Of. nº101/2021 Mococa, 11 de fevereiro de 2021

CÂMARA MUNICIPAL MOCOCA - PROTOCOLO
NÚMERO 0229 | DATA 11.02.21 | RÚBRICA

Excelentíssima Senhora Presidente,

Pelo presente, com nossos cordiais cumprimentos, servimo-nos do presente para encaminhar a Vossa Excelência, o Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre as normas e procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana no Município de Mococa.

A informalidade urbana ocorre em quase todas as cidades brasileiras. Embora não exclusivamente, a irregularidade é, em sua maior parte, associada a ocupações de população de baixa renda.

Morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente, de modo que, além de um direito social, pode-se afirmar que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde.

A Lei Federal nº 13.465, sancionada em 11 de julho de 2017, é um novo marco regulatório no país que visa estabelecer os procedimentos relativos à Regularização Fundiária Urbana denominada REURB que é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

As medidas jurídicas correspondem especialmente à solução dos problemas dominiais, referente às situações em que o ocupante de uma área pública ou privada não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação. É o aspecto da falta de um "documento" que dê a plena propriedade ao beneficiário direto da Reurb.

As medidas urbanísticas dizem respeito às soluções para adequar os parcelamentos à cidade regularizada, como a implantação de infraestrutura essencial (calçamento, esgoto, energia, fornecimento de água), decorrentes dos loteamentos implantados sem atendimento das normas legais. A

realocação de moradias em face de estarem em locais sujeito a desmoronamento, enchentes, em locais contaminados, insalubres, entre outros, também entra nesse aspecto.

As medidas ambientais buscam superar o problema dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente.

As medidas sociais, por sua vez, dizem respeito às soluções dadas à população beneficiária da Reurb, especialmente nas ocupações por famílias de baixa renda, (mas não excluindo as demais populações), de forma a propiciar o exercício digno do direito a moradia e a cidadania, proporcionando qualidade de vida.

O regramento modifica diversos procedimentos, entre eles a redução de custos das ações de regularização para os futuros proprietários.

Pelo texto, para facilitar o registro de propriedade, foi criada a legitimação fundiária. Nesta modalidade, o processo tradicional de regularização título a título será substituído por um reconhecimento de aquisição originária de propriedade, a partir de cadastro aprovado pelo Poder Público.

No entanto, para que seja possível, os municípios deverão reconhecer, a partir de estudos, ocupações urbanas como consolidadas e irreversíveis, localizadas em áreas públicas ou particulares.

Ainda de acordo com o texto, também haverá dois tipos de enquadramento para a regularização: Interesse Social –Reurb-S – e Interesse Específico –Reurb-E. No primeiro, serão incluídas as ocupações por pessoas de baixa renda, com finalidade residencial, que receberão gratuitamente o registro do imóvel e toda a infraestrutura básica por conta do Poder Público. No segundo caso, o particular deverá custear toda a infraestrutura a ser definida no projeto de regularização da região.

O objeto do projeto é dar possibilidade ao Município para construir novas práticas de gestão urbana participativa, multiplicando as ações que

visam à regularização fundiária plena e ao enfrentamento do passivo socioambiental existente na nossa cidade.

Por isso, solicitamos que o presente Projeto de Lei Complementar seja apreciado e aprovado o mais breve possível, a fim de que possam ser regularizadas áreas municipais que se encontrem em situação de irregularidade.

Respeitosamente, renovamos nossos protestos de mais elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

EDUARDO RIBEIRO BARISON
Prefeito Municipal

Exma. Sra.
ELISÂNGELA MAZINI MAZIERO BREGANOLI
Presidente da Câmara Municipal
Mococa, SP

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXX/002 DE 11 DE FEVEREIRO DE 2021

Dispõe sobre as normas e procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana no Município de Mococa

EDUARDO RIBEIRO BARISON, Prefeito Municipal de Mococa, Estado de São Paulo,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Mococa, em Sessão realizada em no dia ____ de _____ de 2021, aprovou Projeto de Lei Complementar nº _____ /2021, de autoria do Sr. Prefeito Municipal de Mococa, Eduardo Ribeiro Barison e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. A presente Lei Complementar estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Município de Mococa, com base nas regras gerais e objetivos estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e em atendimento aos princípios, diretrizes e objetivos da política urbana e habitacional estabelecidas na Lei Complementar nº 509, de 11 de julho de 2018, que Institui o Plano Diretor.

Art. 2º. A Reurb é a política pública de desenvolvimento socioeconômico do Município de Mococa que tem por objetivo, por meio de procedimento administrativo, incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e titular seus ocupantes.

Parágrafo único. A Reurb considerará os aspectos econômicos, sociais, ambientais e urbanísticos, e respeitará os princípios do PD, especialmente:

I - a função social da cidade e da propriedade;

II - a função social da propriedade urbana;

III - o direito à moradia digna;

IV - fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle;

V - participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão.

Art. 3º. Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se:

I - núcleo urbano informal: assentamento humano constituído por unidades imobiliárias, com uso e características urbanas, independentemente de sua qualificação ou inscrição como rural, de origem clandestina, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, localizado em áreas públicas ou privadas;

II - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerada a ocupação consolidada constituída por mais de uma unidade até 22 de dezembro de 2016, assim como a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação e a presença de equipamento público;

III - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S): a Reurb aplicável ao núcleo urbano informal ocupado predominantemente por população de baixa renda conglomerada em favela, cortiço, loteamento irregular ou empreendimento habitacional de interesse social, contendo ou não, imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados;

IV - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E): a Reurb aplicável ao núcleo urbano informal não classificado como de interesse social ou o núcleo urbano informal em que há predomínio de outra destinação urbana, tal como núcleos industriais, centros comerciais ou outro uso não residencial;

V - infraestrutura essencial: infraestrutura a ser executada no âmbito da Reurb de núcleos urbanos informais consolidados, antes da expedição do Auto de Regularização;

