliárias não residenciais, situadas em núcleos urbanos informais pertencentes a entidades religiosas, entidades sem fins lucrativos de caráter social e sociedades cooperativas, será feita por meio da REURB-E, observadas as especificidades definidas nesta seção, quando ocorrerem em bem público.

Parágrafo único. A alienação direta somente será possível para as entidades que tenham se instalado até a data de 22 de dezembro de 2016, considerado o marco temporal da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 28. Para solicitar a regularização das unidades imobiliárias, as entidades de que trata o artigo anterior quando intimadas do processamento da REURB, deverão apresentar requerimento à Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação, acompanhado dos seguintes documentos:

- I – ato constitutivo ou estatuto social em vigor, devidamente registrado;
- II – a ata de eleição, contendo a relação e qualificação dos dirigentes, e instrumento comprobatório de representação legal, quando for o caso, ou documento similar das entidades religiosas que apontem seu representante legal;
- III – cópia do Registro Geral (RG) e do Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante da entidade;
- IV – Comprovação de ocupação da área até a data de publicação desta lei, podendo ser utilizados como meio de prova faturas das concessionárias de serviços públicos, dos serviços de telefonia ou internet, notificação extrajudicial ou judicial, correspondência entregue pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (Correios), ou outros documentos que possam ou não ter fé pública, mas que demonstrem de forma inequívoca a efetiva ocupação do imóvel até a data de publicação desta lei;
- V – certidão de ônus do imóvel, se houver.



Art. 29. Recebida a documentação pertinente, a Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação realizará a análise preliminar do requerimento, contemplando os seguintes aspectos:

- I – exame da conformidade dos documentos apresentados pela entidade requerente e do seu enquadramento nos requisitos para a regularização fundiária de que trata esta seção;
- II – verificação da linha do tempo da ocupação e da sua localização em bem público municipal por meio da base de dados georreferenciados do Município;
- III – realização de vistoria no local da unidade imobiliária ocupada, atestando o funcionamento de atividades religiosas ou sociais no local.

§ 1º Após a análise preliminar, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação emitirá parecer manifestando-se sobre o fato de a entidade requerente ter se instalado em imóvel público municipal até a data de publicação desta Lei e estar efetivamente desenvolvendo atividades no local.

§ 2º Verificada a ausência ou incongruência de quaisquer documentos listados no art. 28 desta lei, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação poderá notificar a entidade requerente, por meio eletrônico, para sanar os eventuais vícios, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, a começar no dia útil posterior ao da notificação, com a devida ciência da entidade requerente, sob pena de arquivamento do feito.

Art. 30. Emitido parecer positivo sobre as situações indicadas no § 1º do art. 29, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação prosseguirá com a análise e processamento da regularização, verificando a existência de eventuais ônus ou

concessões de direito real de uso averbados na matrícula do imóvel, e de débitos ou ações judiciais da entidade requerente em face do Município.

§ 1º Quando necessário, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação notificará a entidade requerente para que solucione eventuais pendências no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período, sob pena de arquivamento.

§ 2º Caso verificada a existência de ações judiciais que versem sobre a titularidade do domínio do imóvel ocupado pela entidade requerente, o prosseguimento da regularização fundiária ficará condicionado à solução da questão jurídica.

Art. 31. A Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação deverá informar sobre o requerimento e o preenchimento das condições à Secretaria Municipal de Orçamento e Finanças, que deverá emitir parecer acerca da disponibilidade do bem público para fins de regularização, no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 32. A Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação encaminhará o processo para a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis nomeada por portaria do Prefeito Municipal, que realizará vistoria específica para fins de avaliação e determinação do justo valor do imóvel ocupado.

Art. 33. Concluída a avaliação, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação convocará a entidade, preferencialmente por meio eletrônico, para conhecer os valores da avaliação do imóvel e, dentro do prazo de 90 (noventa) dias, optar pela aquisição da propriedade do imóvel ou pela concessão do direito real de uso.

Art. 34. Ao optar pela alienação direta, a entidade requerente deverá realizar o pagamento do justo valor definido pelo Município e apresentar perante a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação a documentação necessária para a lavratura do contrato de compra e venda.

Parágrafo único. Para fins de alienação direta, deverá ser apresentada a seguinte documentação:

- a) documentação oficial que comprove sua existência legal, acompanhada de certidões comprobatórias de eleição dos administradores registradas no(s) órgão(s) competente(s);
- b) certidão de distribuição de falências e concordatas do TJSP e da comarca onde for a sede da entidade, quando diferir;
- c) certidão conjunta da Receita Federal do Brasil em nome da entidade;
- d) certidão de regularidade fiscal perante a Secretaria de Fazenda, do Estado e a Secretaria Municipal de Orçamento e Finanças;
- e) certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT); e
- f) quando se tratar de entidade de assistência social, o documento de certificação desta condição expedido pelo(s) órgão(s) competente(s).



Art. 35. O pagamento do valor correspondente ao bem poderá ser à vista ou de forma parcelada em até 240 (duzentos e quarenta) meses, sem obrigatoriedade de entrada, com a incidência de correção monetária anual pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo e Especial (IPCA-E), oportunidade em que serão recalculadas as prestações mensais.

Parágrafo único. Em caso de pagamento parcelado, o negócio jurídico será formalizado por meio de contrato de promessa de compra e venda, a ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos, com a transferência definitiva do bem apenas após a quitação integral do valor devido.

Art. 36. A concessão de direito real de uso (CDRU) pode ser realizada a título gratuito ou oneroso, pelo prazo de até 30 (trinta) anos, e em ambos os casos, deve ser firmada por escritura pública e posteriormente registrada na matrícula do imóvel.

§ 1º A concessão gratuita ocorrerá quando a entidade comprovar que, no imóvel a ser concedido, presta serviços ou executa programas e projetos de atenção, de forma gratuita, continuada, permanente e planejada, às crianças, aos adolescentes, aos idosos, às pessoas portadoras de deficiência física, aos dependentes químicos ou demais pessoas que comprovadamente vivam em situação de risco ou vulnerabilidade social, ou ainda, que realizem atividades religiosas, devendo apresentar, no que couber, a mesma documentação descrita no § 1º do art. 34 desta lei.

§ 2º Em caso de concessão onerosa, a entidade deverá pagar uma contrapartida mensal que terá como limite de cobrança o percentual de até 0,3% (zero vírgula três por cento) do valor de avaliação do imóvel.

§ 3º A entidade beneficiária da CDRU deverá apresentar um Plano de Atividades Sociais e/ou Religiosas contendo as atividades e ações que serão desenvolvidas como forma de contraprestação, ficando condicionada à sua aprovação pelo órgão municipal responsável pela área de atuação da entidade.

§ 4º O Município, por meio de procedimento administrativo prévio que garanta o contraditório e a ampla defesa, poderá, a qualquer momento, pôr fim à concessão se a entidade concessionária deixar de pagar as parcelas mensais ou de manter a destinação para a qual foi concedido o direito real de uso do imóvel, sem que o beneficiário tenha direito a qualquer espécie de indenização.

§ 5º A qualquer momento durante o prazo da concessão, a entidade requerente poderá optar pela aquisição da propriedade do imóvel, mediante o pagamento do justo valor, de forma à vista ou parcelada, porém, sem direito a abater do valor de compra as quantias pagas a título de contraprestação pela concessão de direito real de uso.

SEÇÃO V

DA COEXISTÊNCIA DE MODALIDADES DE REURB

Art. 37. No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de REURB, ocasião em que as responsabilidades serão atribuídas na forma definida nesta lei.

Parágrafo único. A parcela do núcleo urbano informal ocupada predominantemente por população de baixa renda será regularizada por meio de REURB-S.

Art. 38. Em um núcleo urbano classificado como REURB-S, as unidades imobiliárias identificadas como REURB-E serão destacadas quando do registro da regularização fundiária, devendo seus beneficiários arcarem proporcionalmente com os custos da regularização fundiária, da infraestrutura implementada pelo Poder Público, com as compensações urbanísticas e ambientais porventura existentes e com os demais custos relacionados aos atos de registro e titulação do imóvel.

