Lei Complementar nº 180, de 28 de Julho de 2023

"Estabelece normas gerais e procedimentos para Regularização Fundiária Urbana - Reurb, e Regularização Edilícia Irregular - REI, no Município de Bertioga e dá outras providências"

Autor: Caio Matheus - Prefeito do Município

Processo: 298/2023
Projeto de Lei Complementar: 006/2023
Promulgação: 28/07/2023
Publicação: 28/07/2023 - BOM 1119
Decreto:
Alterações:
Observações:

Caio Matheus, Prefeito do Município, faço saber que o Poder Legislativo Municipal aprovou em 2ª Discussão e Redação Final na 11ª Sessão Extraordinária, realizada no dia 28 de julho de 2023, e que sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam instituídos no Município de Bertioga normas gerais e procedimentos para Regularização Fundiária Urbana - Reurb, nos termos da Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, e para Regularização Edilícia Irregular - REI.

§ 1º Para efeitos desta Lei Complementar considera-se Regularização Fundiária Urbana - Reurb, o conjunto de medidas jurídicas, técnicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à incorporação de núcleos urbanos informais constituídos até 22 de dezembro de 2016, trazendo-os para a formalidade, com o objetivo de garantir o direito à moradia e a qualidade de vida da população.

§ 2º Para efeitos desta Lei Complementar considera-se Regularização Edilícia Irregular - REI, o conjunto de medidas jurídicas, técnicas, urbanísticas e sociais que visam a regularização de edificação construída, em construção ou a ser construída em área regularizada por Reurb, cujo lote apresente dimensão irregular em relação aos padrões previstos na lei municipal de uso e ocupação do solo.

§ 3º Às edificações declaradas pelo Poder Público Municipal como objeto de REI não se aplicam as normas do Código de Obras e Edificações do Município de Bertioga, todavia, deverão ter as exigências mínimas do Código Sanitário Estadual.

Seção I
Dos Objetivos da Reurb

Art. 2º Constituem objetivos da Regularização Fundiária Urbana - Reurb,

no Município de Bertioga:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devem ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação Irregular 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 a 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;

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;

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 - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Seção II
Dos Conceitos para Fins de Reurb

Art. 3º Para efeitos desta Lei Complementar consideram-se:

I - equipamentos comunitários: equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

II - infraestrutura básica: aquela necessária para garantir saúde, bem-estar e dignidade da população e a prevenção de riscos ambientais, incluindo-se o abastecimento de água potável, captação e disposição de esgotos de forma coletiva ou individual, rede de energia elétrica domiciliar, sistema para manejo de águas pluviais, quando necessário, e a recuperação, quando couber, da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente;

III - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana, instituída pelo Poder Público Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de uso, ocupação e urbanização do solo, em conformidade com a presente Lei Complementar;

IV - área de risco: aquela considerada imprópria para o assentamento humano, tais como as localizadas em margens de cursos d'água, que apresentem risco geológico, sob rede de alta tensão, alagáveis, contíguas a rodovias ou cujo solo encontra-se contaminado ou com resíduos perigosos à saúde humana;

V - baixa renda: para efeitos desta Lei Complementar, grupo familiar que atenda requisitos definidos em Decreto.

Seção III
Dos Princípios

Art. 4º A presente Lei Complementar reger-se-á pelos seguintes princípios:

I - ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados os níveis adequados de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, na área objeto de regularização fundiária;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, meio ambiente, saneamento básico, infraestrutura e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III - participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;

IV - respeito ao patrimônio sociocultural;

V - efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;

VI - recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanísticas.

CAPÍTULO II
DAS MODALIDADES DE REURB

Seção I
Da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S

Art. 5º A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S é a regularização aplicável a núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver:

I - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura até 22 de dezembro de 2016, por grupo familiar de baixa renda, não proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

II - imóvel localizado em:

a) área designada como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS pelo Plano Diretor do Município de Bertioga;

b) área integrante do patrimônio do Município declarada de interesse para implantação de projetos de Reurb-S;

c) demais áreas definidas por lei.

§ 1º A Regularização Fundiária de Interesse Social dependerá da análise de critérios estabelecidos pelo Poder Público Municipal, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§ 2º Serão aceitos todos os meios de prova lícitos necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I deste artigo, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

Seção II
Da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - Reurb-E

Art. 6º A Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E é a regularização aplicável a núcleos informais que não se enquadrem nos requisitos elencados no artigo 5º desta Lei Complementar.