VI - ocupante: pessoa a quem se destina a ordenação do núcleo e a titulação ou a constituição dos direitos reais no âmbito da Reurb;

VII - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido com a aprovação do Plano de Reurb pelo Órgão Coordenador da Reurb, constituído pelo seu Plano, listagem dos ocupantes contendo a devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram constituídos no âmbito da Reurb e cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e sociais, quando houver,definidas por ocasião da aprovação do Plano de Reurb de núcleos urbanos informais consolidados;

VIII - Auto de Encerramento: documento expedido depois de constatada a implantação e a operacionalidade da infraestrutura essencial dentro do perímetro do núcleo urbano informal que encerra o processo de Reurb;

IX - Órgão Coordenador da Reurb-S: órgão do Departamento de Obras com atribuição para promover a Reurb-S em todas as suas fases;

X - Órgão Coordenador da Reurb-E: órgão do Departamento de Obras com atribuição para promover a Reurb-E em todas as suas fases;

XI - Grupo Municipal de Regularização Fundiária: comitê com atribuição para aprovar o estudo técnico ambiental e urbanístico da Reurb-S e Reurb-E, constituído por integrantes do Departamento de Obras, do Departamento de Agricultura e Meio Ambiente e do Gabinete do Prefeito.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Art. 4º. Poderão ser empregados no âmbito da Reurb, entre outros, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária, de outorga obrigatória em área pública ou particular integrada a núcleo urbano informal consolidado, nos termos da Seção III do Capítulo II da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - a legitimação de posse, nos termos da Seção IV do Capítulo II da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

III - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

IV - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - a arrecadação de imóveis abandonados, nos termos dos artigos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

VI - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VII - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VIII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

X - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

XI - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XII - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XIII - a concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) e a concessão de direito real de uso (CDRU), nos termos da Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001;

XIV - a autorização de uso para fins comerciais, institucionais e de serviços, nos termos da Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001;

XV - a doação;

XVI - a compra e venda;

XVII - o condomínio urbano simples, nos termos do Capítulo VII da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

XVIII - o direito real de laje, nos termos do Título XI do Livro III da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

XIX - o condomínio de lotes, nos termos da Seção IV do Capítulo VII da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

XX - a demarcação urbanística, nos termos da Seção II do Capítulo II da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

CAPÍTULO III
DOS ÓRGÃOS DA REURB

Seção I
Do Órgão Coordenador da Reurb

Art. 5º. A promoção, processamento e aprovação da Reurb-S e da Reurb-E ficam atribuídas ao Departamento de Obras.

Parágrafo único. O processamento e aprovação da Reurb-E se dará, em regra por iniciativa particular, excetuados os casos de fundamentado interesse público.

Art. 6º. Compete ao respectivo Órgão Coordenador da Reurb:

I - expedir diretriz técnica geral discriminando os padrões a serem atendidos para a classificação e elaboração dos Planos de Reurb-E e Reurb-S;

II - dar publicidade oficial aos pedidos de Reurb, no prazo de dez dias contados de seu protocolo, bem como a todos os atos subsequentes do processo;

III - classificar o núcleo urbano informal em uma das modalidades da Reurb ou rejeitar a classificação requerida, nos termos do §2º do artigo 30 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

IV - Elaborar ou processar os Planos de Reurb;

V - Encaminhar o estudo técnico ambiental do núcleo urbano informal consolidado para deliberação do Grupo Municipal de Regularização Fundiária, no prazo de até trinta dias da conclusão do Plano de Reurb, quando necessário;

VI - Cadastrar os ocupantes do núcleo urbano informal e elaborar a tabela contendo a listagem dos ocupantes de cada unidade imobiliária a serem beneficiados pela regularização e correspondentes títulos que lhes são

conferidos ou reconhecidos, em até sessenta dias da publicação da aprovação do Plano de Reurb;

VII - Aprovar o Plano de Reurb;

VIII - Expedir a CRF, no prazo de até quinze dias da publicação da listagem de ocupantes mencionada no inciso VII deste artigo;

IX - No caso de Reurb-S, levar a CRF a registro em até trinta dias de sua expedição;

X - No caso de Reurb-E, notificar o legitimado proponente da Reurb-E para protocolar a CRF no prazo de até trinta dias de sua expedição, perante o Oficial de Registro de Imóveis competente; e,

XI - expedir o Auto de Encerramento.

§1º. O encaminhamento do processo de Reurb pelo Órgão Coordenador da Reurb ao Grupo Municipal de Regularização Fundiária para o fim de deliberação sobre o estudo técnico ambiental se dará por intermédio de expediente apartado, prosseguindo-se regularmente os processos de Reurb sob sua responsabilidade.

§2º. A CRF será assinada pelo diretor do Órgão Coordenador da Reurb, conforme a classificação da modalidade de Reurb.

Seção II
Do Grupo Municipal de Regularização Fundiária

Art. 7º. Fica criado o Grupo Municipal de Regularização Fundiária, órgão técnico e deliberativo responsável pela aprovação do estudo técnico ambiental, nos termos do parágrafo §3º e caput do artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§1º. O Grupo Municipal de Regularização Fundiária será composto por membros do Poder Executivo Municipal, indicados pelo Prefeito Municipal e contará, no mínimo, com:

a) 1 (um) representante da Departamento de Obras;

b) 1 (um) representante do Departamento de Agricultura e Meio Ambiente; e

c) 1 (um) representante do Gabinete do Prefeito;

§2º. Caberá ao representante do Departamento de Obras presidir o Grupo Municipal de Regularização Fundiária.

§3º. As sessões deliberativas do Grupo Municipal de Regularização Fundiária serão convocadas pelo Departamento de Obras, com a indicação do local, hora e pauta, que deverá ser divulgada oficialmente com antecedência mínima de oito dias de sua realização.