Parágrafo único. Quando a unidade imobiliária de que trata o caput deste artigo estiver situada em bem público municipal, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada.

Art. 39. Na hipótese prevista no art. 38, faculta-se ao ocupante identificado e classificado como beneficiário da REURB-E elaborar e custear o projeto de regularização fundiária, contemplando todas as unidades imobiliárias integrantes do núcleo urbano informal.

Art. 40. Em um núcleo urbano informal predominantemente ocupado por REURB-E no qual estejam inseridas unidades imobiliárias identificadas como REURB-S, caberá aos beneficiários identificados como REURB-E a responsabilidade pela elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e pela implantação da infraestrutura essencial.

Art. 41. Na hipótese prevista no art. 40, as unidades imobiliárias identificadas como REURB-S serão destacadas quando do registro da regularização fundiária para que tenham garantidas a isenção de custas e emolumentos nos atos de registro e titulação do imóvel.



Art. 42. Os ocupantes identificados e classificados como beneficiários da REURB-E, responsáveis pela implantação da infraestrutura na hipótese prevista nos artigos 39 e 40 desta lei, poderão ser compensados proporcionalmente pelos benefícios obtidos pela população de baixa renda residente no núcleo urbano informal, por meio de descontos no pagamento de medidas compensatórias devidas ao Município.

SEÇÃO VI

DO PREÇO PÚBLICO

Art. 43. Configura preço público o justo valor da unidade imobiliária devido pelo particular para aquisição de direitos reais sobre bem público municipal objeto de REURB-E, a ser apurado pelo Município.

Parágrafo único. Na apuração do justo valor, não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias realizadas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 44. O valor do preço público devido para aquisição de direitos reais sobre bem público municipal objeto de REURB-E será pago em pecúnia, à vista ou a prazo.

§ 1º Nos pagamentos à vista será conferido um desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor do preço público.

§ 2º No caso de pagamento em pecúnia, independentemente da renda familiar, o valor da aquisição poderá ser dividido em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas, mediante entrada de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, desde que a parcela mensal não seja inferior a 10% (dez por cento) da renda familiar.

§ 3º Em caso de parcelamento, na forma do § 2º, as parcelas mensais sofrerão correção monetária a cada 12 (doze) meses por meio do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), oportunidade em que serão recalculadas as prestações restantes.

Art. 45. A titulação da unidade imobiliária objeto de regularização fundiária fica condicionada à apresentação da quitação integral do preço público.

§ 1º Em caso de parcelamento, quando da quitação do valor da entrada, será registrada promessa de compra e venda, que acarretará a transferência da propriedade após a quitação da totalidade do valor devido.

§ 2º Em caso de parcelamento, a forma de pagamento, a quantidade de parcelas mensais e sucessivas, o valor devido pelo particular e o índice de correção monetária previsto no § 3º do art. 44, deverão constar em contrato subscrito por duas testemunhas, com força de título executivo extrajudicial, devendo estar averbado na matrícula do imóvel regularizado.

§ 3º Os valores referentes aos débitos acima especificados, não quitados na forma definida no contrato, poderão ser incluídos em dívida ativa, tornando-se passível de execução pela Procuradoria Jurídica do Município.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46. São instrumentos jurídicos da REURB, a serem utilizados pelo poder público municipal, de acordo com a situação específica de cada núcleo informal urbano, de expansão urbana ou rural com característica urbana:

- I – a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017, e do Decreto nº 9.310, de 2018;
- II – a usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 — Código Civil —, do art. 9º ao art. 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 — Estatuto da Cidade —, e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 1973 — Lei do Registro Público;
- III – a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 — Código Civil;
- IV – a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 — Código Civil;
- V – o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 — Estatuto da Cidade;
- VI – a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VII – o direito de preempção, nos termos do inciso I do caput do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 — Estatuto da Cidade;
- VIII – a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 — Estatuto da Cidade;
- IX – a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 — Código Civil;
- X – a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XI – a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos das alíneas "f" e "g" do inciso I do caput do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 2021 — Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- XII – a concessão de uso especial para fins de moradia, na forma do art. 77 da Lei Federal nº 13.465, de 2017;
- XIII – a concessão de direito real de uso, prevista no Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967;
- XIV – a doação;
- XV – a compra e venda;
- XVI – o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VI da Lei Federal nº 13.465, de 2017;
- XVII – o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo VIII da Lei Federal nº 13.465, de 2017;
- XVIII – o direito de laje, previsto nos artigos 1.510-A e seguintes do Código Civil;
- XIX – direito de superfície, previsto no art. 1.369 ao art. 1.377 do Lei Federal nº 10.406, de 2002 — Código Civil;
- XX – a autorização de uso, prevista na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001;
- XXI – as zonas especiais de interesse social.

Parágrafo único. Na REURB, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo, bem como outros aqui não elencados.

SEÇÃO II

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 47. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área

privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º A legitimação fundiária é o instrumento prioritário a ser reconhecido pelo Município àqueles que, no âmbito da REURBS em núcleos urbanos informais consolidados constituídos sobre área pública, particular ou mista, atenderem os seguintes requisitos:

- I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;
- II – o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;
- III – o beneficiário não tenha sido contemplado com CUEM – Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia ou CDRU — Concessão de Direito Real de Uso de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto, seja nas esferas municipal, estadual ou federal.
- IV – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º O instrumento da legitimação fundiária não se aplica aos ocupantes classificados como REURB-E que estejam situados em imóveis públicos.

§ 3º Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da REURB, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 4º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF — Certidão de Regularização Fundiária para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constatado na listagem inicial.

§ 7º Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, pelo não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos neste artigo, poderá o Município utilizar os demais instrumentos previstos no art. 46 desta lei;

§ 8º Quando se tratar de um único imóvel remanescente situado em núcleo urbano informal para o qual tenha sido anteriormente emitida CRF, o Município poderá reconhecer a legitimação fundiária por título individual.



SEÇÃO III

DA VENDA DIRETA

Art. 48. Fica autorizada a alienação de bens imóveis pertencentes ao Município e às entidades da Administração Indireta vinculadas, inseridos no perímetro da REURB, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal 14.133, de 2021, nos termos do art. 98 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, ou as que venham a substituí-las, desde que:

- I – a ocupação seja anterior a 22 de dezembro de 2016;
- II – o ocupante esteja em dia com suas obrigações administrativas e tributárias para com o Município ou perante as entidades da Administração Indireta vinculadas, conforme o caso.

Parágrafo único. Para fins da comprovação da data da ocupação, conforme inciso I do caput, admite-se a contagem de tempo de ocupações anteriores, desde que demonstrada a continuidade da cadeia de ocupação até o atual ocupante.

Art. 49. Caberá à Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, por Comissão de Avaliação nomeada para essa finalidade, realizar a avaliação dos imóveis de que trata o art. 48, utilizando-se dos métodos previstos na NBR 14.653, norma técnica aprovada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) sobre avaliação de bens, ou outra que lhe suceder.

Art. 50. Poderão ser regularizados mediante venda direta, para um mesmo ocupante, até dois imóveis, sendo um residencial e um não residencial.

Art. 51. Serão utilizados como instrumentos para formalizar a operação o contrato de compra e venda, conforme art. 15, inciso XV, da Lei Federal nº 13.465, de 2017, e a promessa de compra e venda, prevista nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil

Parágrafo único. O instrumento contratual será assinado somente após a publicação da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 52. O pagamento do valor fixado para o(s) imóvel(eis) poderá ser realizado na forma do art. 44.

§ 1º Em caso de pagamento parcelado, o negócio jurídico será formalizado por meio de promessa de compra e venda, a ser registrada no cartório, com a transferência definitiva do bem apenas após a quitação integral do valor devido.

§ 2º O saldo devedor do contrato será corrigido mensalmente na data da assinatura do instrumento, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA-E, ou outro índice que vier a substituí-lo).

§ 3º Em caso de atraso, o valor da obrigação será atualizado monetariamente aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do contrato, proporcional e diariamente, da data de vencimento, inclusive, até a do pagamento, exclusive, acrescida dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e da multa moratória de 2% (dois por cento).

