



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

LEI Nº 642, DE 20 DE OUTUBRO DE 2017

Publicação feita nesta data

20 / 10 / 2017

ASSINATURA

“Dispõe sobre a regularização fundiária das áreas urbanas consolidadas do município de São Simão e dá outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SIMÃO, no uso de sua competência e atribuições, fulcrada no que dispõe a Constituição da República e a Lei Orgânica do Município, **APROVA** e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte LEI:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a desburocratização dos procedimentos e o aprimoramento dos mecanismos para o ordenamento territorial do Município, visando a correção das distorções e irregularidades dos núcleos urbanos informais, clandestinos e irregulares, conjuntos habitacionais, loteamentos localizados em área urbana, mediante Plano de Regularização Fundiária, estabelecendo normativas e diretrizes gerais para realização da política pública de desenvolvimento urbano do Município de São Simão, designada como REURB (Regularização Fundiária Urbana).

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se Regularização Fundiária Urbana o conjunto de medidas jurídicas, técnicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de núcleos urbanos informais, trazendo-os para a formalidade, com o fito de garantir o direito à moradia e a qualidade de vida da população.

CAPÍTULO I

Seção I

DOS OBJETIVOS DA REURB

Art. 2º O objetivo principal da REURB é assegurar todas as condições necessárias para acesso da população à terra urbanizada e os direitos sociais à moradia e à cidade sustentável, em especial, aquelas oriundas de ocupações informais de interesse social, viabilizando a correção das distorções e das irregularidades detectadas por conta da ocupação desordenada do solo, priorizando a busca de soluções efetivas para os efeitos negativos do ordenamento territorial, mobilidade urbana e salubridade ambiental e social das áreas urbanas ou das áreas rurais com características de área urbana.

Art. 3º Além da legalização no aspecto jurídico das ocupações desordenadas do solo urbano municipal, fundado nos princípios de salubridade urbanística e ambiental, tem-se também os seguintes objetivos específicos:

I – identificação dos núcleos urbanos informais, a fim de organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

II – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem 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 governo municipal e sociedade;

V – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VI – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes;

VII – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo e seus recursos naturais, levando em consideração a situação de fato;

VIII – contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em núcleos urbanos informais no Município;

IX – atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana;

X – constituir base para a instituição de política pública municipal de regularização fundiária sustentável;

XI – propiciar a segurança jurídica e o reconhecimento formal das ocupações que apresentem alguma espécie de irregularidade;

XII – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher.

Seção II

DOS CONCEITOS PARA FINS DE REURB

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, se considera:

I – Regularização Fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de núcleos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II – Núcleo Urbano: adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situadas em áreas qualificadas como rurais;



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

III – Núcleo Urbano Consolidado: núcleos urbanos informais consolidados e comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016 e de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou,
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

IV – Núcleos Urbanos Informais: ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia, onde não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais, bem como outras circunstâncias a serem avaliadas pela Divisão de Regularização Fundiária;

V – Áreas destinadas ao uso público: aquelas referentes à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes, vias e logradouros públicos;

VI – Ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;

VII – Infra estrutura básica: aquela necessária para garantir a saúde da população e a prevenção dos riscos ambientais, incluindo-se necessariamente o abastecimento público ou coletivo de água potável, a solução para captação e disposição dos esgotos, o sistema para manejo das águas pluviais e a recuperação, quando couber, da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente;

VIII – AEIS – Área Especial de Interesse Social: parcela de área urbana instituída pela Divisão de Regularização Fundiária, ou definida por outra Lei Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, em conformidade com a presente Lei;

IX – Área de risco: áreas inadequadas para a moradia, tais como margens de cursos d'água, sob redes de alta tensão, áreas alagáveis, áreas contíguas às rodovias, áreas com resíduos perigosos depositados no solo e aquelas designadas como tais por riscos geológicos;

X – Legitimação Fundiária: nova forma jurídica de aquisição originária de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiver área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, pendente de regularização e que atenda as condições pré-estabelecidas na presente Lei;



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

XI – Legitimação de Posse: é um dos instrumentos de regularização fundiária que possibilita ao Poder Público o reconhecimento de situação de fato, por meio do qual se reconhece a posse do imóvel privado ou área objeto da REURB, com identificação de seus ocupantes, tempo da ocupação e natureza da posse, mediante o cumprimento de condições pré-estabelecidas na presente Lei;