§4º. A pauta das sessões deliberativas do Grupo Municipal de Regularização Fundiária será estabelecida a partir das propostas trazidas pelos Órgãos Coordenadores da Reurb.

§5º. As sessões deliberativas do Grupo Municipal de Regularização Fundiária serão instaladas quando presentes todos os seus representantes, devendo tal órgão aprovar, rejeitar ou determinar adequações ao estudo técnico ambiental da Reurb.

CAPÍTULO IV
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 10. O procedimento da Reurb deverá observar as seguintes fases:

I - requerimento do legitimado;

II - instauração do processo administrativo;

III - classificação da Reurb;

IV - levantamento da titularidade do domínio das áreas integradas ao núcleo urbano informal, dos confinantes e terceiros eventualmente interessados;

V - elaboração e/ou análise do Plano de Reurb, de acordo com a classificação da modalidade de Reurb;

VI - notificação aos proprietários, aos confinantes e a terceiros interessados das áreas integradas à Reurb;

VII - análise e aprovação do estudo técnico ambiental pelo Grupo Municipal de Regularização Fundiária, quando necessário;

VIII - expedição da CRF pelo Órgão Coordenador da Reurb;

IX - registro da CRF de Reurb-S, perante o Oficial do Registro de Imóveis competente, a ser protocolada no prazo de até trinta dias de sua expedição;

X - notificação do legitimado da Reurb-E para protocolar a CRF no prazo de até trinta dias de sua expedição, perante o Oficial de Registro de Imóveis competente;

XI - expedição do Auto de Encerramento, após integralmente implantada a infraestrutura essencial.

Seção I

Do Requerimento do Legitimado

Art. 11. São legitimados para requerer o Reurb:

I - a União, o Estado;

II - os ocupantes dos núcleos informais consolidados, 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, os loteadores ou os incorporadores do imóvel objeto da Reurb;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos ocupantes hipossuficientes;

V - o Ministério Público;

VI - o Município de Mococa, diretamente ou por meio de suas entidades da administração pública indireta.

Art. 12. O processo de Reurb se iniciará por provocação dos legitimados nos incisos I a V do artigo anterior ou, no caso de Reurb-S, por provocação dos interessados ou de ofício pelo Município.

§1º. O requerimento deverá ser escrito com a devida qualificação de seu subscritor e fundamentação do pedido, acompanhado dos elementos necessários para delimitação e identificação do núcleo urbano informal com a sugestão de sua classificação e indicação do potencial responsável pela sua formação.

§2º. O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente.

§3º. Tratando-se de Associação de Moradores e assemelhados, além dos documentos exigidos no §1º deste artigo, deverá ser apresentada a relação de todos os associados, e concordância de, ao menos, quarenta por cento, dos ocupantes.

Art. 13. A promoção da Reurb-E deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§1º. Requerida como Reurb-E, o requerimento deverá reconhecer de forma expressa que todo o custo envolvido na regularização, sem exceção, será de responsabilidade do seu requerente e dos beneficiados, sem prejuízo da cobrança regressiva desse custo junto ao responsável pela formação do núcleo urbano informal.

§2º. Não requerida a Reurb-E, poderá o Órgão Coordenador da Reurb-E, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, deseus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a Reurb, assinalando-se prazo a tanto, não inferior a 60 (sessenta) dias.

§3º. Não iniciada a Reurb-E no prazo estipulado no parágrafo anterior e demonstrado interesse público, o Município promoverá o processo de regularização, devendo o custeio do Plano e da implantação da infraestrutura essencial ser objeto de cobrança aos seus beneficiários.

§4º. A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da Reurb-E implicará a aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei Complementar.

§5º. O requerimento solicitando o início do processo de Reurb sem a apresentação dos documentos necessários a tal fim não afastará a responsabilidade prevista no *caput* e a incidência das penalidades previstas nesta Lei Complementar.

Art. 14. O pedido de instauração de Reurb-E conterá Termo de Responsabilidade do requerente pela elaboração do Plano de Reurb e pela assunção de todos os custos envolvidos na regularização.

Parágrafo único. O Termo de Responsabilidade previsto no *caput* terá força executiva para seu cumprimento, e será instruído com garantia real

ou fidejussória, ou seguro garantia, devendo para esse fim as obrigações serem estimadas em uma vez e meia o valor orçado de todas as responsabilidades assumidas pelo legitimado proponente.

Art. 15. Nos Planos de Reurb a previsão de destinação de áreas públicas será exigida sempre que possível, sendo permitida a respectiva compensação urbanística ou ambiental, sendo as áreas livres existentes dentro do perímetro do núcleo ser prioritariamente utilizadas para a melhoria de suas condições urbanísticas e ambientais.

§ 1º. As compensações urbanísticas e ambientais serão firmadas por termo de compromisso específico, com força de título executivo extrajudicial.

§ 2º. A metodologia da definição das compensações urbanísticas e ambientais serão estabelecidas por decreto, que indicará as condições objetivas em que tais poderão ser realizadas, bem como a natureza e quantidade de tais medidas.

§ 3º. As compensações urbanísticas e ambientais serão preferencialmente mitigadoras da situação não conforme, objeto do termo de compromisso.

Art. 16. O requerimento de instauração da Reurb, por quaisquer dos legitimados, garante aos ocupantes de núcleo urbano informal consolidado em áreas públicas, salvo as exceções previstas nesta Lei Complementar, a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até a conclusão da Reurb.

Art. 17. O requerimento da Reurb-S protocolado e instruído com elementos técnicos devidamente assegurados por Termo de Responsabilidade assinado por seu executante, com a devida anotação técnica, responsabilizando-se, total ou parcialmente, pela elaboração, execução, ajustes ou custeio dos elementos técnicos ou obras de infraestrutura, até a expedição da CRF ou do Auto de Encerramento, conforme for o caso.

Art. 18. Protocolado o pedido de Reurb, será este encaminhado ao Órgão Coordenador da Reurb para sua autuação e processamento.