§ 4º O ocupante devedor que deixar em atraso o pagamento de 3 (três) ou mais parcelas será notificado pela Secretaria Municipal de Orçamento e Finanças para pagamento das parcelas em atraso, sob pena de serem adotadas as medidas judiciais cabíveis.

Art. 53. Fica facultado ao ocupante devedor a liquidação antecipada do saldo devedor, atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo e Especial (IPCA-E) ou outro índice que vier a substituí-lo, no período entre a data correspondente ao vencimento do encargo ou a da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

§ 1º Poderá o devedor adimplente amortizar a dívida, desde que o valor a ser amortizado corresponda a, no mínimo, 10 (dez) prestações vigentes, para redução do valor dos encargos ou do prazo do contrato, sendo o abatimento do valor a ser amortizado precedido da cobrança de juros remuneratórios previsto nesta Lei.

§ 2º No caso de amortização do saldo devedor, o novo valor das prestações não poderá ficar abaixo de 10% (dez por cento) da renda familiar.

§ 3º Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, serão aplicados, para a atualização do valor, os critérios de cálculo e os índices constantes do caput deste artigo.

Art. 54. Na data de vencimento do último encargo mensal, eventual saldo devedor residual deverá ser pago pelo devedor.

Art. 55. A transferência de propriedade aos ocupantes somente se dará após o registro do contrato de compra e venda do imóvel no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca.

Parágrafo único. Fica expressamente vedado aos ocupantes devedores dos imóveis de que trata esta Lei realizar qualquer tipo de transferência da titularidade contratual antes da quitação integral do contrato, sob pena de rescisão contratual e de retomada do imóvel.

Art. 56. Os tributos, emolumentos e as custas referentes aos atos registrais objeto da alienação direta de que trata esta seção, na modalidade de interesse específico, ficarão exclusivamente à cargo do beneficiário titular do contrato, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Parágrafo único. O ocupante deverá, em até 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do edital de titulação — CRF — apresentar, à Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, o instrumento contratual devidamente registrado, sob pena de rescisão, salvo impossibilidade devidamente justificada.

SEÇÃO IV

DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 57. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato intervivos.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 58. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.



§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 59. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

SEÇÃO V

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA MORADIA (CUEM) E DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO (CDRU) OBJETO DE LEI EM APREÇO TRATA DA QUESTÃO

Art. 60. Aos beneficiários da REURB que estejam ocupando imóveis públicos municipais em que não seja possível a aplicação do instituto da legitimação fundiária, poderá ser concedida a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) ou a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) de bem público municipal, a título gratuito ou oneroso, por meio de termo administrativo próprio.

§ 1º Desde que preenchidos os requisitos presentes nessa lei, poderá ser concedido a um mesmo beneficiário dupla regularização, por meio de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), sendo um imóvel destinado para a finalidade residencial e outro para fins comerciais.

§ 2º Não serão beneficiados pelos títulos ou direitos estabelecidos na presente seção:

- I – pessoas já contempladas com regularização fundiária de imóveis de programas habitacionais executados pelos Governos Federal, Estadual e Municipal, excetuados os casos previstos no § 1º deste artigo;
- II – detentores de imóveis obtidos através de programas de financiamento ativo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou a esse assemelhado, em qualquer parte do país;
- III – proprietário de outro imóvel, urbano ou rural.

§ 3º O Termo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) pode ser utilizado tanto para a titulação de imóveis com fins residenciais como comerciais, enquanto que a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) somente se destina para a titularização de imóveis cuja destinação fática seja predominantemente utilizada para moradia do beneficiário.

§ 4º Ao bem imóvel sobre o qual recai a Concessão de Direito Real de Uso — CDRU e a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia — CUEM, não poderá ser dada outra destinação, senão aquela estabelecida no Termo de Concessão, sob pena de imediato cancelamento da Concessão.

Art. 61. Fica facultado ao Município assegurar o exercício do direito de que trata o art. 60 desta lei em outro local, quando se tratar de bem imóvel:

- I – de uso comum do povo;
- II – destinado a projeto de urbanização;
- III – de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV – situado em via pública ou faixa de alargamento.

Art. 62. A titularidade do Termo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) será preferencialmente feminina.

Art. 63. A titularização da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) deverá ter sua concessão e o seu cancelamento registrado na matrícula do imóvel.

§ 1º O Termo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), quando destinado a programa ou projeto de regularização fundiária ou de habitação de interesse social, é título hábil a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o art. 221, inciso V, da Lei nº 6.015, de 1973.

§ 2º Para fins de outorga da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), fica dispensado o procedimento licitatório nos termos do art. 76, inc. I, alíneas “f” e “i”, da Lei Federal 14.133, de 2021;

Art. 64. O termo administrativo de concessão, a ser firmado entre o concessionário e o Município, deverá, necessariamente, conter os encargos e obrigações relativos à Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) e Concessão de Direito Real de Uso (CDRU):

- I – obrigação do concessionário tomar posse no imóvel concedido, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Concessão, sob pena de resolução;



II – obrigação do concessionário de não alterar a destinação do imóvel, durante o prazo que estiver sendo utilizado, a não ser que haja interesse público, econômico e social relevantes, reconhecidos pelo Poder Público Municipal, o qual deverá ser precedido de requerimento específico junto a ser analisado pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação;

III – obrigação do concessionário de responsabilizar-se por todas as despesas decorrentes da instalação, uso, manutenção, água, energia e telefone, bem como os tributos municipais, estaduais e federais incidentes na área concedida;

IV – obrigação do concessionário de manter o imóvel em segurança, trazendo o bem em boas condições de higiene e limpeza e em bom estado de conservação, caso seja determinado sua restituição, pelo Poder Público Municipal, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão incorporadas, desde logo, ao bem;

V – obrigação do concessionário de não repassar, transferir, sublocar, ceder ou emprestar o seu objeto sob qualquer pretexto, sem autorização do Município, ou por igual ou semelhante forma alterar o fim a que se destina o objeto da presente Concessão de Direito Real de Uso ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, não constituindo assentimento o decurso do tempo, por si só, ou a demora do Município em reprimir a infração.

Parágrafo único. Outros encargos poderão ser estabelecidos no Termo de Concessão a depender da situação fática da unidade imobiliária a ser regularizada.

Art. 65. O direito de Concessão de Direito Real de Uso e de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia é transferível por ato intervivos ou causa mortis, mediante prévia e expressa autorização da Administração Municipal, sob pena de nulidade do ato.

Art. 66. A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) de que trata esta lei será gratuita quando o concessionário:

- I – tenha renda individual ou familiar de até 3 (três) salários mínimos mensais;
- II – a área ocupada seja igual ou inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III – não tenha sido beneficiário por outro programa habitacional público ou privado;
- IV – não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural;
- V – comprometa-se a utilizar o imóvel, preponderantemente, com a finalidade no qual foi concedido.

§ 1º Os imóveis utilizados para fins comerciais e que possam ser titularizados em função das previsões atinentes à presente lei, deverão possuir atividades compatíveis com as demais disposições legais vigentes, concernentes à exploração pretendida pelo beneficiário.

§ 2º Em caso de CDRU — Concessão de Direito Real de Uso Onerosa ficarão estabelecidos os percentuais de 0,15% até 0,3% mensal, a incidir sobre o valor do imóvel a título de remuneração.

Art. 67. Será facultada ao legítimo ocupante, havendo interesse da Administração Pública Municipal, a opção de compra do imóvel, cujo direito deverá ser exercido a qualquer tempo, no prazo de vigência do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, inclusive de forma parcelada em até 240 (duzentos e quarenta vezes) meses.

§ 1º O valor do imóvel, tanto na concessão de direito real quanto na compra, será atualizado no dia 1º de janeiro de cada ano, tomando-se por base a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo e Especial (IPCA-E), até 31 de dezembro do ano anterior.

§ 2º Na hipótese de extinção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo e Especial (IPCA-E), o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-M, IGP-DI e IPC (FIPE).

Art. 68. Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 69. Nos imóveis de que trata o art. 68, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados, até a data de publicação desta lei, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados



por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída em igual fração ideal de terreno para cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 2º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 70. No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de que trata o art. 60 em outro local.