XII – Regularização Fundiária de Interesse Social – aquela onde haja a predominância de ocupação pela população de baixa renda, sujeitas à regras específicas, cujos parâmetros urbanísticos se sobrepõem àqueles definidos pelo zoneamento da área e o Plano Diretor Municipal;

XIII – Regularização Fundiária de Interesse Específico – aquela onde haja irregularidades urbanísticas e ambientais, que não se classifiquem pelo Poder Público como de interesse social;

XIV – Regularização Fundiária Mista – aquela onde haja num mesmo espaço, situações que ensejam a caracterização de ocupação parcial por população de interesse social e específico, ainda que não especificada como AEIS;

XV – Arbitragem, mediação e conciliação - meios alternativos de resolução de conflitos, podendo ser estabelecido por Câmaras via ente Estatal, por meio do Poder Judiciário ou na justiça privada;

XVI – Baixa renda – População com renda de zero a três salários mínimos, para efeitos desta Lei.

Seção III DOS PRINCÍPIOS

Art. 5º A presente Lei reger-se-á pelos seguintes princípios:

I – ampliação do acesso à 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 sustentável;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de 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 – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

V – respeito ao patrimônio sócio-cultural e aos investimentos realizados pelos beneficiários, inclusive, quando necessário, remoções, reassentamentos e relocações;

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

VII – recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanísticas.

CAPITULO II DAS MODALIDADES DE REURB

Seção I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (Reurb-S)

Art. 6º A Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) é a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos caso em que houver:

I - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura, até 22 de dezembro de 2016, possuir renda de até 03 (três) salários mínimo nacional ou a renda per capita de até meio salário mínimo nacional, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

II - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura por famílias constituídas, por no mínimo, 02 (duas) pessoas e que residam no município há mais de 03 (três) anos;

III - o imóvel esteja localizado em áreas designadas pela Divisão de Regularização Fundiária como AEIS ou ainda aquelas definida por outra Lei Municipal;

IV- áreas pertencentes ao Patrimônio Público do Município, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º A regularização fundiária de interesse social dependerá da análise de critérios estabelecidos pela Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria de Desenvolvimento Social, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

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

§ 3º Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, na forma prevista no Art. 13, da Lei Federal nº 13.465/2017.



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

Seção II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO (Reurb-E)

Art. 7º A Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) é a regularização caracterizada pelos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada nos requisitos elencados no art. 6º desta Lei.

Art. 8º A regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e da aprovação pela Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria de Desenvolvimento Social, que dará prosseguimento ao procedimento após emitidas as licenças urbanísticas e ambientais, quando necessárias, sendo processadas nos termos da presente lei e alterações posteriores.

Parágrafo único. Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária aplica-se o disposto no Art. 13, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Seção III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MISTA

Art. 9º A Regularização Fundiária Mista ocorre quando forem identificadas nas áreas a serem regularizadas, situações onde haja concomitância de interesse social e específico.

Art. 10. A regularização Fundiária de Interesse Misto dependerá da análise e da aprovação do projeto pela Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria de Desenvolvimento Social, em conformidade com a presente lei.

Parágrafo único. Para fins de registro no CRI do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, a isenção de custas e emolumentos caberá apenas às regularizações de interesse social, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura básica poderá ser compartilhada com o Poder Público Municipal.

Seção IV

DOS LEGITIMADOS A PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL

Art. 11. Respeitadas a legislação federal e estadual pertinentes, a regularização fundiária sustentável de que trata a presente lei poderá ser promovida pelo Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta, como também por:

II - os 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



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

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.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO III

Seção I

DO FLUXOGRAMA RELATIVO AO TRAMITE DO PROCESSO DA REURB

Art. 12. O requerimento será protocolado diretamente na Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria de Desenvolvimento Social, que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por esta Lei, obedecendo, respectivamente, o fluxograma assim definido de acordo com Regimento Interno:

I – a Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, procederá a análise técnica do pedido e dos documentos apresentados, providenciando coleta de todos os dados necessários ao prosseguimento dos atos;

II – superadas todas as exigências e adequações, o procedimento será submetido à Divisão de Regularização Fundiária para conclusão, parecer final e elaboração da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que será emitida e assinada pelo Prefeito;

III – por fim, será encaminhado para Registro perante ao Cartório de Registro de Imóveis para formalização da individualização dos imóveis, com abertura



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

de novas matrículas, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, que dependendo do caso, poderá proceder os lançamentos dos tributos municipais.