Art. 7º A Regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá de análise e aprovação pelo Poder Público Municipal, que dará prosseguimento ao procedimento após emitidas as certidões de infraestrutura urbana e ambiental, sendo processadas nos termos da presente Lei Complementar e demais normas aplicáveis.

Art. 8º Na Regularização Fundiária de Interesse Específico, as obrigações referentes à implantação de obras de infraestrutura básica poderão ser compartilhadas com o Poder Público Municipal.

Art. 9º Na Reurb-E, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação de infraestrutura básica, com posterior cobrança a seus beneficiários.

§ 1º Os beneficiários da Reurb-E se obrigarão, via termo de compromisso, a realizar as medidas definidas pelo Poder Público Municipal, nos prazos previamente estabelecidos.

§ 2º O descumprimento do disposto no § 1º permitirá a assunção pelo Poder Público das atribuições acordadas no termo de compromisso, com posterior execução judicial se necessário.

§ 3º Os valores previstos no caput deste artigo serão apurados pelo responsável pela execução dos serviços e encaminhados ao órgão ou entidade competente, o qual encaminhará as informações à Fazenda Pública Municipal para notificação do devedor e pagamento e, caso necessário, inscrição em dívida ativa e cobrança judicial, nos termos da legislação vigente.

CAPÍTULO III
DOS PROCEDIMENTOS

Seção I
Dos Legitimados a Requerer a Reurb

Art. 10. São legitimados a requerer a instauração da Reurb, além do Poder Público Municipal:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente;

II - 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;

III - proprietários, loteadores ou incorporadores;

IV - Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
V - Ministério Público.

Parágrafo único. Os legitimados previstos neste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro em cartório.

Seção II
Da Documentação Necessária

Art. 11. A regularização fundiária poderá ser realizada por loteamento, quadra, núcleo ou lote, nos termos desta Lei Complementar e segundo critérios estabelecidos pelo Poder Público Municipal.

Art. 12. A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária constitui-se em:

I - pedido instruído com cópia da matrícula da área em que será realizada a regularização, se houver;

II - cópia do espelho do carnê de IPTU, títulos, contratos de compra e venda com toda a cadeia sucessória existente ou qualquer outro documento hábil à comprovação da ocupação da área pelos beneficiários;

III - cópia dos documentos pessoais necessários para a identificação dos beneficiários, contendo estado civil, profissão, número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda, registro geral da cédula de identidade e filiação;

IV - comprovantes de endereço, na forma da lei;

V - termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VI - comprovantes de renda que demonstrem enquadramento dos beneficiários na modalidade Reurb-S;

VII - declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, para fins de enquadramento na modalidade Reurb-S;

VIII - comprovante de inscrição no cadastro único na modalidade de Reurb-S, para famílias com renda de até 05 (cinco) salários-mínimos;

IX - O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

a. levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional habilitado e inscrito no Município, 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;

b. planta do perímetro do núcleo urbano irregular com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

c. estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

d. projeto urbanístico;

e. memoriais descritivos;

f. proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

g. estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

h. estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei Complementar, quando for o caso;

i. 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

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

§ 1º 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.

§ 2º 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 ideais 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.

§ 3º Para fins desta Lei Complementar, 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 necessário.

Art. 13. Fica o Poder Público Municipal autorizado a solicitar documentação complementar, se necessário.

Seção III
Das Responsabilidades Técnicas

Art. 14. As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos relacionados ao processo de regularização deverão ser assinados por profissional habilitado e acompanhados com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, podendo ser dispensada quando o responsável técnico for servidor público.

§ 1º Todos os projetos relacionados ao processo de regularização deverão obedecer às diretrizes das normas técnicas brasileiras, devendo ser encaminhados em meio físico (papel) e por meio digital (extensão.DWG), juntamente com os arquivos digitais do projeto completo do empreendimento em desenhos georreferenciados.

§ 2º O responsável técnico deverá assinar termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada, quer em meio físico ou digital, respondendo civil, administrativa e criminalmente por dolo ou má-fé que induza em erro ou cause prejuízo em face dos procedimentos de regularização fundiária.