Parágrafo único. Estando o requerimento instruído com elementos mínimos para a identificação e delimitação do núcleo urbano informal, será efetuada a classificação da modalidade de Reurb e determinadas as providências complementares.

Seção II

Da Classificação da Reurb

Art. 19. O Órgão Coordenador responsável pela Reurb solicitada junto ao Município deverá realizar a análise da pertinência da classificação do pedido de regularização fundiária posto à sua apreciação.

Parágrafo único. A classificação prevista no *caput* poderá ser alterada, fundamentadamente, no transcorrer do processo de Reurb, adequando-se o procedimento às condições do núcleo urbano informal de fato constatadas.

Art. 20. A definição da modalidade da Reurb tem por objetivo, nos termos do §5º do art. 13 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos registrais aos seus ocupantes, considerando a predominância da ocupação do núcleo urbano informal consolidado.

§1º. O requerimento que não contiver elementos suficientes para a classificação do núcleo urbano informal como Reurb poderá ser complementado pelos interessados, a pedido da Administração Municipal.

§ 2º. Os requerimentos com pedido de complementação de documentação não atendidos ou atendidos parcialmente serão indeferidos.

Art. 21. Qualquer que seja a classificação dada ao núcleo urbano informal, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela formação dos

núcleos urbanos informais, assim como o direito de reembolso junto àqueles que, beneficiados pela regularização, não tenham compartilhado os seus custos.

Parágrafo único. A realização da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não afasta a necessidade de responsabilização administrativa, salvo se plenamente atendidos os elementos constantes do respectivo Plano de Reurb, inclusive os referentes a medidas de compensação ambiental e urbanística.

Art. 22. O Órgão Coordenador da Reurb-S, publicará a ordem da prioridade para a regularização dos núcleos urbanos informais consolidados classificados como Reurb-S.

§ 1º. A alteração da ordem de prioridade estabelecida somente poderá efetivar-se mediante despacho fundamentado do Órgão Coordenador da Reurb, confirmado pelo Grupo Municipal de Regularização Fundiária.

§ 2º. A classificação do núcleo urbano como Reurb-S implicará sua inclusão na ordem de prioridade estabelecida pelo *caput*, atendido o disposto no § 1º.

Seção III
Do Plano de Reurb

Art. 23. Os processos de Reurb conterão:

I - levantamento de dados físicos, jurídico-registrais e socioeconômicos que contenha, no mínimo:

a) 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 o perímetro da área, as construções existentes, o sistema viário, os equipamentos urbanos, a infraestrutura urbana, os acidentes geográficos, os

espaços vazios e os demais elementos caracterizadores do núcleo urbano informal a ser regularizado;

b) situação dominial do núcleo urbano informal e de seu entorno, dados cadastrais existentes e ações judiciais; e

c) dados socioeconômicos do núcleo urbano informal e dos ocupantes, quando possível.

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com a sobreposição das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível;

III - estudo preliminar da situação jurídica, urbanística e ambiental do núcleo urbano informal;

IV - mapeamento das áreas de risco e das condições ambientais, quando for o caso;

V - estudo técnico ambiental, nos termos desta Lei Complementar, se constatada a existência de área de preservação permanente, área de unidade de conservação de uso sustentável e área de proteção de mananciais, instituídas pela União, Estado ou Município, localizadas ou não dentro de biomas de proteção específica;

VI - propostas de solução para as irregularidades identificadas;

VII - projeto urbanístico, nos termos desta Lei Complementar;

VIII - memoriais descritivos;

IX - plano de reassentamento, quando necessário;

X - cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas e ambientais, quando necessárias e possíveis;

XI – termo de compromisso assinado pelo legitimado proponente da Reurb, assumindo a responsabilidade pela execução do cronograma

definido no inciso X deste artigo, bastando, em caso de legitimado proponente público, o cronograma aprovado pelo Órgão Coordenador da Reurb; e,

XII - proposta de execução do Plano de Reurb por etapas, se necessária.

§1º. Em caso de Reurb-S, a aprovação do plano somente poderá efetivar-se com a conciliação do cronograma de execução da infraestrutura essencial com a indispensável dotação orçamentária própria, mediante ato vinculatório próprio do Departamento de Obras.

§2º. O Órgão Coordenador da Reurb, na elaboração do Plano de Reurb dos núcleos urbanos informais consolidados, deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos, edilícios e ambientais específicos, inclusive larguras e alinhamentos das vias de circulação, e áreas destinadas ao uso público, podendo dispensar às 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 municipais.

§3º. A instauração de Reurb de núcleo urbano informal que não seja classificado como consolidado, nos termos desta Lei Complementar, é de iniciativa particular devendo além dos documentos indicados artigo 12 desta Lei Complementar, o requerimento ser instruído com os elementos identificadores do responsável pela formação do núcleo urbano informal, ficando condicionada sua aprovação a possibilidade de atendimento aos parâmetros e procedimentos ambientais, urbanísticas e edilícios previstos na legislação municipal e estadual.

§4º. A proposta de execução por etapas prevista no inciso XII deste artigo constitui-se na divisão em perímetros do núcleo urbano informal para o planejamento e a execução fracionados, se necessário ou conveniente ao interesse público.

Art. 24. O projeto urbanístico previsto no inciso VII do artigo anterior conterá, no mínimo, a indicação:

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

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, áreas, confrontações, numeração, nome de logradouro, existência de edificação e número de sua designação cadastral municipal, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e sua subdivisão em lotes;

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

V - das áreas eventualmente usucapidas;

VI - das medidas de correção de riscos, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação e compensação ambientais e urbanísticas, quando necessárias;

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

IX - das medidas para adequação ou implantação da infraestrutura urbana essencial, quando necessárias.

