PROJETO DE LEI No. 09 , de de de 2.019

Autoriza o Poder Executivo a promover a Regularização Fundiária Urbana - REURB

THIAGO GIATTI ASSIS, Prefeito do Município de Monte Mor, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Monte Mor aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º – Fica o Executivo Municipal autorizado a promover a Regularização Fundiária Urbana – REURB, em qualquer das suas modalidades - REURB-S ou REURB-E - dos núcleos informais existentes no Município, nos termos da Lei Federal no. 13.465, de 11 de julho de 2.017, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, independentemente da zona de uso em que se localizem, nos termos desta lei.

Parágrafo Único – Para os efeitos desta lei, nos termos do que dispõe o art. 13 da Lei Federal no. 13.465, de 11 de julho de 2.017, considera-se REURB-S a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal e a REURB-E a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de REURB-S.

Art. 2º - Nos termos do parágrafo 2º do artigo 9º e do inciso I do artigo 10 da Lei no. 13.465, de 11 de julho de 2.017, deverão ser identificados em mapa os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2.016 e carentes de regularização, vedada a inclusão de núcleos formados após essa data.

Parágrafo 1º - São núcleos informais, aqueles clandestinos, irregulares ou nos quais não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação, compreendidos os condomínios de frações ideais.

Parágrafo 2º - Os critérios para comprovação de que os empreendimentos foram realizados antes de 22 de dezembro de 2.016, assim como para mensurar o valor de renda compatível na REURB-S, e eventuais outros elementos para a aplicação desta lei serão definidos por decreto do executivo em até 30(trinta) dias da publicação desta lei.

Art. 3º - Constituem objetivos da REURB, sem prejuízo do previsto na Lei Federal:

I – Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados e selá-los para evitar expansão, bem como assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II – Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade, integrando os órgãos eventualmente envolvidos na regularização como Cartório de Registro de Imóveis, o Poder Judiciário e o Ministério Público,

Rua Francisco Glicério, 399 - Centro - Monte Mor/SP - CEP 13190-000 - PABX: (19) 3879-9000 - Site: montemor.sp.gov.br
Estado de São Paulo - CNPJ 45.787.652/0001-56

podendo o Município, criar Câmaras de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, por via da solução consensual;

III – Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, a serem observadas na execução dos projetos de regularização;

IV – Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais através de fiscalização efetiva, com embargo e ordem de demolição das obras iniciadas sem o devido licenciamento;

V – Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, identificando com placas os núcleos urbanos informais em regularização e através de reuniões para esclarecimentos de seus ocupantes e da comunidade em geral;

Art. 4º - Fica criada a Unidade Técnica de Regularização Fundiária – UTRF, vinculada à Secretaria Municipal de Planejamento e Obras, com as atribuições relacionadas no artigo 11 e seus parágrafos desta lei, e também com as seguintes:

I – Formalizar administrativamente todas as regularizações fundiárias iniciadas por provocação de quaisquer dos agentes legitimados no artigo 14, da Lei Federal no. 14.365, de 11 de julho de 2.017, com a competente abertura dos respectivos processos administrativos, que ficarão centralizados nesta Unidade, prestando-lhes toda a assistência necessária;

II - Identificar em mapa todos os núcleos urbanos informais existentes no Município, cadastrando-os em "site" especificamente criado para esse fim, onde conste inicialmente, no mínimo, croqui de sua localização no município, área estimada do núcleo, número de lotes que o compõe e se sua implantação se encontra em área pública ou privada;

III – Promover todos os atos necessários para conveniar o Município no Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – "Cidade Legal", no âmbito da Secretaria da Habitação, criado pelo Decreto Lei no. 52.052, de 13 de agosto de 2.007, destinado a implementar auxílio a Municípios mediante a orientação e apoio técnicos nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizadas em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas por legislação municipal;

IV – Cadastrar todos os imóveis integrantes de cada núcleo, para a identificação necessária ao lançamento de IPTU pela unidade fazendária do Município;

V – Oficializar as vias de circulação existentes nos núcleos informais identificados;

VI - Inventariar todos os imóveis públicos existentes no Município, propiciando o controle do acervo de áreas públicas municipais, e promover a abertura de matrículas específicas para cada um deles no Cartório de Registro de Imóveis, conforme permitido pelo parágrafo único do artigo 53, da Lei Federal no. 13.465, de 11 de julho de 2.017;