Seção IV
Da Análise do Projeto de Regularização

Art. 15. O processo de regularização fundiária é composto da análise das características da ocupação e da área ocupada para fins de definição de parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além da identificação de lotes, unidades imobiliárias existentes, vias de circulação e áreas destinadas a uso e a equipamentos públicos e comunitários.

Art. 16. A análise do projeto de regularização fundiária será realizada pelos membros que compõem a Comissão Especial de Regularização de Parcelamento Urbano (CERPU) e abrangerá, além dos projetos urbanísticos e ambientais propostos, os padrões mínimos de habitabilidade dos imóveis, a segurança e o acesso dos moradores aos imóveis.

Art. 17. Na análise do processo de regularização fundiária, devem ser considerados, de forma integrada e simultânea, os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos.

§ 1º Eventuais alterações propostas serão submetidas à aprovação da CERPU, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente.

§ 2º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária estar em consonância com esta Lei Complementar e demais normas cabíveis, o Presidente da CERPU, em conjunto com o(a) Secretário(a) Municipal de Obras e Habitação, expedirá a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, a Certidão de Projeto de Regularização Fundiária, a Declaração de não impugnação ao processo de Regularização Fundiária, o Breve Relato, e quando necessário os termos de compromisso para implantação de infraestrutura e o requerimento solicitando ao cartório de registro de imóveis o registro da área regularizada.

Seção V
Do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

Art. 18. Todos os valores arrecadados em função da aplicação desta Lei Complementar serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, nos termos da Lei Municipal nº 138, 11 de julho de 1995.

Art. 19. Os custos do procedimento de regularização fundiária que envolva unidades imobiliárias avaliadas como de interesse social poderão ser suportados pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Seção VI
Da Comissão Especial de Regularização de Parcelamento Urbano - CERPU

Art. 20. A Comissão Especial de Regularização de Parcelamento Urbano - CERPU, do Município de Bertioga, é composta por membros representantes das Secretarias Municipais, atuantes nos processos de regularização fundiária, designados por Decreto.

Parágrafo único. Caberá à Comissão analisar, aprovar e auxiliar nos procedimentos de regularização fundiária do Município, fornecendo orientação, suporte e apoio técnico nas ações de regularização dos núcleos urbanos informais, sempre que solicitado por qualquer membro participante da comissão.

Seção VII
Dos Instrumentos Jurídicos da Regularização Fundiária

Art. 21. Para fins de regularização fundiária, o Poder Público Municipal poderá empregar seguintes instrumentos jurídicos, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados:

I - concessão de direito real de uso;
II - concessão de uso especial para fins de moradia;
III - doação onerosa ou gratuita;
IV - compra e venda;
V - permuta;
VI - legitimação fundiária;
VII - legitimação de posse.

§ 1º Nos termos dos artigos 23 e 25, da Lei Federal n. 13.465/17, caberá ao Poder Público Municipal, no âmbito da Reurb, em área pública ou privada, optar entre os instrumentos de legitimação fundiária, de legitimação de posse ou outros permitidos.

§ 2º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§ 3º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

§ 4º A emissão dos títulos pelo Poder Público Municipal será realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana no contexto do procedimento de

regularização fundiária municipal, observadas as características de cada ocupação, áreas ocupadas, beneficiários, tempo da ocupação e natureza da posse.

Seção VIII
Da Conciliação, Mediação e Arbitragem

Art. 22. Para a resolução de conflitos oriundos dos procedimentos de regularização fundiária, poderá o Município valer-se de câmara de conciliação, mediação e arbitragem, nos termos do artigo 174, do Código de Processo Civil e da Lei Federal n. 13.140, de 26 de junho de 2015.

Art. 23. Enquanto não forem criadas câmaras de mediação, conciliação e arbitragem por lei municipal específica, fica autorizado o Município a estabelecer, mediante convênio ou outro instrumento legal, parceria com o Poder Judiciário ou entidade privada especializada em regularização fundiária, para a resolução de conflitos.

Parágrafo único. Utilizada a prerrogativa de resolução amigável por meio de conciliação, mediação ou arbitragem, a decisão terá a mesma eficácia de sentença judicial que, depois de homologada, será acatada pelas partes, prosseguindo-se com o procedimento da Reurb.

Art. 24. Após o protocolo do pedido de Reurb junto ao Poder Público Municipal e havendo conflito de interesses, será encaminhado o processo para a instância competente pelos procedimentos de mediação, conciliação ou arbitragem.