§1º. No caso da Reurb-S, a identificação das unidades imobiliárias deverá indicar a existência ou não de edificação;

§2º. A indicação das edificações existentes não implica o reconhecimento da regularidade, estabilidade ou segurança da construção existente e nem assunção pelo Município de qualquer responsabilidade quanto a tais elementos.

§3º. As plantas e os memoriais descritivos deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e

Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 25. Aos ocupantes de áreas do núcleo urbano informal, passíveis de serem atingidas pelas obras de urbanização ou por suas adequações, previstas no Projeto Urbanístico de Reurb-S será garantido o direito de moradia, nos termos previstos no Plano de Reurb.

Art. 26. Para fins desta Lei Complementar, consideram-se como infraestrutura essencial:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

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

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - iluminação pública; e,

V - soluções de drenagem, quando necessárias.

Art. 27. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§1º. É condição indispensável à expedição da CRF a realização dos estudos mencionados no *caput* deste artigo.

§2º. Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá realocar os seus ocupantes.

Art. 28. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, bem como o cronograma de execução das obras, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Órgão Coordenador da Reurb.

Seção IV
Da Notificação dos titulares, confinantes e terceiros interessados

Art. 29. Caberá ao Departamento de Obras, após a identificação dos imóveis atingidos pela Reurb, notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela formação do núcleo urbano informal, se diversos, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados para, se desejarem, apresentar impugnação no prazo de trinta dias contados da data do recebimento da notificação.

§1º. O impugnante deverá indicar de forma precisa se a impugnação é destinada à regularização do núcleo urbano informal, à titulação dos ocupantes ou ao avanço sobre propriedade não atingida pelo núcleo urbano informal.

§2º. A notificação dos proprietários, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar do processo administrativo, da matrícula ou transcrição, ou de eventuais cadastros das áreas atingidas pelo núcleo urbano informal, considerando-se efetuada quando comprovado o recebimento em quaisquer desses endereços.

§3º. A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, no qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, a fim de notificar terceiros interessados, bem como o nome dos proprietários e confinantes não encontrados ou que se recusarem a receber a notificação.

§4º. Decorrido o prazo, a ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§5º. Caso algum imóvel objeto da Reurb ou confinante não esteja matriculado ou transcrito na serventia competente, serão realizadas diligências perante as serventias anteriores, mediante apresentação da planta ou imagem aérea do perímetro a ser regularizado, para indicação da situação registrária existente.

§6º. Ficam dispensadas as notificações dos proprietários e dos confinantes previstas neste artigo caso já tenham sido realizadas no âmbito do procedimento de demarcação urbanística.

Art. 30. Na hipótese de apresentação de impugnação dentro do prazo especificado no anterior, caberá ao Órgão Coordenador da Reurb analisar e apreciar os motivos da impugnação, decidindo sobre o prosseguimento do feito.

Parágrafo único. Somente será admitida impugnação fundamentada, subscrita por legítimo interessado com sua completa identificação, qualificação e comprovação de domicílio.

Art. 31. O Órgão Coordenador da Reurb poderá rejeitar a impugnação, mediante ato fundamentado.

§1º. Será rejeitada a impugnação que:

I - limitar-se a apontar que o procedimento causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá;

II - não contiver exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada;

III – indicar matéria absolutamente estranha ao procedimento de Reurb; e,

IV - na hipótese de questionamento acerca da regularização do núcleo urbano informal consolidado por preterição de seus direitos, não apresentar alternativas à sua regularização.

§2º. A impugnação voltada somente à titulação dos ocupantes não configurará impedimento à regularização do núcleo urbano informal consolidado.

§3º. Rejeitada a impugnação e transcorrido o prazo de quinze dias sem que o impugnante apresente recurso, prosseguir-se-á com o processo de regularização fundiária.

§4º. Em caso de apresentação de recurso, não sendo o Município o legitimado proponente da Reurb, o respectivo legitimado será intimado a apresentar contrarrazões no prazo de dez dias.

§5º. Admitida a impugnação ou no caso de apresentação de recurso, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei Complementar.

§6º. Se houver impugnação apenas de parte do núcleo urbano informal, é facultado ao Departamento de Obras prosseguir com a regularização da parte não impugnada.

Art. 32. Ato do Diretor do Departamento de Obras criará Comissão de Resolução Administrativa de Conflitos, com a finalidade de análise e resolução consensual das impugnações apresentadas e dos conflitos entre os ocupantes do núcleo urbano informal.

Parágrafo único. O Município poderá firmar termos de ajuste com o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para a criação ou inclusão das situações previstas no *caput* nas câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos já existentes.

Seção V
Da Conclusão do Plano de Reurb

Art. 33. Concluído o Plano de Reurb, o Órgão Coordenador da Reurb encaminhará ao Grupo Municipal de Regularização Fundiária o processo que demandar a aprovação de estudo técnico ambiental.

Art. 34. Iniciada a sessão deliberativa, caberá ao Órgão Coordenador da Reurb, por seu representante, relatar o estudo técnico ambiental elaborado no âmbito do Plano de Reurb e justificar as razões que demandam a sua aprovação.

§1º. Finalizada a exposição e prestados os esclarecimentos aos membros presentes, o Grupo Municipal de Regularização Fundiária deliberará sobre a aprovação do estudo técnico ambiental.

§2º. Não aprovado o estudo técnico ambiental apresentado, o feito será restituído ao Órgão Coordenador da Reurb com as diretrizes técnicas para sua adequação.

Seção VI
Do Cadastro Social e Listagem dos Ocupantes

Art. 35. Deverá ser promovido o cadastro social dos ocupantes de todos os núcleos urbanos informais objeto de Reurb-S, como forma de embasar o direito real a ser conferido ao ocupante.

Parágrafo único. O Órgão Coordenador da Reurb deverá proceder com pesquisa junto a outros cadastros públicos destinados à regularização fundiária para fins de avaliar se os ocupantes do núcleo urbano informal atendem aos requisitos para sua titulação.