§ 1º Os prazos máximos para análise e manifestação das Secretarias não poderão ultrapassar de 30 (trinta) dias, salvo se justificados.

§ 2º Os procedimentos e metodologias devem obedecer ao fluxograma do Regimento Interno, assim como as normas técnicas previamente estabelecidas para tal finalidade.

§ 3º Se a Divisão de Regularização Fundiária entender necessário, será encaminhado o projeto para análise de outras secretarias e outros órgãos e, finalmente, à apreciação conclusiva da Divisão.

Seção II

DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Art. 13. A regularização fundiária será realizada por loteamento, quadra ou lote de acordo com a presente legislação.

Art. 14. A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:

I – pedido instruído com cópia da matrícula da área onde está ocorrendo à intervenção visando à regularização, se houver;

II – cópia da capa do carnê de IPTU, bem como cópia dos Títulos ou Contrato de Compra e Venda com toda a cadeia sucessória existente;

III – cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;

IV – comprovantes de endereço, na forma da lei;

V – Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VI – comprovantes de renda na REURB-S;

VII – declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, especialmente para o enquadramento na REURB-S;

VIII – Certidão de Distribuição de processo cível, estadual e municipal;

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;



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

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

XI – plantas topográficas, com ART ou RRT, e memorial descritivo, nos seguintes termos:

§ 1º O Levantamento topográfico para regularização de lote deverá conter:

- a) o perímetro da quadra e vias públicas com localização do lote georeferenciado, distância das divisas, identificação dos confrontantes, e no caso de aclive ou declive, cortes longitudinais/transversais;
- b) córregos e áreas de preservação permanentes.

§ 2º O Levantamento topográfico para regularização de quadra deverá conter:

- a) o perímetro da quadra e vias públicas com localização dos lotes georeferenciados, identificação dos confrontantes, e no caso de aclive ou declive, cortes longitudinais/ transversais;
- b) córregos e áreas de preservação permanentes.

§ 3º O levantamento topográfico para regularização de loteamento deverá conter:

- a) nome do loteamento;
- b) sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, e a identificação das vias e lotes e as quadras;
- c) identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários, caso exista na área.
- d) áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanentes;
- e) no caso de áreas com aclives ou declives deverão constar perfis longitudinais e transversais das quadras.

§ 4º Nos casos de levantamento efetuado pela própria municipalidade ou por quem ela designar, também se fará necessário a comprovação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, seja de forma específica ou de Cargo/Função.

Art. 15. Fica a Divisão de Regularização Fundiária autorizada a solicitar documentação complementar, se necessário.

Seção III

DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

Art. 16. 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).

§ 1º Todos os projetos relacionados ao processo de regularização deverão obedecer às diretrizes da NBR 13133 e ainda deverão ser encaminhados em meio físico (papel) e por meio digital (extensão dwg), o qual deverá conter 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 sustentável.

§ 3º Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente abrir mão de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da lei.

Seção IV

DA ANÁLISE DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 17. O processo de Regularização Fundiária compõe-se da análise das 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 e equipamentos públicos.

Art. 18. A análise abrangerá além dos projetos urbanísticos e ambientais propostos, também os padrões mínimos de habitabilidade dos imóveis, do acesso aos imóveis e da segurança dos moradores, observando-se especialmente os itens que segue:

I – deverão ser identificadas as edificações que serão realocadas, quando houver necessidade;

II – poderão proceder a adequação das vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível promover as correções necessárias, a fim de garantir a articulação com o sistema viário do entorno, além de garantir o acesso às unidades imobiliárias, prevendo ainda trânsito de veículos em situações de emergência, assim como dos veículos de serviços públicos, tais como ambulâncias, coleta de lixo e transporte urbano, sempre que possível;

III – nas vias sem saída poderá ser criada área de retorno com raio suficiente para manobra dos veículos, assim como as vias de pedestres em que haja declividade deverá se intercalar com rampas e escadas;



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

IV – serão observadas as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais se previstas em lei;

V – promover a segurança da população quando a ocupação se inserir em partes de áreas de risco e Área de Preservação Permanente – APP, quando será obrigatoriamente submetida a um estudo técnico, com parecer fundamentado, assinado por profissional competente que ateste condições mínimas de viabilidade, habitabilidade, acesso e segurança aos moradores, assim como as intervenções necessárias;

VI – as medidas previstas para adequação e hierarquização das etapas da implantação da infraestrutura básica;

VII – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

VIII – especificação dos sistemas de saneamento básico;

IX – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

X – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, se o caso;

XI – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos naturais;

XI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e,

Art. 19. Na análise do processo de regularização fundiária devem ser considerados os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as 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 Divisão, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente.

