LEI Nº. 2.845 DE 11 DE OUTUBRO DE 2.023

"INSTITUI NO ÂMBITO DO MUNICIPIO DE BARRINHA OS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB".

O PREFEITO MUNICIPAL DE **BARRINHA**, do Estado de São Paulo, **JOSE MARCOS MARTINS**, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, etc.;

Faz saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE BARRINHA** aprovou e ele sanciona, promulga e publica a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituída, no âmbito do Município de Barrinha, estado de São Paulo, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – REURB, os quais abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, disciplinados pela Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 2º - O objetivo da REURB no âmbito do Município de Barrinha é a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, inclusive aqueles situados no âmbito rural, concedendo o título registral ao respectivo titular, preferencialmente à mulher.

§1º. A Reurb considera núcleo urbano informal os decorrentes de parcelamento clandestinos, irregulares, ou aqueles dos quais a maioria dos ocupantes não possuem títulos de propriedade, por qualquer motivo, a ser superado pela Lei nº 13.465/17.

§2º. Para efeitos de aplicação da Reurb, considera-se parcelamento irregular aquele onde houver divergência entre o projeto de loteamento aprovado e a situação atual do loteamento;

§3º. Para que se aplique a Reurb em loteamentos registrados pendentes apenas de titulação dos atuais ocupantes, será necessário que ocorra uma das seguintes hipóteses:

a. Os loteadores, pessoa jurídica, já tenha encerrado as suas atividades;

b. Loteador, pessoa física, já falecida, independente de existência de herdeiros;

c. O atual ocupante adquiriu o imóvel de terceiro e não do loteador;

d. Houve alterações das dimensões da unidade imobiliária que constavam no projeto de loteamento;

e. Os ocupantes possuem renda inferior ao teto da Reurb-S;

f. Outros motivos devidamente justificados que impedem o registro pelos meios ordinários.

Art. 3º - Constituem objetivos da REURB:

I. Identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

II. Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados;

III. Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

IV. Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado de São Paulo, o município de Barrinha e a sociedade;

V. Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

VI. Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e

VIII. Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.

§1º. Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios previstas na legislação Federal, Estadual e Municipal.

§2º. Os núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais poderão ser objeto da REURB, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 4º - A REURB compreende duas modalidades:

I. REURB de interesse social - REURB-S - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar seja inferior a 5 (cinco) salários-mínimos;

II. REURB de interesse específico - REURB-E - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

Art. 5º - Os procedimentos administrativos da REURB poderão ser regulamentados por Decreto Municipal em até 60 dias após a publicação desta lei, sendo que a ausência do Decreto não impede o processamento do requerimento feito pelos legitimados.

Parágrafo Único. Fica o Município autorizado a celebrar Termo de Ajustamento de Compromisso (TAC) com proprietários, incorporadores, loteadores e beneficiários, visando o cumprimento dos procedimentos de implantação da infraestrutura essencial, equipamentos públicos ou comunitários, implementação de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, bem como dos estudos técnicos necessários.

Art. 6º - Poderão requerer a Reurb:

I. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II. 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;

III. Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV. A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V. O Ministério Público.

Parágrafo Único. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

Art. 7º - O requerimento para instauração da Reurb pelos legitimados previstos no artigo 6º deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

a. Requerimento com descrição da área a ser regularizada, bem como a indicação da modalidade de Reurb;

b. Documentos que comprovem a posse, tais como: contrato de compra e venda, cessão de posse, guias de pagamento de IPTU, formal de partilha, ata notarial, dentre outros;

c. RG, CPF, Registro civil (certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge;

d. Termo de responsabilização pela veracidade das informações apresentadas e da regularidade dos documentos apresentados.

§1º. Na hipótese de requerimento de regularização coletiva, através das entidades previstas no inciso II, bem como pelos órgãos públicos previstos nos inciso I, IV e V, será dispensada a apresentação dos documentos previstos nas letras "c", "d" e "e", podendo tais documentos relativos a cada um dos beneficiários serem apresentados conjuntamente ao projeto de regularização fundiária.

§2º. Caso o requerimento seja apresentado de forma coletiva por organizações sociais, organização da sociedade civil de interesse específico, cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações com finalidade de regularização fundiária urbana, deverá ser juntado ao requerimento cópia dos atos constitutivos, atas de eleição da diretoria e cartão do CNPJ.