Art. 36. O Órgão Coordenador da Reurb poderá se valer dos seguintes instrumentos de titulação, conforme indique o respectivo processo de regularização fundiária:

I - a legitimação fundiária;

II - a legitimação de posse;

III - a compra e venda;

IV - a doação;

V - a concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM); e,

VI - a concessão de direito real de uso (CDRU).

Art. 37. Serão reconhecidos proprietários por legitimação fundiária àqueles que atenderem os requisitos do parágrafo 1º do artigo 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. Não outorgada a legitimação fundiária, o Departamento de Obras utilizará dos outros instrumentos de titulação relacionados nesta Lei Complementar, de acordo com a situação identificada no cadastro social.

Art. 38. A legitimação de posse será outorgada aos ocupantes de unidades imobiliárias de núcleos urbano informais consolidados em áreas privadas, não contemplados pela legitimação fundiária, sendo automática sua conversão em título de propriedade, desde que atendidos os termos e condições do art. 183 da Constituição Federal.

Art. 39. As unidades imobiliárias derivadas da regularização de núcleo urbano informal consolidado em áreas públicas municipais classificados como Reurb-E ou como Reurb-S, não passíveis de legitimação fundiária, poderão ser, no todo ou em parte, vendidas diretamente aos seus ocupantes, mediante declaração de dispensa de licitação, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§1º. A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a sua quitação integral.

§2º. Para ocupantes com renda elegível a integrar o Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a aquisição poderá ser realizada em até trezentos e sessenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 2% (dois por cento) do valor da avaliação, nos termos desta Lei Complementar.

§3º. Para ocupantes com renda familiar acima do teto previsto no parágrafo anterior, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 40. O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em parâmetro encontrado em laudo de avaliação da região, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§1º. O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput deste artigo será de, no máximo, doze meses.

§2º. Nos casos de condomínio edilício, o ocupante pagará o preço apurado em correspondência a sua fração ideal de terreno, excluídas as benfeitorias.

Art. 41. O Órgão Coordenador da Reurb elaborará a tabela com listagem dos ocupantes constantes no cadastro social do Plano da Reurb, indicando na listagem o instrumento de titulação e a respectiva numeração da unidade imobiliária, devendo ser indicado se a titulação é relativa à construção-base, laje, casas ou cômodos detidos por diferentes ocupantes em um mesmo terreno regularizado, para fins de registro na Serventia Imobiliária competente.

Parágrafo único. Acompanhará a respectiva listagem a minuta do instrumento padrão indicativo do direito real constituído, quando diverso da legitimação fundiária ou da legitimação de posse, de modo a dispensar a apresentação dos documentos originais subscritos pelos seus beneficiados, nos termos do §3º do artigo 221 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 42. Elaborada a listagem de titulação, o Órgão Coordenador da Reurb fará o chamamento, nos endereços indicados no cadastro social, daqueles ocupantes não beneficiados pela legitimação fundiária, para aderirem aos outros instrumentos de titulação.

Parágrafo único. O não comparecimento ao chamamento ou a recusa em aderir o instrumento de titulação proposto pelo Município ensejará a propositura das medidas próprias para recuperação do bem público, devida, enquanto isso não ocorrer, a indenização pelo uso e privação da área pública.

Art. 43. A titulação por doação será permitida nos casos de ocupantes não beneficiados pela legitimação fundiária somente nos casos de situação de alta vulnerabilidade social, reconhecida por laudo técnico expedido por profissional habilitado vinculado ao Município.

Art. 44. A CUEM e a CDRU somente serão utilizadas em situações excepcionais quando não for possível ou conveniente a outorga dos demais instrumentos de titulação.

Art. 45. Elaborada a listagem, o Departamento de Obras dará a tal publicidade, por intermédio de publicação em órgão competente, por um prazo de quinze dias, para conhecimento e apresentação de eventuais correções ou impugnações.

§ 1º. No caso de haver pedido de correção ou impugnação, o Departamento de Desenvolvimento Social e Habitação adotará o procedimento dos artigos 31 a 32 desta Lei Complementar para tentar sanar as divergências apresentadas.

§ 2º. O Órgão Coordenador da Reurb poderá, a qualquer tempo, elaborar listagem complementar de ocupantes não constantes da listagem inicial, atendendo-se, em qualquer hipótese, a previsão de publicidade e impugnação constante deste artigo.

Seção VIII
Da Expedição da CRF e do Auto de Encerramento

Art. 46. Concluído o Plano de Reurb e ultrapassado o prazo para impugnação da listagem dos ocupantes, considerar-se-á aprovado o Plano de Reurb materializando-se a aprovação com a expedição da Certidão de

Regularização Fundiária – CRF, assinada e pelo Diretor do Órgão Coordenador da Reurb, indicando as intervenções e seu cronograma executivo, os ocupantes beneficiados, suas respectivas unidades imobiliárias e os direitos reais que lhes forem conferidos.

§1º. Os ocupantes serão qualificados pelo nome civil completo e inscrição no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda, inclusive de seu eventual cônjuge ou companheiro.

§2º. Do processo de Reurb serão extraídos os documentos necessários para encaminhamento ao registro em conjunto com a CRF.

§3º. É suficiente a listagem dos ocupantes, com a menção das respectivas unidades, lajes, casas ou cômodos para a titulação da Reurb promovida sobre núcleo urbano informal consolidado, através da legitimação fundiária e de outros instrumentos, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 47. Caberá ao beneficiado da Reurb-S requerer a Serventia imobiliária competente, o descerramento em seu nome da matrícula individualizada da laje, casa ou cômodo em condomínio simples, nos termos do Provimento CGJ nº 51/2017, ou o que lhe vier a suceder.

Parágrafo único. A abertura da matrícula se dará a partir da mera notícia da edificação existente, através da indicação do registro da titulação e apresentação de planta simplificada contendo a numeração, perímetro, área construída e fração ideal, no caso de condomínio simples, sendo dispensa a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Art. 48. Executado o Plano de Reurb aprovado, com a realização das obras de infraestrutura, o Órgão Coordenador da Reurb-S ou o Órgão Coordenador da Reurb-E, conforme for o caso, certificará este fato no processo e expedirá o competente Auto de Encerramento.