§ 2º Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local, podendo também ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas,



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

representativas de bairros, associações ou similares, formalmente constituídas, que prestem serviços relevantes ao Município.

§ 3º Fica dispensado o procedimento de desafetação das áreas públicas destinadas para fins institucionais, mediante a flexibilização administrativa dos parâmetros urbanísticos para os núcleos urbanos informais consolidados que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016, sendo consideradas as áreas públicas aquelas determinadas no projeto de regularização fundiária conforme a proposta aprovada pela Divisão de Regularização Fundiária.

§ 4º Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a atual legislação, a Divisão de Regularização Fundiária, por meio da Secretaria da Habitação, irá expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), que devidamente assinada pelo Chefe do Executivo, ou quem ele indicar, constará a descrição dos lotes, dos beneficiários, das áreas públicas e institucionais e das intervenções eventualmente necessárias, bem como os recursos necessários de acordo com o cronograma de obras, quando tratar-se de REURB-S, podendo atribuir cronograma de obras também na REURB-E.

CAPITULO IV

Seção I

DA ARRECADAÇÃO DOS IMOVEIS ABANDONADOS

Art. 20. Atento ao princípio que fundamenta a presente lei, bem como priorizando a função social da propriedade urbana e eficiência na ocupação e uso do solo do Município de São Simão, os imóveis urbanos privados abandonados ou que se encontrarem em estado de abandono por seus proprietários, estarão sujeitos à arrecadação pelo Município, na condição de bem vago nos termos da Lei Civil, regulamentado por Legislação Municipal Específica.

§ 1º O procedimento obedecerá o rito descrito pelos artigos 1.275, inciso III, e 1.276 “caput” e § 2º do Código Civil, ou qualquer outro que vier a substituir, podendo correr em apenso ao procedimento de Regularização Fundiária Sustentável, quando estiver inserido no respectivo projeto e a Divisão de Regularização Fundiária considerar indispensável à medida.

§ 2º Os imóveis arrecadados pelo Município com fundamento na presente Lei serão destinados prioritariamente aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da REURB-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso à entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, a interesse da Administração Pública.

CAPITULO V

Seção I

DA COMISSÃO CONSULTIVA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

Art. 21. Fica instituída a Comissão Consultiva de Regularização Fundiária do Município de São Simão, cuja organização estrutural fica a cargo da Secretaria de Desenvolvimento Social.

Parágrafo único. Caberá à comissão auxiliar nos procedimentos de regularização fundiária sustentável do Município, fornecendo orientação, suporte e apoio técnico nas ações de regularização dos núcleos urbanos informais, sempre que solicitado pela Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria da Habitação.

Art. 22. A Comissão Consultiva de Regularização Fundiária será coordenada pela Titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, ou por quem esta designar por Portaria e contará ainda com representantes das Secretarias Municipais de Turismo e Meio Ambiente, Planejamento, Infraestrutura e da Procuradoria Jurídica.

Seção II

DA DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art. 23. A Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria de Desenvolvimento Social irá atuar em todas as questões afetas à regularização fundiária sustentável.

§ 1º A Divisão deverá definir, por ato infralegal, e por meio de Regimento Interno, as regras para sua organização e seu funcionamento.

§ 2º Sempre que necessário ou a critério da Divisão, poderão ser consultados representantes das concessionárias de serviços públicos ou outros órgãos ou entidades públicos e privados para embasamento técnico-jurídico da matéria a ser analisada e deliberada.

Art. 24. A Divisão de Regularização Fundiária poderá propor ao Poder Executivo autorização para formalização de Convênios ou Parcerias com órgãos públicos, a contratação e/ou parcerias com empresas privadas e outras medidas que objetivem a efetivação das ações necessárias à regularização fundiária sustentável.