Art. 71. Resolver-se-á a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), quando ocorrer 1 (uma) das hipóteses seguintes:

I – abandono do imóvel por mais de 90 (noventa) dias, após a efetiva ocupação do concessionário;

II – nos casos de desvio de finalidade do imóvel identificado no termo de concessão, sem anuência expressa da concedente;

III – quando, em tempo obrigatoriamente fixado no termo, o concessionário não houver dado à área a destinação prevista;

IV – quando ocorrer descumprimento de cláusula prevista no Termo Administrativo de Concessão;

V – inadimplência, por mais de 4 (quatro) parcelas consecutivas ou 6 (seis) parcelas alternadas, nos casos em que a concessão seja onerosa;

VI – findo o prazo estipulado no termo de concessão, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Nos casos no inciso I deste artigo, a Prefeitura Municipal poderá, mediante procedimento administrativo, retomar a posse direta do imóvel abandonado, notificando o concessionário, inclusive por edital, e abrindo prazo não inferior a 15 (quinze) dias para apresentação de defesa, a contar do momento da efetiva notificação ou publicação.

§ 2º Nos demais casos de resolução da concessão, a concedente notificará e abrirá prazo não inferior a 15 (quinze) dias para que o concessionário ou aquele que estiver no usufruto do imóvel apresente defesa administrativa ou purgue a mora.

§ 3º Resolvida a concessão, o imóvel concedido nos termos desta lei, bem como as benfeitorias porventura realizadas no imóvel no prazo da concessão, reverter-se-ão ao patrimônio do Município, sem que assista ao concessionário qualquer direito à indenização ou retenção.

§ 4º Faculta-se ao Município retomar o imóvel em caso de interesse público, declarado em decreto do Poder Executivo, independente do descumprimento das cláusulas contratuais, cabendo, nesse caso, indenização ao ocupante.

SEÇÃO VI

DO DIREITO DE LAJE

Art. 72. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º O Município poderá dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 7º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.

Art. 73. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas no Código da Cidade.



Art. 74. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

- I – os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;
- II – o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;
- III – as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e
- IV – em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção.

Art. 75. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de alienação.

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

Art. 76. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

- I – se este tiver sido instituído sobre o subsolo;
- II – se a construção-base não for reconstruída no prazo de 5 (cinco) anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

Art. 77. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, para fins de REURB, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação do Código Civil e na Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 78. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 79. No caso da REURB-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO IV

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 80. A REURB será objeto de processo administrativo próprio, de iniciativa de quaisquer legitimados elencados no art. 11 desta lei, obedecidas as disposições constantes deste Capítulo.



Art. 81. Compete ao Município, por meio da Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, a classificação e a aprovação da REURB, bem como a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), na forma definida nesta lei.

Parágrafo único. O Município, por meio da Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação poderá instaurar de ofício a REURB, quando houver interesse na regularização de núcleos urbanos informais, podendo delegar decisões, sempre que couber, para a Comissão Especial de Regularização Fundiária, que auxiliará a Secretaria na promoção dos atos necessários ao desenvolvimento do projeto.

Art. 82. A REURB obedecerá às seguintes fases:

- I – requerimento de instauração da REURB pelos legitimados;
- II – análise preliminar, que compreenderá a questão ambiental, a documental e o projeto técnico e urbanístico;
- III – instauração e classificação da REURB;
- IV – processamento administrativo da REURB, com a publicação do edital de confrontação para verificação do perímetro da área;
- V – Análise de Orientação Prévia (AOP);
- VI – elaboração do projeto de regularização fundiária;
- VII – aprovação ou indeferimento do projeto de regularização fundiária;
- VIII – emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
- IX – publicação dos editais de aprovação e de titulação;
- X – despacho saneador declarando aprovado o parcelamento se não houver impugnações;
- XI – registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- XII – despacho declarando o cumprimento do Termo de Compromisso de Execução de Obras, quando houver acompanhado de laudo de vistoria.

§ 1º Na incidência de REURB em Áreas de Preservação Permanente (APP), em Área de Preservação Ambiental (APA) e em áreas de proteção de mananciais, a Análise de Orientação Prévia (AOP), de que trata o inciso V, indicará a existência de área com características ambientais e disporá sobre os requisitos mínimos para o estudo técnico-ambiental.

§ 2º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer REURB, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

- I – na hipótese das glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 69 da Lei Federal nº 13.465, de 2017;
- II – quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.



SEÇÃO II

DAS NOTIFICAÇÕES

Art. 83. As notificações dirigidas ao legitimado requerente serão realizadas preferencialmente por meio eletrônico em qualquer de suas modalidades, por notificação via “AR”, ou pessoalmente, se necessário, desde que se comprove o chamamento documental.

§ 1º São deveres do legitimado informar seu endereço eletrônico, se houver, ou outro qualquer outro meio de localização, no requerimento de instauração da REURB, e manter seus dados cadastrais atualizados ao longo de todo o procedimento.

§ 2º Frustrada a notificação por meio eletrônico, o Município poderá notificar o legitimado requerente por carta, com aviso de recebimento, ou de forma pessoal, por meio de servidores públicos ou prestadores de serviços terceirizados devidamente designados para tanto.

Art. 84. A notificação do proprietário, loteador, confinante, responsável pela implantação do núcleo ou terceiro interessado será realizada preferencialmente por via postal, com aviso de recebimento.

§ 1º Frustrada a notificação por correio, o Município poderá notificar as pessoas descritas no caput de forma pessoal, por meio de servidores públicos ou prestadores de serviços terceirizados devidamente designados para tanto.

§ 2º Em caso de recusa ao recebimento da notificação ou de não ser localizada a pessoa a ser notificada, a notificação será feita por edital, com prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação.

SEÇÃO III

DO REQUERIMENTO DE INSTAURAÇÃO DA REURB

Art. 85. Os pedidos de instauração da REURB deverão ser protocolizados por meio de requerimento formal à Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, acompanhado da documentação indicada nesta lei.

§ 1º Em REURB-E, o legitimado requerente deverá pagar a taxa de serviços para análise da REURB pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação

§ 2º Em REURB-S, não haverá necessidade de pagamento da taxa de serviços mencionada no § 1º deste artigo;

Art. 86. Para fins de análise do requerimento de REURB, os legitimados deverão identificar o núcleo urbano informal e apresentar a seguinte documentação:

I – formulário do requerimento de REURB, devidamente preenchido;

II – descrição sintética da localização e do perímetro do núcleo urbano informal, acompanhada de croqui e/ou imagens de satélite demonstrando o perímetro do núcleo urbano e sua localização dentro do Município;

III – declaração contendo um breve histórico do núcleo urbano informal, detalhando informações sobre o surgimento, o processo de consolidação, a situação atual, os usos predominantes do solo urbano, a quantidade de unidades habitacionais, a infraestrutura urbana e os equipamentos públicos existentes, a indicação de problemas ambientais e áreas de risco previamente identificadas e a modalidade de REURB pretendida;

IV – elementos que indiquem a data de início da ocupação, tais como contratos, comprovantes de endereço, projetos aprovados pela municipalidade, imagens de satélite ou qualquer outra documentação pertinente;

V – fotos do núcleo urbano, demonstrando o sistema viário, as edificações existentes, os equipamentos e serviços públicos disponíveis e as demais particularidades da área;

VI – indicação de eventuais proprietários conhecidos do núcleo urbano e dos seus confrontantes;

VII – cópia de certidão da matrícula ou transcrição do imóvel objeto da análise, devidamente atualizada, ou de certidão negativa dos cartórios, quando o imóvel não possuir matrícula.

§ 1º A documentação indicada nos incisos III a VII do caput deste artigo poderá ser dispensada para núcleos urbanos informais classificados como REURB-S, ocasião em que será providenciada pelo Município.

§ 2º Se após a análise preliminar da REURB for constatado que o núcleo urbano informal de que trata o parágrafo anterior não detém características de REURB-S, o legitimado será notificado para complementar a documentação dispensada.