Parágrafo único. Havendo acordo entre as partes, prosseguir-se-á com os procedimentos da regularização fundiária.

CAPÍTULO IV
DOS CASOS ESPECIAIS DE REURB

Seção I
Da Regularização Fundiária em Bens Imóveis do Município

Art. 25. Esta Lei Complementar se aplicará a todos os imóveis públicos em situação de ocupação irregular irreversivelmente consolidada até 22 de dezembro de 2016, e preferencialmente àqueles ocupados para fins de moradia.

Art. 26. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente à revelia da Municipalidade até 22 de dezembro de 2016, sendo que as moradias tenham condições de habitabilidade e não haja processos de reintegração de posse, serão objeto de identificação e inventário, visando o controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda à regularização fundiária, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 27. Os imóveis públicos ocupados poderão ser objeto de alienação, concessão de direito real de uso, concessão especial para fins de moradia, doação e compra e venda, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 28. Excepcionalmente, a Municipalidade poderá autorizar o uso de imóvel, situado em área urbana com características urbanas, para fins comerciais, institucionais e de serviços, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto.

Art. 29. A cessão de uso de imóvel do patrimônio público municipal para fins comerciais, institucionais ou de serviços poderá acarretar a seu ocupante a obrigação de pagamento de preço público.

§ 1º Fica dispensado de pagamento de preço público pela ocupação de área de propriedade do Município os ocupantes de bens imóveis para fim específico de moradia e cuja regularização fundiária seja designada como de interesse social pela Administração Pública.

§ 2º Também poderão ser dispensadas de pagamento de preço público entidades religiosas, assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, desde que prestem serviços relevantes ao Município, na forma da legislação vigente.

Seção II
Da Regularização Fundiária em Áreas de Risco

Art. 30. Em núcleos urbanos informais que estejam situados total ou parcialmente em áreas de risco geotécnico, de inundação ou de outro risco especificado em Lei, somente se procederá à Regularização Fundiária Urbana mediante estudos técnicos e procedimentos que possibilitem a manutenção de moradias nesses locais.

Art. 31. Estudos técnicos deverão ser realizados quando um núcleo urbano irregular estiver total ou parcialmente situado em área de risco, a fim de se examinar a possibilidade de eliminação total ou correção na parte por ele afetada.

§ 1º Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à Reurb a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;

III - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se comportar medidas físicas viáveis, tais como drenagem, modificações na geometria do talude e estrutura para controle dos deslizamentos e estabilidade da área;

IV- áreas de preservação ecológica ou aquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua prévia correção.

§ 2º Nas hipóteses de áreas de risco que não comportem eliminação ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano irregular, conforme critério de avaliação técnico social de cada ocupante, nos casos de Reurb-S.

§ 3º A identificação e o mapeamento de áreas de risco dependerá de laudo técnico da Defesa Civil Municipal ou de outros órgãos oficiais competentes, levando em

consideração as cartas geotécnicas, relatórios técnicos e dados coletados junto à população local.

Seção III
Da Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente - APP

Art. 32. Na Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente - APP, será exigida a licença ambiental outorgada por órgão ambiental competente, devendo ser apresentado estudo técnico que demonstre a melhoria das condições socioambientais em relação à situação anterior, com a adoção das medidas socioambientais nele preconizadas, as quais poderão incluir compensações ambientais, quando for o caso.

Parágrafo único. O estudo técnico deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada; II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

II - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

III - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

IV - 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;

V - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores proporcionada pela regularização proposta;

VI - garantia de acesso público aos corpos d'água.

Art. 33. Na Reurb-E que abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação de estudo técnico, o qual demonstrará a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior, com a adoção das medidas nele preconizadas, incluídas compensações ambientais, quando for o caso, e emissão de Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA para as áreas que estejam degradadas.

§ 1º Para fins de análise pelo órgão ambiental, o estudo técnico deverá estar instruído com os seguintes elementos:

I - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos e comunitários;

IV - identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou 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 devam ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida 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;

X - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população aos corpos d'água, quando couber.

§ 2º Para fins da regularização fundiária em Área de Preservação Permanente - APP, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável, nos termos do artigo 65, do Código Florestal.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 2º, art. 33, quando as exigências previstas no estudo técnico oferecerem melhores condições ambientais para a situação de fato, sendo que, neste caso, deverá proceder-se à assinatura de Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental em que se preveja a execução das medidas preventivas e eventuais compensações previstas em Lei, com recuperação da área degradada, bem como daquelas não passíveis de regularização, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção de unidade de conservação.

