PROJETO DE LEI

DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE GUARIBA, OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DE ACORDO COM A LEI FEDERAL Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, E O DECRETO FEDERAL Nº 9.310, DE 2018, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CELSO ANTÔNIO ROMANO, refeito do Município de São Paulo, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo ***art. 73, incisos II, VI e XXIII, da Lei Orgânica do Município, de 05/04/1990***...

FAZ SABER, que a ***CÂMARA MUNICIPAL DE GUARIBA***, em sessão realizada no dia __ de _____ de 2023, aprovou, e ele promulga a seguinte...

LEI:

Art. 1º - A presente Lei estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana – ***REURB*** de núcleos urbanos informais, na modalidade de ***REURB-E***, definido como de Interesse Especifico, que compreendea regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de ***REURB-S,*** observadas as disposições pertinentes da ***Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017***e do ***Decreto federal nº 9.310, de 2018.***

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, a modalidade de ***REURB-S*** é definida como de Interesse Social, que compreende a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

Art. 2º - A ***REURB-E*** do núcleo urbano informal, definido na forma do ***art. 13***, da ***Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017,***deverá submeter-se aos princípios e diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano, prevista no art. 135, da Lei Orgânica do Município, de 05/04/1990, bem como no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Guariba, instituído pela ***Lei municipal nº 2.163, de 2006,*** com as alterações dadas pela ***Lei Complementar nº 3.459, de 2021,*** dentre dos quais se destacam:

I - a função social da cidade;

II - a função social da propriedade urbana e da posse;

III - a equidade e a inclusão social e territorial;

IV - o direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

V - a gestão democrática da cidade.

Art. 3º - Para efeitos desta Lei tem-seas seguintes definições:

I - núcleo urbano: o assentamento humano ou a área destinada a assentamento humano com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas, com no mínimo 10 unidades imobiliárias, desde

que com área inferior à fração mínima da de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972;

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 favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

III -Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social ***(REURB-S):*** procedimento aplicável ao núcleo urbano para fins de moradia, ocupado predominantemente por população de baixa renda e classificado pelo Município como de interesse social, nos termos do art. 38 desta Lei;

IV - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico ***(REURB-E):*** procedimento aplicável ao núcleo urbano não classificado como de interesse social;

V - Beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

VI - Projeto de Regularização Fundiária: documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano, incluindo o diagnóstico da situação jurídica, urbanística, ambiental e social, a indicação das ações necessárias para a regularização e o respectivo projeto urbanístico;

VII - Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento que certifica a aprovação da ***(REURB-E)***, constituído pelo Projeto de Regularização Fundiária e, sempre que possível acompanhado da listagem dos beneficiários com a respectiva indicação dos direitos reais que lhes são atribuídos.

Art. 4º - Nos termos do ***art. 33, § 1º, incisos II e III, daLei Federal nº 13.465, de 2017,*** para efeito de instauração da ***REURB-E***, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, na ***REURB-E***, obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e,

II – sobre as 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 seus beneficiários.

Art. 5º - Na ***REURB-E***, cabe ao Município definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários, quando for o caso;

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.

§ 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. 6º - O processamento e aprovação da ***REURB-E***. ficam atribuídos à Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Públicos, cabendo-lhe:

I - processar os pedidos da ***REURB-E***;

II - classificar o núcleo urbano como ***REURB-E***, ou indeferir o requerimento, nos termos ***do § 2º, do art. 30, da Lei Federal nº 13.465, de 2017*** dando publicidade à classificação ou ao indeferimento;

III - analisar os documentos apresentados pelo requerente, notificar os proprietários, confrontantes, aprovar e expedir a CRF;

IV - dar publicidade aos atos envolvendo o processamento da ***REURB-E***;

V - consultar, quando necessário, outros órgãos do Município.

Art. 7º - A promoção da ***REURB-E*** é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados e, se não requerida, poderá o Município, no caso de interesse público justificado, como legitimado-proponente, assumir a responsabilidade pela produção de todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, inclusive pelos custos de execução de eventuais obras ou qualquer outra medida compensatória que o Município julgar necessária para sua aprovação.

§ 1º. Não iniciada a ***REURB-E***, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após notificação de qualquer um dos responsáveis pela formação do núcleo urbano informal, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, plano urbanístico, assim como, caso necessários o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus 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, incidentes no mesmo período.

§ 2º. 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.

Art. 8º - O Projeto de Regularização Fundiária será composto no mínimo por:

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 indicará no perímetro da área as construções, o sistema viário, os equipamentos urbanos, a infraestrutura urbana, os acidentes geográficos, as áreas vazias, os confrontantes, as testadas do lado oposto do viário e os demais elementos caracterizadores do núcleo urbano a ser regularizado;

II - estudo da situação fundiária do núcleo urbano, dados cadastrais existentes, ações judiciais e legislações incidentes;

III - planta do perímetro do núcleo urbano com a sobreposição das matrículas e/ou transcrições atingidas quando possível e indicação dos confrontantes;

IV - estudo preliminar da condição urbanística, ambiental e situações de risco;

V - diagnóstico da situação jurídico-fundiária, social, urbanística e ambiental do núcleo urbano a ser regularizado;

VI – outros estudos técnicos que se fizerem necessários, inclusive o projeto urbanístico, na forma do ***art. 31, da Lei Federal nº 13.465, de 2017;***

VII - proposta de execução do Projeto de Regularização Fundiária por etapas, quando for o caso.