Art. 87. O requerimento de instauração da REURB ou a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garante, perante o Poder Público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizadas a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento, excetuadas eventuais remoções necessárias à implantação de infraestrutura essencial e/ou obras complementares de urbanização do núcleo urbano informal, desde que tecnicamente justificada no projeto de regularização fundiária.



§ 1º A Procuradoria Jurídica do Município (PJM) deverá ser comunicada da existência do requerimento, para que adote as providências cabíveis em relação a eventuais ações judiciais em curso.

§ 2º O Ministério Público do Estado de São Paulo deverá ser comunicado da instauração de procedimento administrativo de REURB-S, podendo obter vistas dos autos, se requerido.

SEÇÃO IV

DA ANÁLISE PRELIMINAR

Art. 88. A Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação procederá ao juízo de admissibilidade do requerimento, mediante a análise preliminar do preenchimento dos requisitos mínimos previstos na seção anterior, exigidos para instauração do procedimento administrativo de regularização fundiária.

§ 1º Identificada a ausência dos elementos mínimos, a Secretaria expedirá notificação ao legitimado requerente, preferencialmente por meio eletrônico, solicitando a complementação do requerimento no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º O não atendimento à notificação acarretará a aplicação de sanções pecuniárias da legislação pertinente, sem prejuízo das sanções administrativas, indenizatórias e penais.

Art. 89. Considerando as características e o histórico da consolidação do núcleo urbano informal, os custos com a implantação da infraestrutura essencial e o interesse público, o Município poderá modificar o perímetro proposta pelo legitimado requerente, por meio de decisão motivada.

§ 1º Para verificar a necessidade de modificação do perímetro da REURB, poderão ser utilizadas a análise cartográfica e a visita no local, quando necessárias.

§ 2º Para fins de definição do perímetro da REURB, a Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio-Ambiente deverá ser consultada, emitindo parecer favorável ou solicitando sua modificação para incluir bens públicos municipais ou outras

áreas de interesse do Município para regularização, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º Constatada a necessidade de ampliação ou redução do perímetro, o legitimado requerente será notificado por meio eletrônico informado no ato de requerimento.

Art. 90. Concluída a análise da admissibilidade, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação notificará o legitimado requerente, preferencialmente por meio eletrônico, dando-lhe ciência da decisão de admissibilidade ou não do requerimento da REURB.

§ 1º Sendo admitido o requerimento, a notificação de que trata o caput deste artigo convocará o legitimado requerente para apresentar a seguinte documentação, em prazo a ser definido pelo Município, de acordo com o porte do núcleo:

- I – levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado da área;
- II – planta do perímetro do núcleo urbano com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas;
- III – memorial descritivo da área, memorial dos lotes, memorial das áreas públicas inclusive do sistema viário, se houver;
- IV – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental.

§ 2º Os documentos técnicos indicados no § 1º deste artigo poderão ser dispensados para núcleos urbanos informais classificados como REURB-S, ocasião em que serão elaborados pelo Município.

§ 3º Na REURB-E, compete ao requerente legitimado apresentar a documentação indicada no § 1º, acompanhadas da devida responsabilidade técnica, as quais serão analisadas pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação.

§ 4º Admitida a instauração da REURB-S, os legitimados requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo no planejamento orçamentário do Município, quando não apresentarem todos os elementos técnicos necessários à execução ou quando não assumirem o custo da implantação da infraestrutura essencial.

§ 5º Não sendo admitido o requerimento, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação deverá expedir decisão fundamentada, indicando os motivos do indeferimento, de forma a permitir, quando possível, a correção dos vícios e apresentação de novo requerimento pelo legitimado.

SEÇÃO V

DA INSTAURAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DA REURB

Art. 91. O Município, por meio da Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, deverá decidir de maneira fundamentada pela instauração da REURB, fixando no prazo de 180 (cento e oitenta) dias uma das modalidades para o núcleo urbano informal objeto de regularização fundiária.



§ 1º Na REURB requerida pela União ou pelos estados, a classificação prevista no caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º O prazo de que trata o caput deste artigo será contado da data de requerimento da REURB, podendo ser prorrogado uma única vez por igual período, em decisão fundamentada.

§ 3º Eventual inércia do Município implicará a fixação automática da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento e o prosseguimento do procedimento administrativo de análise da REURB, sem prejuízo de futura revisão da classificação, mediante estudo técnico que a justifique.

§ 4º O requerente será notificado da decisão, preferencialmente por meio eletrônico, e poderá recorrer no prazo de 15 (quinze) dias perante a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação.

Art. 92. Não havendo elementos de convicção suficientes para a determinação da modalidade de REURB indicada para o núcleo urbano informal, será aplicada pesquisa de cadastramento social por amostragem ou vistoria no local, para subsidiar a decisão.

Parágrafo único. A Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, pelo setor técnico, caso necessário, poderá notificar o legitimado proponente da REURB para complementação ou correção dos documentos juntados.

Art. 93. A classificação da modalidade de REURB visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação da infraestrutura essencial, bem como pelos custos de implementação da REURB, e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 94. Concluída a análise e classificação da REURB, será instaurada a regularização fundiária por meio de Decreto, a ser publicada no Diário Oficial do Município, na qual será indicada a classificação da modalidade da REURB predominante no núcleo urbano informal.

Parágrafo único. A instauração da REURB será comunicada ao legitimado requerente preferencialmente por meio eletrônico informado no requerimento, na qual constará orientação sobre as etapas seguintes para a regularização

fundiária do núcleo urbano.

SEÇÃO VI

DO PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Art. 95. Caberá à Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, pela Comissão Especial de Regularização Fundiária, notificar os titulares de domínio, os loteadores quando identificados os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados para se desejarem, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação.

§ 1º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, a Comissão Especial de Regularização Fundiária realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, por meio da apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja verificada, se possível.

§ 2º A notificação será feita preferencialmente, por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar no processo administrativo, na matrícula ou transcrição, ou na base cadastral municipal, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega em quaisquer desses endereços.

§ 3º A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado possua sobre o imóvel objeto da REURB.

§ 4º A ausência de impugnação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com o processo da REURB.

§ 5º Somente será admitida impugnação fundamentada, subscrita por legítimo interessado com sua completa identificação, qualificação, indicação de meio eletrônico para recebimento de notificações e comprovação de domicílio.

§ 6º Considera-se infundada a impugnação que:

I – não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a REURB avança na propriedade do impugnante;

II – não apresentar motivação, ainda que sumária;

III – versar sobre matéria estranha ao procedimento da REURB em andamento.

§ 7º O Poder Público Municipal poderá rejeitar de plano a impugnação infundada, dando continuidade ao procedimento.

§ 8º A impugnação fundada poderá ser indeferida por decisão fundamentada prosseguindo a REURB, caso não seja apresentado recurso pelo impugnante no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da notificação, por meio eletrônico, da decisão de rejeição.



§ 9º Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões e, caso seja mantida a decisão de rejeição da impugnação, o processo administrativo será encaminhado para a Procuradoria Jurídica do Município que o distribuirá para a Comissão Especial de Regularização Fundiária que analisará seu teor para instaurar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 10 O Município poderá promover alterações no perímetro do núcleo urbano em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações apresentadas na forma deste artigo.

§ 11 Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da REURB, é facultado o prosseguimento com a REURB em relação à parcela não impugnada.

§ 12 Na REURB-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas, que terão sua veracidade analisada, sendo estas peças acompanhadas da devida responsabilidade técnica.

§ 13 Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

SEÇÃO VII

DA RESOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONFLITOS NO PROCEDIMENTO DE REURB

Art. 96. Em caso de conflitos em procedimento de REURB, será adotada prioritariamente a resolução extrajudicial por meio de análise pela Comissão Especial de Regularização Fundiária, no âmbito da Procuradoria Jurídica do Município.

§ 1º O impugnante deverá informar ao Município, no ato de impugnação, a eventual existência de demanda judicial de que seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela REURB, oportunidade em que a Procuradoria Jurídica do Município comunicará ao juízo a existência do procedimento de regularização de que trata esta Lei, solicitando a suspensão do processo judicial pelo prazo de conclusão da REURB.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação fará um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis

objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com consequente expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 4º A Comissão Especial de Regularização Fundiária de que trata o caput poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.