Art. 25. A Divisão de Regularização Fundiária poderá prestar assessoria técnica, em especial para o atendimento à população de baixa renda que necessite orientação e suporte para a regularização das edificações, obras e das construções irregulares de forma individualizada, visando obtenção do habite-se e posterior averbação junto à matrícula.

Seção III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

Art. 26. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração até 22 de dezembro de 2016, deverão ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando o controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda a necessária regularização fundiária sustentável da respectiva área, nos termos da presente lei.

Parágrafo único. A presente lei se aplicará em todas as situações irreversivelmente consolidadas até 22 de dezembro de 2016 e preferencialmente relacionadas à ocupação do solo para fins de moradia.

Art. 27. Excepcionalmente, o Poder Executivo poderá autorizar o uso de imóvel público situado em área urbana ou com características de urbana, para fins comerciais, institucionais e de serviços, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto.

Art. 28. A cessão de uso de imóvel do Patrimônio Público Municipal para fins comerciais, institucionais ou serviços poderá acarretar ao seu ocupante a obrigação de pagamento anual de preço público pela sua ocupação.

§ 1º Fica dispensado do pagamento do preço público pela ocupação de área pública os ocupantes dos bens imóveis para fins específico de moradia e cuja regularização fundiária sustentável seja designada como de interesse social pela Administração Pública, desde que atendam aos requisitos da isenção de IPTU, na forma da legislação municipal correlata.

§ 2º Poderão ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas devidamente em funcionamento no Município, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, desde que prestem serviços relevantes ao Município, na forma da legislação Municipal vigente.

§ 3º Para regularização dos imóveis públicos ocupados irregularmente o Poder Público Municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos permitidos por esta Lei e pelas legislações correlatas, bem como outros previstos na Lei nº 13.465/2017, cujos recursos obtidos reverterão para implantação de infraestrutura nas áreas ocupadas.

Art. 29. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular, ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

Art. 30. Na Reurb-S e na Reurb-E promovidas sobre bem público, os registros dos projetos de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Seção IV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP

Art. 31. Na regularização fundiária sustentável em Áreas de Preservação Permanente, será exigida a licença ambiental outorgada por órgão ambiental competente, devendo ser apresentado estudo técnico que demonstre a melhoria das condições sócio ambientais em relação à situação anterior, bem como a adoção das medidas sócio ambientais nele preconizadas.

Art. 32. O estudo técnico mencionado deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - 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;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e,
- VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.

Art. 33. Na regularização fundiária de interesse específico onde abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

será admitida por meio da aprovação do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) para as áreas que estejam com degradação.

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

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

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

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

IV - 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;

V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - a 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 - 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;

VIII - a avaliação dos riscos ambientais;

IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e,

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

§ 2º Para fins da regularização fundiária sustentável em Área de Preservação Permanente - APP, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável de acordo com as normas ambientais vigentes, exceto quando as exigências do laudo ambiental apresentado oferecer melhores condições ambientais para situação de fato, sendo que neste caso deverá proceder-se a assinatura de TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) onde se preveja a execução das medidas preventivas e eventuais compensações previstas em Lei, com recuperação da área degradada bem como daquelas não



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

passíveis de regularização, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção de unidade de conservação.

§ 3º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento e as diretrizes especificadas pelo respectivo conselho gestor.

§ 4º As exigências desta Lei não dispensam o cumprimento das normas de licenciamento e outras previstas pela legislação ambiental e pelo conjunto da legislação urbanística municipal, levando em consideração a situação de fato.

Art. 34. No caso do projeto abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essa intervenção implique na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

CAPITULO VI

Seção I

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 35. Para fins de regularização fundiária, o Poder Público Municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos permitidos pelas legislações correlatas, bem como outros previstos na Lei nº 13.465/2017, que atendam aos interesses da Administração Pública no uso e ocupação do solo urbano, assim especificados:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;

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

III - a concessão de uso especial para fins de moradia;

IV - a concessão de direito real de uso;

V - a doação;

VI - a compra e venda;

VII - Permuta;



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

VIII - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 do Código Civil;

IX - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 do Código Civil;

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

§ 1º A emissão dos títulos pelo Poder Público, será realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana no contexto do procedimento de regularização fundiária sustentável municipal, observada a característica de cada ocupação, das áreas ocupadas, seus beneficiários, tempo da ocupação e natureza da posse.