Art. 9º - Tão logo entraram em vigor a ***Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017***e o ***Decreto federal nº 9.310, de 2018,*** quando foram instituídas novas modalidades de regularização fundiária, como a ***REURB-E,***de que trata esta Lei, os dois primeiros desses núcleos informais existentes na cidade, em queos seus ocupantes já se mobilizaram para iniciarem os procedimentos junto ao Ministério Público e ao Poder Judiciário,de regularização dos parcelamentos, diante do interesse público justificado pela iniciativa de regularizar esses núcleos urbanos informais, serão beneficiados com subsídio de parte dos custos dos processos de regularização.

§ 1º. Como na ***REURB-E***o Município substitui a figura do loteador, como legitimado-proponente, na medida em que os ocupantes dos dois núcleos urbanos já tomaram à iniciativa de buscar a regularização, visando a garantia da titulação dos lotes e das receitas públicas perpétuas, através da tributação imobiliária municipal, dada a importânciasocial e urbanística deste movimento, receberão ***50% (cinquenta por cento)***do valor total dos custos dos processos de regularização, a ser pago para cada possuidor dos ***170 (cento e setenta) lotes***, cuja regularização se encontra, comprovadamente, em andamento.

§ 2º. Para receber o benefício previsto neste artigo, o possuidor interessado deverá apresentar requerimento formal ao Município, para a instauração da ***REURB-E,*** até o dia***29 de setembro de 2023***, com a juntada de todos os documentos necessários, inclusive, cópia de contrato de adesão celebrado com empresa especializada, que já presta serviços de regularização fundiária, visando a obtenção da titulação da unidade imobiliária, para cada contratante que detém a posse, observando-se ainda mais que:

I – o Município disporá do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para efetuar o pagamento dos subsídios, contado da data do protocolo de registro de entrada do pedido na sede da Prefeitura, para os possuidores interessados que obtiverem a aprovação da ***REURB-E;***

II –os possuidores interessados terão o prazo de ***15 (quinze) dias*** para apresentar o comprovante do pagamento à empresa do valor do benefício do subsídio recebido da Prefeitura, referente ao custo do processo de regularização fundiária, devido à empresa contratada;

III – a partir do início do mês de outubro do ano de 2023, o Município deverá continuar a recepcionar os eventuais requerimentos de instrução dos processos de regularização de núcleos urbanos informais, através da ***REURB-E,*** sem mais efetuar o pagamento de subsídios sobre o valor dos custos processuais;

IV –o Setor de Lançadoria do Departamento de Tributos e Rendas prestará suporte e apoio direto para validar os processos de regularização fundiária, com vistas ao deferimento e aprovação pela autoridade superior competente, após superadas as análises técnicas e documentais necessárias.

§ 3º. No caso do pagamento dos serviços de regularização prestados pela empresa contratada aos possuidores, a que se refere o ***inciso II,*** do ***§ 2º,*** deste ***artigo***, for efetuado em ***parcelas mensais***, de acordo com o previsto em cláusula contratual, os possuidores interessados deverão também apresentar a comprovação do pagamento à empresa do valor subsidiado, dentro do prazo de ***15 (quinze) dias,*** *restando quitadas, pela empresa, as parcelas contratuais vincendas correspondentes ao valor pago pelo município ao possuidor à tipo de subsidio.*

§ 4º. O atraso injustificado na apresentação à Prefeitura do comprovante de pagamento à empresa contratada, caracterizará o descumprimento da obrigação e implicará em inadimplência, sem prejuízo da inscrição na Dívida Ativa da Fazenda Pública do Município, do respectivo valor recebido e não comprovado, para que seja cobrado pelo setor competente, pelas vias amigáveis ou através do ajuizamento da ação de execução fiscal, na forma prevista em lei.

Art. 10 - Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar a presente Lei, mediante decreto, principalmente, quanto aos critérios e condições de pagamentos dos benefícios de subsídios, que entender necessários, assim como dos demais procedimentos pertinentes.

Art. 11 - Para acorrer com as despesas decorrentes da execução desta Lei, fica o Poder Executivo autorizado a abrir, na Lei Orçamentária Anual, junto à Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Públicos, crédito adicional especial, no valor estimado de até ***R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais),*** que será coberto com recursos a que alude o ***art. 43, § 1º, da Lei federal nº 4.320, de 17/03/1964,*** desde que não comprometidos.

Art. 12 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Guariba (SP), 31 de maio de 2023.

CELSO ANTÔNIO ROMANO
Prefeito Municipal