SEÇÃO VIII

DA ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA

Art. 97. Instaurada a REURB, o processo será encaminhado para a Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, a qual deverá realizar a Análise de Orientação Prévia (AOP) para elaboração do projeto urbanístico de regularização fundiária.

§ 1º A Análise de Orientação Prévia consiste em um diagnóstico da situação urbanística da área na qual está situado o núcleo urbano informal de acordo com a legislação urbanística e ambiental do Município e com os parcelamentos aprovados pela municipalidade, indicando as diretrizes mínimas a serem observadas pelo projeto de regularização fundiária e a necessidade de estudos técnicos ambientais para a área.

§ 2º Em REURB-E, o legitimado requerente será notificado para pagar a taxa de serviços para análise e emissão da Análise de Orientação Prévia pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação.

§ 3º Em núcleos urbanos informais classificados como REURB-S, não haverá necessidade de pagamento da taxa de serviços mencionada no § 2º.

Art. 98. A Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, caso julgue necessário, poderá notificar o requerente preferencialmente por meio eletrônico, para, no prazo de 15 (quinze) dias, complementar a documentação apresentada ou sanar outros vícios eventualmente existentes, sob pena de aplicação das penalidades de multa, sem prejuízo de outras de natureza administrativa, cível e penal.

Art. 99. Na REURB inserida em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), deverão ser observadas as diretrizes urbanísticas e ambientais indicadas no plano de regularização fundiária.

Art. 100. Após a conclusão da análise, o legitimado requerente será cientificado para elaboração do projeto de regularização fundiária, que deverá seguir as diretrizes mínimas indicadas na Análise de Orientação Prévia.

§ 1º Em núcleos urbanos informais classificados como REURB-S, após a Análise de Orientação Prévia, o processo sofrerá continuidade pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação para elaboração do projeto de regularização fundiária.

§ 2º Durante o processo de regularização fundiária, desde seu início e sempre que houver necessidade, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, poderá delegar a execução das atividades pertinentes ao desenvolvimento do projeto de regularização, aos membros da Comissão especial de Regularização Fundiária.

SEÇÃO IX

DA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 101. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

- I – levantamento planialtimétrico 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;
- 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;



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

§ 1º 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 previstos nos incisos IX e X do caput.

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado possui a infraestrutura essencial definida nesta lei e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 3º 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.

§ 4º Na REURB-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação da Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma.

§ 5º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB, segundo o cronograma de obras e serviços aprovados junto do projeto de regularização fundiária.

§ 6º O projeto de regularização fundiária deverá ser assinado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou da RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 7º Na apresentação do projeto físico, fica o promovente obrigado a fornecer ao Município, também, os arquivos digitais editáveis.

Art. 102. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

- I – a descrição do perímetro do núcleo urbano com coordenadas georreferenciadas, com indicação resumida de suas características;
- II – a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que compunham o núcleo urbano informal;
- III – a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e
- IV – quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.



Art. 103. A REURB poderá ser subdividida em etapas, de acordo com a complexidade das ações de intervenção indicadas no projeto de regularização fundiária, podendo incluir o núcleo urbano informal de forma parcial ou total.

Parágrafo único. A regularização em etapas obedecerá a seguinte ordem de prioridade, de acordo com as características do núcleo urbano informal:

- I – as unidades imobiliárias em que a REURB seja meramente titulatória, que prescindem de intervenção urbanística ou de obras para implementação da infraestrutura essencial;
- II – as unidades imobiliárias em que sejam necessárias intervenções urbanísticas de pequena complexidade indicadas no projeto de regularização fundiária;
- III – as unidades imobiliárias em que sejam necessárias intervenções urbanísticas de maior complexidade e obras para implementação da infraestrutura essencial;
- IV – as unidades imobiliárias que estejam pendentes de reassentamento, conforme indicado no projeto de regularização fundiária; e
- V – as unidades imobiliárias sobre as quais versam controvérsia jurídica que retardam ou inviabilizam o processamento da REURB.

Art. 104. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

- I – as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetadas;
- II – as unidades imobiliárias, edificadas ou não, a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e da edificação, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;
- III – quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV – logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V – as áreas já usucapidas;

VI – as medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;

VII – as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da realocação de edificações;

VIII – as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

IX – outros requisitos que sejam definidos na Análise de Orientação Prévia (AOP).

§ 1º Para fins do disposto nesta lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III – rede de energia elétrica domiciliar;

IV – soluções de drenagem, quando necessárias; e

V – outros equipamentos a serem definidos pelo Município, em função das necessidades locais e das características regionais.

§ 2º As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do caput constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

§ 3º A área institucional destinada aos edifícios públicos ou outros equipamentos urbanos não será, obrigatoriamente, contígua ao empreendimento podendo, em situações excepcionais, ser ofertada em outro local ou ter a sua equivalência indenizada ao Município, cujo valor será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, mediante prévia avaliação e aceitação pelo Município e pelo Conselho Municipal de Políticas Urbanas CMPU.

§ 4º As áreas verdes, se não reservadas no parcelamento, poderão ser ofertadas em outros locais, observando-se as exigências contidas no laudo ambiental.

Art. 105. Na REURB-E, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I – implantação dos sistemas viários;

II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso;

IV – implementação das medidas constantes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, estabelecido na Lei municipal nº 4.655, de 25 de novembro de 2020.

§ 1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 106. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação que ocupem à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Parágrafo único. Na REURB-S, o Município poderá, caso verificado o interesse público, realizar a conexão das edificações aos serviços de infraestrutura urbana implantados.

Art. 107. Para que seja aprovada a REURB de área de núcleos urbanos informais, ou de parcela dela, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.

Parágrafo único. O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 108. O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas áreas de preservação ambiental (APA), nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderá ser feito em fases ou etapas, de modo que a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.



§ 1º Na REURB-S, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 64 da Lei Federal nº 12.651, de 2012:

- I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II – especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III – proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano—ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII – demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d’água, quando couber.

§ 2º Na REURB-E, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 2012:

- I – caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II – identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- III – especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, além de outros serviços e equipamentos públicos;
- IV – identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais, sejam subterrâneas;
- V – especificação da ocupação consolidada existente na área;
- VI – identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
- VII – indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da área de preservação permanente com a proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- VIII – avaliação dos riscos ambientais;
- IX – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e
- X – demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d’água, quando couber.

§ 3º Em áreas definidas como unidades de conservação de proteção integral criadas pelo Município pelo Estado de São Paulo ou pela União, na forma indicada na Lei Federal nº 9.985, de 2000, não será admitida a regularização fundiária.

Art. 109. Após sua elaboração, o projeto urbanístico e os estudos ambientais da área objeto da REURB deverá ser apresentados perante a Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, a quem compete a aprovação Urbanística e Ambiental do projeto de regularização fundiária.

§ 1º Caso conclua pela aprovação do projeto urbanístico e das soluções ambientais propostas, a Secretaria emitirá parecer técnico comunicando a aprovação das plantas apresentadas.

§ 2º A Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, caso julgue necessário, poderá notificar o requerente, por meio eletrônico, para, no prazo de 30 (trinta) dias, complementar ou modificar o projeto urbanístico, adequando-o às diretrizes informadas na Análise de Orientação Prévia, sob pena de aplicação das sanções previstas em legislação pertinente.

§ 3º O prazo previsto no parágrafo anterior poderá ser prorrogado por igual período, em decisão fundamentada, em razão da complexidade das adequações técnicas solicitadas.

Art. 110. Comprovado por meio do estudo técnico que as intervenções de regularização fundiária em núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável implicam a melhoria das condições ambientais, a Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente deverá comunicar ao órgão gestor da unidade para que manifeste sua anuência com a REURB no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data do protocolo da solicitação, podendo ser prorrogado uma única vez por igual período, desde que devidamente justificado.

Parágrafo único. Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o caput deste artigo pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer, técnica e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da REURB.