§ 2º Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local.

§ 3º Embora a presente lei trate especialmente de regularização fundiária das áreas ocupadas para fins de moradia, poderão ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, formalmente constituídas, que prestem serviços relevantes ao Município, cujos critérios serão previstos por Decreto regulamentador.

CAPÍTULO VII

Seção I

DA CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM

Art. 36. Para a resolução dos conflitos oriundos dos procedimentos de regularização fundiária sustentável, poderá o Município utilizar dos mecanismos jurídicos previstos para o funcionamento das Câmaras de Conciliação, Mediação e Arbitragem, nos moldes de legislação correlata em vigor, a teor do disposto no artigo 174 do NCPC e da Lei Federal 13.140 de 26.06.2015, bem como outras formas extrajudiciais de solução de controvérsias pela própria municipalidade.

Art. 37. A Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem se compõe de procedimento extrajudicial de composição de conflitos e se torna hábil para alternativa na busca de solução relativas a direitos patrimoniais disponíveis.

Art. 38. Fica autorizado o Município a estabelecer, mediante convênio ou outro instrumento legal, parceria entre o Judiciário Estadual (CEJUSC), bem como valer-se de parcerias com a iniciativa privada com especialidade em Regularização Fundiária, como forma alternativa para se buscar, com mais rapidez,



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

a solução de conflitos jurídicos no Programa de Regularização Fundiária Sustentável.

§ 1º Utilizada a prerrogativa de conciliação amigável através da conciliação, mediação e arbitragem, a decisão do árbitro terá a mesma eficácia de Sentença Judicial, que após homologada será acatada pelas partes, prosseguindo-se com o procedimento da REURB.

§ 2º Enquanto não for criada por lei municipal específica nos termos do artigo 174 do NCPC, fica autorizada a Secretaria de Desenvolvimento Social, por intermédio da Divisão de Regularização Fundiária, proceder conciliação para a solução consensual de conflitos no âmbito da Administração Pública, por meio de Convênio ou Parcerias, onde serão obedecidos os moldes previstos na legislação ordinária.

§ 3º O setor de conciliação pré-processual dos Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania atenderá conflitos que ainda não foram ajuizados na forma de processos perante o Poder Judiciário, objeto de situações relacionadas à Regularização Fundiária Sustentável.

Art. 39. Após o protocolo do pedido na Secretaria de Desenvolvimento Social, e havendo conflitos de interesses, será encaminhado o processo para conciliação ou mediação perante ao CEJUSC ou para Câmara Arbitral, onde serão adotadas as sistemáticas vigentes.

Parágrafo único. Havendo acordo amigável prosseguir-se-á com os procedimentos da regularização fundiária sustentável.

Seção II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS TRANSITÓRIAS

Art. 40. As importâncias eventualmente despendidas pelo Município para a execução dos procedimentos de regularização fundiária de cunho misto, bem como as despesas realizadas em áreas particulares, onde se preveja concomitância de interesse social, se as obras necessárias forem executadas pela administração pública, os ônus poderão ser compartilhados à título de contribuição de melhoria.

§ 1º Os valores previstos no *caput* deste artigo serão apurados pelos órgãos ou empresa responsáveis pela execução dos serviços e encaminhados à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Divisão de Regularização Fundiária, que encaminhará as informações à Secretaria Municipal de Fazenda, para notificação do devedor para o pagamento e, se necessário, inscrição em dívida ativa e posterior cobrança judicial, nos termos da legislação vigente.

§ 2º Todos os valores arrecadados em decorrência da aplicação desta Lei serão revertidos para o projeto de REURB-S e demais melhorias urbanísticas e ambientais, na forma da presente lei.

Art. 41. Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou



ESTADO DE GOIÁS

Prefeitura Municipal de São Simão

fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da lei.

Art. 42. As disposições da Lei nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), não se aplicam à Reurb-S e Reurb-E, exceto quanto às responsabilidades dos Loteadores, inclusive quanto aos crimes previstos nos arts. 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 43. Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela administração pública, ou no caso de prévio acordo amigável de conflitos.

Art. 44. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, São Simão, Goiás, em 20 de outubro de 2017.

WILBER FLORIANO FERREIRA
Prefeito Municipal