Parágrafo único. A expedição do Auto de Encerramento não será condicionada ao pagamento de quaisquer taxas ou emolumentos relativos à regularização fundiária e devidos pelos responsáveis pela implantação do núcleo

urbano informal, devendo ser autuado, quando for o caso, processo administrativo específico para a cobrança de tais valores.

CAPÍTULO V
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS DE PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 49. A regularização de núcleos urbanos informais consolidados, no todo ou em parte, sobre área de preservação permanente ou área de unidade de conservação de uso sustentável ou área de proteção de mananciais, localizadas ou não dentro de biomas de proteção específica, será admitida por meio da aprovação do estudo ambiental pelo Grupo Municipal de Regularização Fundiária.

§1º. No caso de o núcleo urbano informal consolidado estar sobre área de unidade de conservação de uso sustentável será admitida a sua regularização, mediante anuência do órgão gestor da unidade.

§2º O estudo técnico ambiental deverá demonstrar a potencial melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e habitabilidade dos moradores a partir da regularização, sendo composto pelos seguintes elementos

I - No caso de Reurb-S:

a) caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

b) especificação e avaliação dos sistemas de saneamento básico existentes, ou a indicação da viabilidade da implantação proposta, sendo permitida tramitar de forma concomitante à regularização fundiária, observadas as seguintes diretrizes:

i. extensão da cobertura de atendimento do sistema de coleta, tratamento ou exportação de esgotos;

ii. complementação do sistema principal e da rede coletora;

iii. promoção da eficiência e melhoria das condições operacionais dos sistemas implantados;

iv. ampliação das ligações das instalações domiciliares aos sistemas de esgotamento;

v. caso aplicável, controle dos sistemas individuais e coletivos de disposição de esgotos;

vi. implantação progressiva de dispositivos de proteção dos corpos d'água contra extravasamentos dos sistemas de bombeamento dos esgotos;

vii. fomento de alternativas para saneamento rural.

c) proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

d) recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, com o respectivo cronograma de execução;

e) 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;

f) comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

g) garantia de acesso público aos corpos d'água.

II - No caso de Reurb-E:

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

b) a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

c) a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de outros serviços e equipamentos públicos;

d) a especificação e a avaliação do sistema de saneamento básico existente ou a indicação da viabilidade da implantação proposta, sendo permitida tramitar de forma concomitante à regularização fundiária, observadas as seguintes diretrizes:

i. extensão da cobertura de atendimento do sistema de coleta, tratamento ou exportação de esgotos;

ii. complementação do sistema principal e da rede coletora;

iii. promoção da eficiência e melhoria das condições operacionais dos sistemas implantados;

iv. ampliação das ligações das instalações domiciliares aos sistemas de esgotamento;

v. caso aplicável, controle dos sistemas individuais e coletivos de disposição de esgotos;

vi. implantação progressiva de dispositivos de proteção dos corpos d'água contra extravasamentos dos sistemas de bombeamento dos esgotos;

vii. fomento de alternativas para saneamento rural.

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

f) a 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;

g) a indicação das faixas ou áreas em que devem 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;

h) a avaliação dos riscos ambientais; e,

i) a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população aos corpos d'água, quando couber.

§3º. Na Reurb-E prevista neste artigo será mantida faixa não edificável, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.

§4º. Em caso de núcleo urbano informal consolidado com ocupação às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima *maximorum*.

§ 5º. Demonstrada a inviabilidade técnica de seu atendimento, as medidas de compensação urbanística e ambiental previstas neste artigo poderão, para fins de Reurb de núcleo urbano informal consolidado, ser substituídas por compensações financeiras destinadas ao Fundo Municipal de Meio Ambiente, instituído pela Lei n. 3719, de 16 de agosto de 2007.

CAPÍTULO VI
DO RESSARCIMENTO AO ERÁRIO

Art. 50. As Reurb-E promovidas pelo Município de Mococa ensejarão a propositura das demandas necessárias para o ressarcimento ao

erário de todas as despesas geradas, contra o responsável pela formação do núcleo urbano informal.

Parágrafo único. Para atendimento do previsto neste artigo, deverá ser autuado processo administrativo, instruído com todas as informações necessárias à propositura da ação judicial.

Art. 51. O Município, quando promover a Reurb-E, levantará judicialmente as eventuais prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do artigo 38 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a título de ressarcimento das importâncias despendidas para regularizar o núcleo urbano informal consolidado.

Parágrafo único. Caso as importâncias despendidas não sejam integralmente ressarcidas, deverá o Município pleitear judicialmente do loteador a parte faltante, aplicando-se o disposto neste Capítulo.

Art. 52. Serão objeto de ressarcimento ao Município as importâncias relativas a:

I - obras de infraestrutura urbana que tenham sido executadas pelo Município;

II - taxas, tarifas e preços públicos devidos no âmbito do processo de regularização fundiária;

III - outros gastos comprovadamente realizados.

Art. 53. Caso o responsável pela formação do núcleo urbano informal não promova a Reurb, os danos urbanísticos e ambientais ocasionados por sua formação poderão ser avaliados e cobrados a título de indenização.

CAPÍTULO VII
DA ISENÇÃO E REMISSÃO DE TRIBUTOS E PREÇOS PÚBLICOS NA REURB

Art. 54. Os núcleos urbanos informais enquadrados como Reurb-S ficam isentos dos seguintes tributos:

I - Imposto sobre Transmissão de Bens imóveis (ITBI), incidente sobre a aquisição do primeiro direito real de unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

II - Taxa de Licença para Obras, Construção, Arruamentos e Loteamentos incidente sobre a regularização dos núcleos urbanos informais;

III - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) para os imóveis de núcleos urbanos informais consolidados em processo de regularização instaurados, desde que inseridos na modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S).