Seção IV
Da Regularização Fundiária em Área de Unidade de Conservação ou Tombada

Art. 34. No caso de o projeto de Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção integral que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigido estudo técnico que comprove que a intervenção implique na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação Irregular anterior, além da anuência do órgão gestor da unidade.

Art. 35. Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º, do art. 33, desta lei complementar, poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento e as diretrizes especificadas pelo respectivo conselho gestor.

Seção V
Da Regularização Fundiária Titulatória

Art. 36. Nos casos de o projeto de Reurb onde a única irregularidade é a titulação dos ocupantes, os beneficiários poderão requerer a titulação através da REURB Titulatória, nos termos do parágrafo único do artigo 38 e do parágrafo segundo do artigo 21, ambos do Decreto Federal 9.310/2018, que regulamenta a Lei Federal 13.465/2017.

Art. 37. A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária constitui-se em:

I - certidão de imóvel a ser regularizado, em negativa, e nesta certidão deve constar a quadra e descrição do lote;

II - informações dos confrontantes do lote, com os números das matrículas e titulares de domínio dos imóveis;

III - cópia do espelho do IPTU vigente;

IV - cópia dos documentos pessoais, RG e CPF, dos atuais ocupantes, titular e cônjuge;

V - cópia da Certidão de Casamento ou Certidão de Casamento com averbação de divórcio ou Certidão de óbito;

VI - comprovante de residência;

VII - certidão de distribuição cível em nomes dos atuais ocupantes e dos anteriores;

VIII - cópia de Instrumento Particular de Compra e Venda do ocupante atual e sucessores;

IX - cópia dos comprovantes de quitação e recibos de pagamento.

CAPÍTULO V
DAS EDIFICAÇÕES LOCALIZADAS EM ÁREA DE REURB

Seção I
Da Regularização Edilícia Irregular - REI

Art.38. Considera-se edificação objeto de REI aquela que, cumulativamente:

I - tenha sido implantada em lote cuja área seja inferior ou tenha forma irregular em relação aos padrões estabelecidos pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo;

II - possua área construída igual ou superior a 14,00m² (quatorze metros quadrados) e inferior a 02 (dois) pavimentos de 70,00m² (setenta metros quadrados) cada;

III - apresente pelo menos 01 (um) compartimento de área não inferior a 2,00m² (dois metros quadrados) provido de bacia sanitária, lavatório e chuveiro, assegurando ventilação permanente, cujo piso seja revestido de material liso, resistente, impermeável e lavável;

IV - possua pé-direito não inferior a 2,40m (dois metros e quarenta);

V - possua área de iluminação e ventilação com no mínimo 1/8 (um oitavo) da área do piso, com mínimo de 0,60m² (sessenta decímetros quadrados);

VI - possua ligação à rede de abastecimento de água potável;

VII - possua ligação à rede de esgotamento sanitário.

§ 1º Em edificações localizadas em áreas onde não houver rede pública de coleta e tratamento do esgoto, admite-se a adoção de tecnologias alternativas para esgotamento sanitário, mediante apresentação de projeto técnico de sistema independente de coleta, tratamento e disposição do esgoto sanitário, composto por fossa, filtro biológico e sumidouro, em conformidade com as normas técnicas e aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 2º Poderá ser aceita como alternativa ao atendimento das exigências

referentes à iluminação e ventilação natural a demonstração técnica de sua suficiência, na forma estabelecida pelas normas vigentes.

§ 3º A edificação deverá promover condição de moradia digna e salubre, independentemente do material e técnica construtiva utilizada.

§ 4º As condições mínimas de habitabilidade serão constatadas através de laudo elaborado por profissional de engenharia e arquitetura com a devida anotação de responsabilidade técnica sendo que no caso de Reurb-S o laudo poderá ser fornecido por servidor da Prefeitura do Município ou profissional membro de associação de classe conveniada com o Município para esta finalidade.