VII – Expedir todas as certidões necessárias e exigíveis para possibilitar a regularização;

VIII – Manifestar-se nas retificações administrativas;

IX – Assessorar e opinar, quando necessário, nas ações judiciais relacionadas a núcleos informais;

X – Atender a todas as solicitações do Ministério Público e de quaisquer outros órgãos, em matérias relacionadas às atribuições da UTRF;

Parágrafo 1º – Para o controle do acervo de áreas públicas referidas no item VI, deverão as Secretarias Municipais enviar relatório detalhado à UTRF com a indicação das áreas públicas existentes em suas unidades, recebidas por meio de aprovações de condomínios, loteamentos ou qualquer outra forma de parcelamento do solo, bem como por outros instrumentos, tais como escrituras, desapropriações realizadas, etc.

Parágrafo 2º - A partir da identificação dos núcleos urbanos informais, o Poder Executivo deverá proceder à selagem das construções existentes e exercer atividade fiscalizadora e repressiva quanto à sua expansão, aplicando as penalidades de multa, interdição e embargo, demolição e/ou desfazimento, com auxílio de força policial, se necessário.

Art. 5º - Todas as demais Secretarias que compõe a Administração do Município deverão atender, dentro de suas competências, às solicitações da UTRF destinadas à regularização fundiária.

Art. 6º – A UTRF terá a seguinte composição mínima, sem prejuízo de outros servidores que poderão ser designados para compô-la:

I - Coordenador Responsável Jurídico (Advogado);

II – Coordenador Responsável Técnico (Engenheiro/Arquiteto- Urbanista);

III – Coordenador Responsável Assistente Social (Assistente Social).

IV - Operador de Sistemas. (analista de sistemas)

Parágrafo 1º - Dada à necessidade imediata dos trabalhos visando à sua imediata continuidade e em atenção à Lei Orgânica do Município, os integrantes deverão ser nomeados através de portaria ou decreto, para a função, escolhidos dentre os funcionários de provimento efetivo.

Parágrafo 2º - Os servidores investidos nas funções acima prestarão exclusivamente ao Município os serviços vinculados às atribuições elencadas no artigo 11, vedada a designação de outros serviços, salvo esporádicos em comissões a que sejam devidamente designados.

Art. 7º - Os servidores designados para as funções de Coordenador Responsável Jurídico e Coordenador Responsável Técnico, sempre em conjunto, representarão o Município em todas as questões que envolvam a Regularização Fundiária, e, de forma especial:

Rua Francisco Glicério, 399 - Centro - Monte Mor/SP - CEP 13190-000 - PABX: (19) 3879-9000 - Site: montemor.sp.gov.br
Estado de São Paulo - CNPJ 45.787.652/0001-56

I - perante os convênios com quaisquer outros órgãos públicos, municipais, estaduais ou federais, respectivamente como responsável jurídico e responsável técnico.

II – para a instauração da REURB ou seu indeferimento e para a classificação da modalidade a ser empregada, bem como, em se tratando de REURB-E, definir as condições e prevenir as responsabilidades específicas de custeio nessa modalidade com os interessados/legitimados, em conformidade com o disposto na letra b, inciso II do artigo 33 c.c. artigo 38, ambos na Lei Federal no. 14.365, de 11 de julho de 2.017;

III – para autorizar os empenhos destinados a fazer frente às despesas da regularização;

Art. 8º - A UTRF solicitará à Secretaria do Meio Ambiente a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em se tratando de núcleos informais situados nas áreas de preservação ambiental, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais.

Parágrafo único – Não dispondo de corpo técnico capacitado ou suficiente para a execução dos estudos, emitirá a Secretaria do Meio Ambiente certidão nesse sentido, encaminhando-se o processo para a contratação de profissional habilitado ou para convênio com outros órgãos para esse fim.

Art. 9º – Os núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda na modalidade de REURB-S serão assim declarados por Decreto do Poder Executivo Municipal, para fazerem jus às isenções previstas na Lei Federal no. 13.465/2017.