Art. 111. Em núcleos urbanos informais situados em área de risco geotécnico, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, o estudo técnico será encaminhado à Defesa Civil do Município, que emitirá parecer sobre a dimensão do risco, a possibilidade de eliminação dos riscos por meio de intervenção técnica e a necessidade de realocação dos ocupantes, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º O prazo de que trata o caput deste artigo poderá ser prorrogado uma única vez por igual período.

Art. 112. Emitida a aprovação Urbanística e Ambiental, no caso da REURB-E, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, pelo setor técnico, encaminhará o processo administrativo a Secretaria Municipal de Orçamento e Finanças para fins de cálculo dos valores das compensações urbanísticas e ambientais devidas, a ser regulamentado por decreto do Poder Executivo.

§ 1º Apresentados os cálculos pela Secretaria Municipal de Orçamento e Finanças, a Secretaria do Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente notificará o legitimado requerente, preferencialmente por meio eletrônico informado no requerimento, para que se manifeste sobre os valores calculados e a forma de pagamento no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Caso o legitimado requerente apresente impugnação aos valores calculados, a Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente encaminhará a manifestação para a Secretaria Municipal de Orçamento e Finanças que emitirá parecer sobre a procedência ou não da impugnação.

§ 3º Emitido o parecer, os valores calculados serão corrigidos, quando necessário, e o legitimado requerente notificado para efetuar o pagamento do valor total ou iniciar o pagamento das parcelas no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 113. Encerrada a fase de aprovação Urbanística e Ambiental, o processo administrativo será remetido à Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, que analisará os demais documentos integrantes do projeto de regularização fundiária.

§ 1º A Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, caso julgue necessário, poderá notificar o requerente, por meio eletrônico, para, no prazo de 15 (quinze) dias, complementar ou modificar as informações constantes do projeto de regularização fundiária, sob pena de aplicação das sanções pertinentes, previstas na legislação.

§ 2º O prazo previsto no parágrafo anterior poderá ser prorrogado uma única vez por igual período, em decisão fundamentada, em razão da complexidade das adequações técnicas solicitadas.

Art. 114. A Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação em conjunto com a Procuradoria Jurídica do Município, elaborará o termo de compromisso, que deverá ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, e por todas as Secretarias envolvidas na execução de suas obrigações.



§ 1º O termo de compromisso deverá conter todas as obrigações relacionadas com a REURB, dispondo sobre o cronograma de obras para implantação da infraestrutura essencial, cronograma das etapas da regularização fundiária, a forma de pagamento das compensações urbanísticas e ambientais e do justo valor do imóvel, quando houver, a regularização da edificação, dentre outras responsabilidades atribuídas no âmbito da regularização fundiária.

§ 2º O termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 — Código de Processo Civil.

§ 3º Na REURB-E, os responsáveis pela implementação da infraestrutura essencial prevista no Termo de Compromisso deverão apresentar garantias reais ou fidejussórias para fins de cumprimento das obrigações firmadas.

SEÇÃO X

DA APROVAÇÃO OU INDEFERIMENTO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 115. Após a tramitação do processo administrativo, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, pelo setor técnico, decidirá sobre a aprovação do projeto de regularização fundiária em despacho final subscrito pelo profissional responsável, que deverá:

- I – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da REURB;
- II – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado; e
- III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

§ 1º As intervenções previstas no inciso II do caput consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços públicos e compensações urbanísticas e ambientais, dentre outras.

§ 2º Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do caput.

Art. 116. Caso conclua pela aprovação do projeto de regularização fundiária, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação publicará extrato da decisão no Diário Oficial do Município, dando a devida publicidade ao ato, seguindo-

se o despacho saneador expedido pela autoridade administrativa que declarará a aprovação do parcelamento.

Art. 117. O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

Parágrafo único. Indeferido do projeto de regularização fundiária, o legitimado requerente poderá recorrer da decisão no prazo de 30 (trinta) dias perante a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação.

SEÇÃO XI

DA EMISSÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)

Art. 118. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o documento que materializa a aprovação da REURB, que acompanhará o Projeto de Regularização Fundiária, e deverá conter:

- I – o nome e a localização do núcleo urbano;
- II – a modalidade da REURB utilizada;
- III – o número de lotes do núcleo urbano informal objeto de regularização;
- IV – a indicação da existência de infraestrutura essencial;
- V – a indicação dos responsáveis pela execução das obras e serviços constantes do cronograma, se for o caso;
- VI – a indicação numérica de cada unidade regularizada e da edificação existente, quando possível.

§ 1º A Certidão de Regularização Fundiária — CRF, na hipótese de REURB somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

§ 2º A Certidão de Regularização Fundiária — CRF, deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

- I – Projeto de Regularização Fundiária;
- II – despacho final de aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, devidamente publicado no Diário Oficial do Município;
- III – listagem de titulação dos beneficiários com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a filiação, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas da Receita Federal e do registro geral da cédula de identidade, quando for o caso.



SEÇÃO XII

REGISTRO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) E DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA APROVADO PERANTE O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Art. 119. O registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do projeto de regularização fundiária aprovado será realizado pelo legitimado requerente perante o oficial do Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Na REURB-S, o registro de que trata o caput deste artigo será requerido diretamente pela Procuradoria Jurídica do Município ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 120. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive escalas adotadas e outros detalhes técnicos serão consideradas atendidas com a emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

Art. 121. Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. A CRF conterà o requerimento do Município ao Oficial de Registro de Imóveis para abrir as matrículas das áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 122. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela REURB terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

CAPÍTULO V

DA REGULARIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 123. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 124. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a REURB ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de REURB-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO VI

DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

Art. 125. Para fins de regularização da edificação situada em unidade imobiliária objeto de REURB, o Município flexibilizará os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal, nos termos do projeto urbanístico aprovado, com vistas a salvaguardar a situação fática preexistente e a harmonia urbana.

Art. 126. Na REURB-S serão registrados, concomitantemente, o lote ou fração ideal integrante do núcleo urbano informal e a edificação nele existente, podendo a averbação das edificações ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

§ 1º Faculta-se ao beneficiário da REURB-S, solicitar individualmente a regularização da edificação após a abertura da matrícula do imóvel e a averbação da edificação.

§ 2º Os imóveis de que trata caput serão isentos do valor total da medida compensatória em favor do Município de Piedade - SP.

§ 3º Para a regularização da edificação pelo beneficiário da REURB-S, é indispensável a comprovação de que o imóvel possui condições mínimas de habitabilidade e segurança estrutural, por meio de laudo técnico.

Art. 127. Na REURB-E será regularizado prioritariamente o lote ou fração ideal integrante do núcleo urbano informal, devendo o beneficiário, após a abertura da matrícula da unidade imobiliária, providenciar a regularização da edificação junto à Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, na forma fixada em Termo de Compromisso firmado com a referida Secretaria.



§ 1º A regularização da edificação seguirá o rito procedimental definido na Lei Municipal nº 3.939, de 26 de junho de 2008 — Código de Obras do Município — ou em outra norma que a suceder, observando os parâmetros definidos no projeto urbanístico.

§ 2º Na hipótese de inobservância do prazo definido no Termo de Compromisso para a regularização da edificação, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação notificará o proprietário, beneficiário da REURB, para que dê cumprimento ao compromisso firmado no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º Caso o beneficiário da REURB-E mantenha-se inerte mesmo após a notificação de que trata o § 2º deste artigo, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação deverá comunicar o descumprimento para a Procuradoria Jurídica do Município (PJM) para que adote as providências cabíveis, com a aplicação de medidas coercitivas.

§ 4º No caso de unidades não habitacionais, descumprido o § 2º, será cassado o alvará de funcionamento e a atividade será interdita.

Art. 128. Não sendo possível a intervenção física para adequação da edificação aos parâmetros urbanísticos flexibilizados para a REURB-E, será possível a regularização da edificação por meio do pagamento de medida compensatória ao Município.

§ 1º Serão isentos do pagamento da medida compensatória prevista no caput deste artigo todos os imóveis com uso residencial regularizados através da REURB-S, independentemente da renda familiar.

§ 2º Os imóveis destinados à atividade exercida pelo Microempreendedor Individual (MEI) serão dispensados do pagamento de medida compensatória em favor do Município.