Art. 39. Para fins de Regularização Edilícia Irregular, após a finalização do procedimento de Reurb, mediante requerimento do interessado com o laudo atestado as condições mínimas de habitabilidade, conforme descrito no §4º, do art. 38. A Secretaria de Planejamento Urbano irá analisar o laudo e emitirá a certidão especial edilícia atestando que o imóvel se enquadra nos requisitos previstos no art. 36 desta Lei e está apto a receber licença urbanística e Habite-se.

Art. 40. A edificação objeto de REI deixará de obedecer aos parâmetros propostos nesta Lei Complementar, sujeitando-se à lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo, quando o lote regularizado deixar de apresentar as características elencadas no inciso I, do art. 36, desta Lei Complementar.

Seção II
Das Licenças de construção, reforma e acréscimo de edificações de Interesse Social

Art. 41. Lotes vazios ou com edificações cuja área seja inferior ou tenha forma irregular em relação aos padrões estabelecidos pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo, que desejam construir, reformar ou acrescer área deverão observar o artigo 36, desta Lei Complementar, e requerer licenças junto a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

§ 1º Nesses casos deverão ser observados os seguintes índices:

I - taxa de ocupação máxima será de 85% (oitenta e cinco por cento);

II - coeficiente de aproveitamento 02 (duas) vezes a área da taxa de ocupação;

III - máximo de 02 (dois) pavimentos.

§ 2º Serão dispensados recuos mínimos, previstos nas Tabelas A e B da Lei Municipal nº 317, de 27 de outubro de 1998.

§ 3º Haverá isenção de todas as taxas e emolumentos referentes à primeira licença urbanística e ao primeiro Habite-se das edificações que se enquadrem nos critérios de interesse social previstos no art. 5º, desta Lei Complementar, e que estejam localizadas em áreas que tenham sido objeto de Reurb.

CAPÍTULO VI

DAS ÁREAS PÓS-REURB

Art. 42. Ao término da Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S ou da regularização de imóveis caracterizados como de interesse social em área de Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E, fica automaticamente criada a Área Pós-Reurb, com o objetivo de:

I - garantir a permanência dos moradores nos locais recém-regularizados;

II - garantir o fortalecimento e a manutenção dos tecidos sociais e urbanos da região adjacente;

III - garantir a inserção econômica da área na dinâmica do Município;

IV - impedir o avanço imediato da especulação imobiliária na área recém-regularizada.

Art. 43. A Área Pós-Reurb ficará delimitada à área objeto da Reurb-S ou aos imóveis caracterizados como de interesse social dentro da Reurb-E.

Art. 44. A fusão de lotes contíguos dentro desta área será limitada ao tamanho da área do lote padrão estabelecido pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo.

Art. 45. A Área Pós-Regularização possuirá tempo de vigência de 8 (oito) anos após a conclusão da Reurb, sendo facultado ao Poder Público Municipal prorrogá-la por mais 08 (oito) anos, caso haja interesse.

§ 1º Ao término do período, a Área Pós-Reurb obedecerá aos parâmetros urbanísticos estabelecido pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo e pelo Plano Diretor do Município.

§ 2º As edificações localizadas em Área Pós-Reurb cujos lotes permanecerem com dimensões irregulares em relação aos padrões estabelecidos pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo continuarão a seguir os parâmetros edilícios estabelecidos pela REI, independentemente do término da vigência prevista neste artigo.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46. Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento de Reurb ou REI todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária ou edilícia, mediante regular processo administrativo.

Art. 47. As disposições da Lei Federal n. 6.766/79 não se aplicam aos procedimentos de regularização fundiária, exceto quanto às responsabilidades dos loteadores, inclusive quanto aos crimes previstos nos arts. 50, 51 e 52, da referida Lei.

Art. 48. Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre área objeto de demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais,

bloqueios e indisponibilidades, até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas as hipóteses de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela Poder Público Municipal ou de prévio acordo entre as partes.

Art. 49. 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.

Art. 50. Haverá após informação técnica a ser referendada pela autoridade competente, isenção do pagamento das parcelas do Programa de Subsídio Habitacional, para imóveis reconhecidos como núcleos urbanos informais como dos conjuntos habitacionais Rio da Praia, Indaiá, Vista Linda e Boracéia, para as famílias com renda de até 05 salários mínimos acrescida da condição de não o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural e de não ter sido beneficiado de legitimação fundiária ou de posse concedida anteriormente além de não ter sido reconhecido anteriormente direito à usucapião de imóveis urbanos em seu nome.