Art. 10 – Os beneficiários da REURB, em qualquer de suas modalidades, ficam obrigados a facilitar e colaborar com os trabalhos de regularização, franqueando a visita dos assistentes sociais e demais integrantes da UTRF, oferecendo-lhes os documentos e informações necessárias à identificação do núcleo familiar, bem como realizando a conexão da edificação, tão logo disponibilizados os serviços, à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotando as demais providências necessárias à utilização dos serviços, sob pena de interdição do imóvel e suspensão da regularização de sua unidade.

Parágrafo 1º - Indicando o projeto de regularização a impossibilidade de ligação à rede de esgotamento sanitário, será obrigatória a execução de sistema isolado/alternativo de coleta e tratamento de esgoto.

Parágrafo 2º - Em qualquer hipótese, as intervenções imediatas e futuras a serem executadas, conforme constantes do projeto de regularização, e as responsabilidades pela execução das obras e serviços do cronograma, deverão ser justificados e detalhados no respectivo processo de regularização e na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), observado o disposto nos artigos 37 e 38, da Lei Federal no. 13.465, de 11 de julho de 2.017, lavrando-se o competente Termo de Compromisso devidamente firmado pelas partes envolvidas.

Art. 11 – O procedimento administrativo da REURB tramitará exclusivamente na UTRF e contemplará as seguintes fases:

Fase I – requerimento dos legitimados - incluindo-se a Administração Municipal- acompanhado, no mínimo, de "croquis" de localização da área e número de lotes envolvidos, demonstrando interesse em iniciar a regularização, consistindo na fase inaugural da REURB, que gerará a imediata abertura do respectivo processo administrativo e o julgamento liminar pelo deferimento ou indeferimento do pedido;

Fase II – Enquadramento preliminar do núcleo, pela UTRF, na REURB-S ou na REURB-E, para direcionamento dos trabalhos seguintes, no prazo fixado no artigo 30, parágrafo 2º., da Lei no. 14.365, de 11 de julho de 2.017, promovendo, após as buscas previstas na Fase IV, seguinte, as notificações dos titulares de domínio, diretamente por via postal com aviso de recebimento ou por via de edital, dos responsáveis pela implantação do núcleo, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados para, querendo, apresentarem impugnação no prazo legal;

Fase III – Análise da conveniência em conveniar ou não o núcleo perante o Programa "Cidade Legal" do Governo do Estado de São Paulo, no âmbito da Secretaria da Habitação;

Fase IV – Busca documental para sanear a origem do núcleo, dentro da Prefeitura (eventuais plantas, identificação de viário, cadastro do IPTU e outros documentos relativos ao núcleo) e perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca para identificação de proprietários, confinantes e demais integrantes da UTRF origem do imóvel através dos atos constantes de eventuais registros existentes;

Fase V – Retrato da situação física atual do núcleo com a elaboração de levantamento planimétrico cadastral do imóvel permitindo a sua descrição perimetral, bem como o cadastramento das residências que o compõe e identificação do tipo de uso (residencial, comercial, industrial) e dos ocupantes (núcleo familiar e renda familiar) através do preenchimento das Fichas de Cadastro Social;

Fase VI – Publicidade necessária ao conhecimento da decisão do Município em promover a regularização fundiária do núcleo do julgamento de eventuais recursos interpostos, por intermédio dos veículos disponíveis no Município;

Fase VII – Análise jurídica para titulação dos ocupantes do núcleo e identificação do instrumental que melhor se adeque a cada um;

Fase VIII – Saneamento do processo administrativo, com a conclusão da autoridade administrativa, indicando as intervenções a serem executadas de imediato e no futuro de acordo com o projeto, firmando os necessários termos de compromisso de execução com os agentes responsáveis, observado o disposto no parágrafo 1º., deste artigo;

Fase IX - Aprovação do projeto de regularização;

Fase X – Elaboração da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), com os requisitos mínimos do artigo 41, da Lei no. 14.365, de 11 de julho de 2.017;

Fase XI – Registro da CRF com o projeto de regularização fundiária aprovado, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

Fase XII – Elaboração dos instrumentos de titulação dos ocupantes, na modalidade mais conveniente dentre as elencadas na Lei Federal no. 13.465, de 11 de julho de 2.017, em especial no art. 15 da referida lei e registro no Cartório de Registro de Imóveis;

Fase XIII – Se a regularização foi operada na modalidade REURB-E, com elaboração e custeio do projeto e implantação da infraestrutura pelo Município, promover o ressarcimento destes custos ao erário público junto a quem de direito (proprietário, incorporador, loteador, parcelado, beneficiários, etc.) utilizando-se, se for o caso, das competentes ações judiciais.