§1º. A isenção de IPTU vigorará a partir da vigência desta Lei Complementar até o exercício da conclusão do desdobro fiscal do núcleo urbano informal consolidado regularizado, a ser efetuado com o registro da CRF.

§2º. A isenção de IPTU aplica-se também aos núcleos urbanos informais consolidados em processo de regularização cujos lotes fiscais não correspondam ao parcelamento do solo de fato implantado.

Art. 55. Ficam isentos da cobrança de preços públicos relativos aos serviços de regularização fundiária prestados pelo Município aos núcleos urbanos informais classificados como Reurb-S.

Art. 56. As isenções neste Capítulo deverão ser consideradas na estimativa orçamentária e compatibilizadas com as metas de resultados fiscais da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) do próximo exercício, vedada a restituição, no todo ou em parte, de quaisquer importâncias recolhidas anteriormente à sua entrada em vigor.

Art. 57. As isenções e remissões acima previstas não alcançam os proprietários das glebas, que responderão pelo pagamento dos tributos

sobre elas incidentes até que ocorra o desdobramento fiscal dos contribuintes correspondentes efetuado com a expedição da CRF.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 58. Ficam desafetadas as áreas públicas municipais em núcleo urbano informal consolidado, qualquer que seja a modalidade de Reurb.

Art. 59. Na hipótese de Reurb-S, o Poder Executivo Municipal poderá converter os títulos de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia - CUEM ou Concessão de Direito Real de Uso - CDRU anteriormente outorgados aos seus ocupantes em instrumento de legitimação fundiária, mediante a expedição da correspondente CRF.

§1º. Os beneficiados por títulos de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia - CUEM ou Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, cujas áreas venham a ser atingidas pela implantação de infraestrutura essencial devem ter o seu direito à moradia garantido, preferencialmente na área objeto da intervenção.

§2º. Caso não seja possível o atendimento previsto no § 1º deste artigo, o ocupante terá direito ao recebimento de indenização, a ser disposta em regulamento.

Art. 60. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro e que estejam implantadas e integradas à cidade poderão ter a sua situação jurídica regularizada pelo Município, conforme o previsto no artigo 69 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§1º. Para a regularização prevista neste artigo, o Município deverá expedir documento certificando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§2º. Considera-se integrado à cidade o parcelamento que possua infraestrutura essencial, nos termos desta Lei Complementar, e serviços públicos disponíveis.

§3º. Os parcelamentos sem aprovação municipal e implantados em desconformidade com a planta original, que foram inscritos, averbados ou regularizados para fins registrários, poderão ter a situação jurídica regularizada pelo disposto neste artigo, desde que preenchidos seus requisitos.

Art. 61. Poderão ser arquivados, sem o cumprimento do previsto nesta Lei Complementar, os processos administrativos dos arruamentos averbados e dos loteamentos inscritos junto às Serventias de Registro de Imóveis e que atendam cumulativamente às seguintes condições:

I - não tenham sido objeto de aprovação municipal;

II - estejam implantados em conformidade com a planta depositada nas respectivas Serventias de Registro de Imóveis;

III - estejam integrados à cidade, nos termos desta Lei Complementar;

IV - sejam oficiais seus logradouros; e,

V - tenham desdobro fiscal.

Art. 62. No caso de haver lotes ocupados em desconformidade com as plantas de parcelamento de processos arquivados, poderá ser reconhecida a situação fática implantada.

Parágrafo único. Os proprietários ou possuidores que se encontrarem na circunstância prevista neste artigo poderão regularizar a situação registrária dos lotes através da utilização dos instrumentos jurídicos indicados nesta Lei Complementar e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, sem a promoção da regularização administrativa do parcelamento.

Art. 63. Na eventual manifestação do Município para fins dos art. 213, inciso II, ou 216-A, § 3º da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão observados os prazos neles estabelecidos, considerando-se como divisa do logradouro aquele efetivamente adotado na sua implantação, prevalecendo esse sobre o originalmente previsto na planta.

§1º. Considerar-se-á como divisa do logradouro o alinhamento dos prédios correspondente, em extensão, a 50% (cinquenta por cento) ou mais da quadra.

§2º. Em caso de aparente sobreposição de prédios objeto da Reurb, quando do confronto da planta apresentada com aquelas de posse da administração, em especial, se elaboradas com base em levantamentos aerofotogramétricos, deverão, previamente à manifestação do Município, ser realizadas diligências junto ao imóvel para a constatação da situação real, podendo serem aceitas, para tanto, as diligências e verificações feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis nos termos dos artigos 213, § 12, e 216-A, § 15, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§3º. Não será considerado logradouro público por afetação, a via de acesso aos prédios internos ao terreno quando essa cumulativamente:

I – Constar como registrada ou transcrita em nome de particulares, sendo a via de acesso e os prédios internos originados da mesma matrícula ou transcrição;

II – Não tiver saída ou servir como via de acesso a logradouro diverso do de origem.

Art. 64. De acordo com o previsto no artigo 74 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais consolidados envolvidos em demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, a aprovação e o registro do processo de Reurb.

Art. 65. Os serviços notariais e de registro solicitados pela municipalidade ou órgãos de sua administração indireta ficam isentas do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, correspondente à parcela que compõe, a esse título, os emolumentos nos termos do artigo 19, parágrafo único, item 1, da Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro 2002.

Parágrafo único. O valor correspondente aos emolumentos devidos pela municipalidade ou órgãos de sua administração indireta pela prática dos serviços notariais e de registro poderão ser compensados com o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, na forma estabelecida pelo Departamento Financeiro da Prefeitura de Mococa.

Art. 66. As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 67. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA, 11 DE FEVEREIRO DE 2021.

Eduardo Ribeiro Barison
Prefeito Municipal