Art. 51. Os imóveis ocupados por famílias que não se enquadram no artigo anterior, deverão pagar o justo valor na unidade imobiliária, nos termos dos contratos firmados quando da adesão dos programas habitacionais.

Art. 52. Para os imóveis classificados como interesse específico promovida sobre bem público, havendo solução consensual, fica autorizada a aquisição de direitos reais pelo particular condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado pela CPA (Comissão Permanente de Avaliação da Prefeitura do Município de Bertioga), sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, conforme preconizado no art.16, da Lei Federal n. 13.465/2017.

Art. 53. A Lei Municipal n. 324, de 22 de dezembro de 1988 - Código Tributário do Município de Bertioga, passa a vigorar acrescida das seguintes redações:

"Título II - Das Taxas

.....

Capítulo II - Taxas de Polícia - Do Cálculo das Taxas"

.....

"XII - Da Taxa de Licença para análise e aprovação dos projetos de reurbanização" (AC)

"Seção I - Da Hipótese De Incidência"(AC)

"Art. 166-A. A taxa de licença para análise e aprovação dos projetos de reurbanização tem como hipótese de incidência o exame dos respectivos projetos para sua aprovação e o seu obrigatório licenciamento, assim como a fiscalização relativa ao cumprimento da legislação municipal, concernente à segurança, à higiene a saúde pública, o meio ambiente e os dispositivos legais relativos à regularização fundiária urbana." (AC)

"Seção II - Do Cálculo da Taxa" (AC)

"Art. 166-B. As taxas serão calculadas de acordo com a área a ser regularizada sendo para o exame de pedidos de regularização fundiária em áreas inferiores a 01 ha (um hectare) o valor correspondente da taxa será de 39.00 (UFIB's) e áreas superiores a 01 ha (um hectare), 3,90 UFIB's por hectare excedente.

§ 1º Ficam isentas da taxa de da Taxa de Licença para análise e aprovação dos projetos de reurbanização as regularizações classificadas como de interesse social." (AC)

"Seção III - Do Contribuinte ou Responsável" (AC)

Art. 166-C. Contribuinte ou responsável é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor dos imóveis em que executem a Regularização Fundiária."(AC)

"Seção IV - Do Lançamento e da Arrecadação" (AC)

Art. 166-D. A taxa será lançada por meio de notificação de débito ou expedido em nome do contribuinte ou responsável e arrecadada adiantadamente no ato do pedido de Regularização Fundiária."(AC)

Art. 54. A Lei Municipal n. 324, de 22 de dezembro de 1988 - Código Tributário do Município de Bertioga, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Capítulo III - Disposições Gerais"

"Art. 166-E. Nenhuma atividade será iniciada ou instalação funcionará sem a prévia licença cujas taxas são regidas neste Título II - Das taxas; que deverá ser pleiteada com antecedência pelo interessado, em especial quando ocorrer mudança de ramo do estabelecimento ou quando ocorrer mudança de endereço do estabelecimento ou sede de atividades.

§ 1º A licença expedida pela repartição municipal competente deverá ser afixada em local visível ao público, quando for o caso, no estabelecimento ou local de atividade.

§ 2º O funcionamento de estabelecimento sem licença, sem prejuízo de outras sanções, implicará no fechamento dos seus acessos principais e, nos casos de atividade, na sua imediata paralisação, com a apreensão dos equipamentos, materiais e produtos.

§ 3º A licença deverá ser expedida em prazo fixado em regulamento, sendo que a procrastinação de ato ou retardamento de expedição de licença que se repute ao serviço público implicará no desconto de vencimento do servidor responsável, sem prejuízo de outras punições, de tantos dias quanto forem do atraso." (NR)

"Art. 166-F. As infrações sanitárias à presente Lei Complementar e legislação vigente, que podem ser classificadas em leves, graves e gravíssimas, correspondem aos seguintes valores:

I - leves, entre 20 (vinte) e 50 (cinquenta) UFIB's;

II - graves, entre 50 (cinqüenta) e 100 (cem) UFIB's;

III - gravíssimas, entre 100 (cem) 200 (duzentas) UFIB's.

Parágrafo único. A multa será aplicada em dobro na reincidência específica e acrescida de metade na genérica." (NR)

Art. 55. Esta Lei Complementar entra vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bertioga, 28 de julho de 2023.

Eng. Caio Matheus
Prefeito do Município