Parágrafo 1º - O projeto de regularização contemplará, na fase de saneamento do processo, além dos documentos coligidos no respectivo processo administrativo até esta fase, obrigatoriamente mais as seguintes peças:

A) Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica-RRT (dispensada quando o responsável técnico for servidor ou empregado público), que demonstrará as áreas públicas ocupadas ou não, sistema viário e unidades imobiliárias existentes e/ou projetadas, os logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver, as áreas já usucapidas, os acidentes geográficos, confrontações e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
B) Planta do perímetro urbano do núcleo informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, se houver;
C) Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental com as medidas de adequação para as devidas correções, inclusive da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações quando necessárias;
D) Projeto urbanístico ambiental, identificando áreas de risco, áreas de preservação, encostas, conservação de uso sustentável ou as áreas de proteção de mananciais juntamente com estudo técnico ambiental e de situação de risco, indicando proposta de solução para as questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, se for o caso;
E) Memoriais Descritivos;
F) Projeto do sistema de rede de água potável;
G) Projeto do sistema de rede de esgoto ou alternativa na sua ausência;
H) Projeto do sistema de drenagem de água pluviais;
I) Projeto do sistema de rede de energia elétrica
J) Projeto de pavimentação, guias e sarjetas;
K) Cronograma de obras e Termo de Responsabilidade de cumprimento das intervenções imediatas e futuras de cada um dos agentes envolvidos.

Rua Francisco Glicério, 399 - Centro - Monte Mor/SP - CEP 13190-000 - PABX: (19) 3879-9000 - Site: montemor.sp.gov.br
Estado de São Paulo - CNPJ 45.787.652/0001-56

Parágrafo 2º - As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, poderão ser realizadas durante ou após a conclusão da REURB

Parágrafo 3º - O processo administrativo após saneado deverá ser encaminhado pela UTRF para os setores municipais responsáveis de urbanismo, meio ambiente, saneamento, planejamento, obras, assistência/promoção social, fazenda e, se for o caso, também à CETESB, DAEE e outros, para análise e eventuais sugestões.

Parágrafo 4º - A UTRF decidirá sobre o desmembramento do processo para retirada da regularização de áreas de risco e/ou ambientalmente protegidas e que reclamem estudos mais detalhados, podendo prosseguir na parte do núcleo que não contenha esses óbices.

Art. 12 – Fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênios para fins de regularização fundiária com instituições de quaisquer entes federativos, em especial com o Governo Federal através do Ministério das Cidades com vistas a cooperar para a sua fiel execução, e com o Governo do Estado de São Paulo para inclusão do Município ao Programa "Cidade Legal", no âmbito da Secretaria da Habitação de que trata o Decreto Estadual no. 52.052, de 13 de agosto de 2.007.

Art. 13 – Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regularização das construções existentes nos núcleos informais até a data da promulgação desta lei, exclusivamente no âmbito da REURB-S, isentas de emolumentos e no estado construtivo em que se encontram, ainda que estejam em desconformidade com as posturas municipais, desde que atendam às peculiaridades locais e que portem critérios mínimos de higiene, segurança, uso, estabilidade e habitabilidade, a critério da UTRF.

Art. 14º - A UTRF terá seus recursos orçamentários vinculados à Secretaria de Planejamento de Obras, devendo ser incluída na previsão orçamentária para atendimentos das suas necessidades, com dotação específica.

Art. 15 – As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 16 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE MOR, em 17 de janeiro de 2019.

THIAGO GIATTI ASSIS
Prefeiro Municipal

Rua Francisco Glicério, 399 - Centro - Monte Mor/SP - CEP 13190-000 - PABX: (19) 3879-9000 - Site: montemor.sp.gov.br
Estado de São Paulo - CNPJ 45.787.652/0001-56