Art. 8º - Após o protocolo do requerimento dos legitimados previstos no art. 6º, o Município dará prosseguimento aos procedimentos necessários, com a realização dos seguintes atos:

a. Classificação da modalidade de Reurb;

b. Notificação dos proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados ou aqueles discriminados em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da REURB, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;

c. Intimação do requerente para apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, o projeto de regularização fundiária;

d. Caso os documentos não estejam em ordem, o Município intimará o requerente para apresentar outros documentos legalmente previstos, ficando o procedimento suspenso até a sua regularização pelo interessado;

§1º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos no âmbito da Procuradoria Geral do Município.

§2º. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita via Correios ou pessoalmente, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§3º. A notificação será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (Trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, conforme constar do título, nos seguintes casos:

I. Terceiros eventualmente interessados;
II. Proprietário e confinantes não localizados; e
III. Recusa em receber a notificação por qualquer motivo.

§4º. A ausência de manifestação dos indicados referidos no §2º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB

Art. 9º - Considera-se outorgado o consentimento mencionado no §1º do artigo 31 da Lei 13.465/17, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo ocupante justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 (trinta) dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o ocupante ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel objeto da regularização fundiária;

§1º. São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

I. Compromisso ou recibo de compra e venda;
II. Cessão de direitos e promessa de cessão;
III. Pré-contrato;

IV. Proposta de compra;

V. Reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI. Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII. Escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII. Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Art. 10º - O projeto de regularização fundiária deverá conter:

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, 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.

§1º. Na Reurb-S, quando a responsabilidade de implantação da infraestrutura essencial for do Município, será dispensada a apresentação do cronograma físico previsto no inciso IX e do termo de compromisso previsto no inciso X deste artigo.

§2º. O projeto de regularização fundiária não será exigido quando o núcleo já possuir projeto de loteamento aprovado, pendente apenas de titulação dos ocupantes;

§3º. De acordo com o grau de irregularidade no núcleo urbano informal, poderão ser dispensados os documentos previstos nos incisos III, VI, VII, VIII, IX e X do caput.

Art. 11º - Para os fins desta 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 necessário.

Parágrafo Único. Em caso de imóveis situados na zona rural, poderão ser utilizadas fossas sépticas para coleta de esgoto, bem como sistema de energia solar individual para cumprimento dos requisitos previstos nos incisos II e III, respectivamente.

Art. 12º - Na REURB-E, caberá ao Prefeito Municipal definir, quando 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, 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.

Art. 13º - A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I. O nome do núcleo urbano regularizado;
II. Sua localização;
III. A modalidade da regularização;
IV. As responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
V. A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
VI. A listagem contendo os 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 do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade.

Art. 14º - A Legitimação Fundiária será concedida aos ocupantes do imóvel particular que comprovar posse com ânimo de dono, de maneira contínua e sem oposição superior a 5 (cinco) anos, comprovados através de documentos idôneos como promessa de compra e venda, formal de partilha, contrato de doação, cessão de posse, certidão do cadastro imobiliário do município, guia de pagamentos de tributos, auto de constatação do Município e outros documentos.

§1º. Para fins de atendimento do prazo previsto no caput, será permitida a soma da posse com o possuidor anterior.

§2º. Na hipótese de o beneficiário não comprovar os requisitos do caput deste artigo, será concedida a legitimação de posse.

Art. 15º - Os beneficiários da REURB-S serão isentos de taxas e tributos relativos a regularização fundiária, ou seja, taxas e Imposto de Transmissão de bens imóveis.

Parágrafo Único. Na REURB-E os loteadores ou empreendedores pagarão as taxas municipais relativas à aprovação de loteamentos, previstas no Código Tributário Municipal.

Art. 16º - Na Reurb-E os beneficiários pagarão ao Município o valor correspondente á 60 (sessenta) UFESP, por cada lote a ser regularizado, a título de preço público.

Art. 17º - Nas averbações de construções realizadas perante a REURB, ficará dispensada a apresentação do "habite-se" e de certidões negativas de tributos municipais, podendo a REURB ser utilizada, também, para regularizar edificações em imóveis já registrados.

Art. 18º - Fica o Município autorizado conceder títulos de domínios (legitimação fundiária) para os imóveis públicos municipais já ocupados anteriormente a 22 de dezembro de 2016 por população de baixa renda.

Art. 19º - As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta das dotações consignadas no orçamento do Município ou de créditos adicionais, conforme legislação de referência;

Art. 20º - Aplicam-se subsidiariamente as normas contidas na Lei Federal nº 13.465/17, bem como demais legislações federal, estadual e municipal referente à regularização fundiária urbana.

Art. 21º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JOSE MARCOS MARTINS
Prefeito Municipal