§ 3º Os imóveis com uso comercial e/ou prestação de serviços classificados como microempresas ou empresas de pequeno porte de acordo com a Lei Federal Complementar nº 123/2006 (Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte), classificados como projeto técnico simplificado pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e em funcionamento, terão redução de 50% (cinquenta por cento) do valor total da medida compensatória calculada em favor do Município, quando requerido pelo interessado.

§ 4º Para os imóveis destinados a atividades religiosas, assistenciais ou sociais pertencentes a entidades religiosas, entidades sem fins lucrativos e sociedades cooperativas beneficiárias da REURB, na forma desta Lei, é facultada como medida compensatória a oferta de serviços gratuitos ou desenvolvimento de projetos alinhados com as diretrizes das políticas sociais e socioambientais do Município.

Art. 129. Nos termos do art. 247-A da Lei Federal nº 6.015, de 1973 — Lei de Registros Públicos —, fica dispensado habite-se para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 130. Poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais envolvidos em demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 131. As unidades imobiliárias situadas em imóveis públicos que não estejam inseridos em núcleos urbanos informais e cuja regularização fundiária não seja possível por meio desta Lei, poderão ser adquiridas por meio do procedimento previsto na lei de afetação específica.

Art. 132. Para a análise preliminar do pedido de instauração do procedimento administrativo de Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) perante a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, haverá a cobrança de taxa de expediente e serviços diversos, na forma definida no Código Tributário Municipal do Município — Lei Municipal nº 3.759, de 18 de dezembro de 2006.

Parágrafo único. Pela presente lei, fica incluído o serviço de análise preliminar do pedido de instauração do procedimento administrativo de Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E), observada a Tabela 13 da Lei Municipal nº 3.759, de 2006 — Código Tributário do Município.

Art. 133. O Município poderá utilizar-se dos produtos e das peças técnicas apresentadas no processamento da Regularização Fundiária Urbana (REURB) sem qualquer ônus para o ente público.

Parágrafo único. O interessado fica ciente que a utilização das peças técnicas não implica o pagamento de qualquer contraprestação pelo Município.



Art. 134. Esta lei será regulamentada, no que couber, por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 135. Nos casos omissos, deverão ser aplicadas subsidiariamente as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 136. Os processos administrativos de regularização fundiária em andamento na Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação serão convertidos ao procedimento previsto nesta Lei e classificados em REURB-S ou REURB-E, considerando-se os elementos e informações já existentes.

Parágrafo único. Ficam validados os atos já praticados antes da vigência desta Lei nos processos administrativos de REURB pelo Poder Público Municipal, regidos pela Lei Federal nº 13.465, de 2017 e pelo Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

Art. 137. Na aplicação da REURB, além das normas previstas nesta lei poderão ser utilizados os demais instrumentos e normas previstas na legislação federal específica vigente.

Art. 138. O Poder Público Municipal deverá definir, por meio de ato do Poder Executivo Municipal, um plano estratégico de regularização fundiária para o Município de Piedade-SP definindo as áreas prioritárias para regularização por meio da REURB.

Parágrafo único. O Município priorizará as áreas caracterizadas como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), previstas no Plano Diretor Municipal, para fins de regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S).

Art. 139. O Município deverá desenvolver uma plataforma virtual para acesso e acompanhamento dos processos administrativos da REURB, conferindo maior transparência aos atos do Poder Público e o controle pela sociedade civil.

Parágrafo único. A plataforma virtual deverá disponibilizar, de forma simplificada, informações sobre o requerimento e o processamento da REURB perante o Município e dados informatizados sobre a política de regularização fundiária urbana no Município.

Art. 140. Para fins da REURB, fica dispensada a desafetação dos bens públicos imóveis municipais ocupados até 22 de dezembro de 2016, inseridos em núcleos urbanos informais.

Art. 141. Fica autorizada, por decreto do chefe do Poder Executivo, a desafetação de bens públicos inseridos em núcleos urbanos informais ocupados após 22 de dezembro de 2016 até a data da publicação desta Lei, que passarão a integrar o patrimônio disponível do Município, com a finalidade de efetivar o processo de regularização fundiária.

Art. 142. A receita obtida com a aquisição onerosa de direitos reais e com as compensações urbanísticas e Ambientais em REURB-E integralizará o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano FUNDUR criado pela Lei Municipal nº 4.660, de 9 de dezembro de 2020 e será destinada a viabilizar os processos de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais classificados como REURB-S e REURB-E, não regularizadas pelos responsáveis pela sua implantação, bem como das obras de infraestrutura essencial a serem realizadas pelo Município no âmbito destes núcleos, com a cobrança remissiva dos gastos dispendidos pelo Município nas REURB-E.

Art. 143. Em núcleos urbanos informais consolidados até a data da publicação desta Lei, assim reconhecidos através de parecer técnico da Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação será possível o licenciamento de atividades e empreendimentos localizados em logradouros ou bens públicos através do alvará de funcionamento precário.

§ 1º Instaurada a REURB e regularizado o lote, o interessado deverá proceder a regularização de sua atividade ou empreendimento por meio do alvará de funcionamento regular.

§ 2º Não sendo instaurada a REURB e havendo interesse público na retomada do bem, o Município, a qualquer momento, poderá revogar o alvará de funcionamento precário e adotar as providências cabíveis para a retomada do bem.

§ 3º Para fins de obter o alvará de funcionamento precário, as atividades deverão atender aos critérios urbanísticos de adequação às vias e às zonas.

Art. 144. Os parcelamentos identificados pelo município serão notificados nas pessoas dos parceladores a proceder a regularização de forma reiterada e, se decorridos os prazos concedidos na notificação administrativa sem o respectivo cumprimento da obrigação, e os programas de regularização fundiária não tenham possibilidade de execução pelos convênios lavrados com o Município, este poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários dos valores dispendidos pela administração pública, se houver necessidade dessa medida em decorrência de instauração de processos judiciais.

Art. 145. Nos casos em que o Município tenha sido condenado pelo Poder Judiciário, subsidiariamente, em ações civis públicas e, embora notificados os parceladores para que promovam a regularização em fase de execução de sentença, estes não promovam as medidas necessárias regularizatórias dentro do prazo concedido na notificação, o Município poderá promover a regularização fundiária modalidade REURB-E, utilizando-se dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano — FUNDURB, estabelecido pela Lei municipal nº 4.660, de 2020, após a deliberação pelo Conselho Municipal de Políticas Urbanas — CMPU, mediante a cobrança regressiva aos parceladores e/ou beneficiários, referente a todos os valores dispendidos pela administração para essa finalidade, sem prejuízo da aplicação das multas correspondentes, cujos valores auferidos na cobrança retornarão ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, para sua manutenção.

Art. 146. Em casos em que não tenha ainda ocorrido condenação judicial de forma subsidiária ao Município, ou que o Inquérito Civil promovido pelo Ministério Público esteja em fase conclusiva para ajuizamento da Ação Civil Pública, porém, embora reiteradamente notificados os parceladores irregulares de núcleos urbanos consolidados, sem que qualquer atitude regularizatórias seja tomada nesse sentido, poderá o Município regularizar o parcelamento com a eventual utilização de verbas do FUNDUR – Fundo de Desenvolvimento Urbano ou outros recursos municipais disponíveis, para posterior cobrança dos gastos efetivamente dispendidos na regularização aos parceladores e/ou beneficiários do parcelamento.

Art. 147. No caso de cobranças de valores dispendidos pelo Município utilizadas para regularização de núcleos informais classificados como REURB-E e não adimplidas pelos responsáveis, o Município reserva-se ao direito de aceitar o pagamento correspondente em áreas remanescentes do mesmo imóvel parcelado ou em outras ofertadas pelos devedores, desde que ocorra o interesse público ou promover o lançamento do débito em dívida ativa do Município.

Art. 148. As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 149. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



Prefeitura Municipal de Piedade - SP, 19 de dezembro de 2023.

Geraldo Pinto de Camargo Filho
Prefeito Municipal

Autoria do projeto: Prefeito Municipal

