SUBSTITUTIVO Nº 01 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 9/2023

(de autoria da Comissão de Constituição, Justiça e Redação)

REGULAMENTA, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE GARÇA, OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, DE ACORDO COM A LEI FEDERAL Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O Prefeito do Município de Garça, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A presente Lei Complementar estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana – REURB de núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados no Município de São Paulo, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º A REURB será implementada e executada pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF.

Art. 3º Somente serão objeto de regularização fundiária os núcleos urbanos existentes até o dia 22 de dezembro de 2016, que serão atestados pela CMRF.

Art. 4º Para fins da presente lei adotam-se os seguintes conceitos:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

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;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - 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;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;

IX - REURB de Interesse Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

X - REURB de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso IX deste artigo.

CAPÍTULO II
DA REURB

Art. 5º São legitimados para requerer:

I - a REURB-S:

a) a União, o Estado e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

b) 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 atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

c) os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

d) a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

e) o Ministério Público.

II - a REURB-E:

a) 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 atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

b) os proprietários de imóveis ou de terrenos, possuidores, loteadores ou incorporadores.

Parágrafo único. Os critérios para o enquadramento em REURB-S ou REURB-E, serão definidos pela CMRF.

Art. 6º As áreas e imóveis objetos da REURB, podem estar localizados na Macrozona Urbana e na Macrozona Rural, em ambas suas modalidades, serão consideradas Áreas Especiais de Interesse Social, não se aplicando a elas as seguintes regras:

I - dimensões dos lotes, podendo, ser inferior aos limites estabelecidos na Lei Municipal nº 4.388/2009 ou outra que vier a substituir;

II - largura inferior de vias de acesso, tais como: ruas, estradas, travessas e servidões de passagem;

III - testada mínima inferior exigida para via pública do imóvel.

Art. 7º Aplica-se, no que couber, à Regularização Fundiária Urbana, as regras e normas dispostas no Plano Diretor do Município de Garça, bem como na Lei de Parcelamento do Solo no Município.

Art. 8º O procedimento administrativo para a REURB, em ambas as suas modalidades, dar-se-á na forma disposta na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

Art. 9º 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, que deverão conter o da área total abrangida pela REURB e dos lotes criados pela regularização;

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, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

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

Parágrafo único. 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.

Art. 10. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município por meio da CMRF.

§ 1º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 2º Na hipótese de utilização, pelo poder público, de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares em geral, será necessária, para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), a anuência dos autores ou de quem detenha os direitos autorais.

Art. 11. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável coletivo com rede que atenda individualmente cada imóvel (lote);

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

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário.

CAPÍTULO III
DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 12. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária - CMRF, será composta pelos membros abaixo, nomeados pelo Prefeito:

I - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

II - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente;

III - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Administração dos Serviços Públicos;

IV - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social;

V - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços;

VI - 1 (um) representante da Procuradoria-Geral do Município;

VII - 1 (um) representante do Serviço Autônomo de Águas e Esgotos - SAAE;

Parágrafo único. A CMRF poderá requisitar servidores de qualquer Secretaria, quando necessário, independentemente de autorização do titular da pasta, para auxiliar nos trabalhos de regularização fundiária.

Art. 13. Compete à CMRF:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;

III - emitir a CRF.

Art. 14. Fica autorizada a CMRF regularizar todas as estradas, vias de acesso e travessas não legalizadas até 22 de dezembro de 2016, e que estejam na Zona Urbana Consolida, Zona de Expansão Continuada ou na Zona Expansão Urbana, nas dimensões já existentes para o trafego de veículos.

Parágrafo único. As vias de acesso, travessas e estradas que forem regularizadas por meio desta lei passarão a ser de domínio público municipal, na qualidade de bem comum de uso do povo.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 15. Fica delegada à Comissão Municipal de Regularização Fundiária - CMRF editar regulamentos e atos necessários para a implementação da Regularização Fundiária, observados os limites da presente Lei.

Parágrafo único. Os casos omissos da presente lei serão resolvidos pela CMRF, mediante expedição de ato próprio.

Art. 16. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Garça/SP, assinado e datado eletronicamente.

Assinado de forma digital por RAFAEL JOSE FRABETTI:36461661859
Dados: 2023.10.17 13:42:44 -03'00'

Assinado de forma digital por FABIO JOSE POLISINANI:26924263801
Dados: 2023.10.17 13:42:58 -03'00'

Assinado de forma digital por FABIO AUGUSTO DOS SANTOS:21985115840
Dados: 2023.10.17 13:43:23 -03'00'

Documento assinado eletronicamente pelo(s) autor(es), nos termos da Medida Provisória nº 2.200-1, de 27 de julho de 2001, em conformidade com as regras da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil).