

LEI Nº 2.512, DE 10 DE JUNHO DE 2021

“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE RIO PIRACICABA/MG, INSTITUI OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

A Câmara Municipal de Rio Piracicaba/MG aprovou e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

DA INSTITUIÇÃO, DEFINIÇÃO E DIRETRIZES

Art. 1º Os parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos, implantados no Município de Rio Piracicaba, até a data da publicação desta Lei, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta norma e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

§ 1º. Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I. Fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do §1º do art. 36 da Lei nº 13.465/2017.

II. Regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E): a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso III deste artigo;

III. Regularização fundiária de interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, ou por conveniência assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal

IV. Núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei n° 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

V. Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

VI. Núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

VII. Demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

VIII. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município durante o procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

IX. Legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse do imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei em conformidade com a Lei Federal nº 13.345/17, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

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

§ 2º. A constatação da implantação do núcleo urbano informal ou do parcelamento do solo irregular far-se-á mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico realizado por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério da Comissão de Regularização Fundiária do Município, de que a ocupação estava consolidada na data de publicação desta Lei.

Art. 2º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referente à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

§ 1º. Para a aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados no Plano Diretor Municipal.

§ 2º. A flexibilização de parâmetros urbanísticos e outros, se aplicam, de forma exclusiva, para fins de regularização fundiária urbana em núcleos urbanos consolidados até a data da publicação desta Lei, e, sempre que possível os parâmetros de parcelamento de solo deverão ser respeitados.

§ 3º. O Município de Rio Piracicaba poderá outorgar aos beneficiários do Programa Municipal de Regularização Fundiária Contrato de Transferência do Direito de Propriedade (instrumento particular de regularização fundiária de interesse social de assentamento urbano irregular), realizados nas áreas

regularizadas que serão feitos na forma prevista no art. 108 do Código Civil Brasileiro e demais Leis pertinentes à regularização fundiária.

Art. 3º O Poder Executivo Municipal é o responsável pela análise do requerimento de Regularização Fundiária.

§ 1º. O requerimento dos legitimados deverá ser encaminhado pelos interessados na promoção da regularização fundiária urbana à Comissão de Regularização Fundiária estabelecida no Município ou departamento responsável.

§ 2º. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF, será emitida pela Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento, autoridade licenciadora municipal.

§ 3º. A regularização fundiária sustentável pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o Município ou a requerente pessoa física ou jurídica definirão a parcela do núcleo informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 4º Instaurada a Reurb, o Município, através de consultoria especializada, poderá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º. Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de acordo com o disposto na presente Lei.

§ 4º. A notificação do proprietário e dos confinantes poderá ser feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço, ou pessoalmente.

§ 5º. A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I - Quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II - Quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º. A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º. O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garante perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

§ 10. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social e interesse específico poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base

no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL – REURB-S E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO – REURB-E

Art. 5º Os núcleos urbanos informais objeto de regularização fundiária de interesse social são aqueles ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal, conforme art. 13 da Lei 13.465/2017.

Art. 6º Observadas as normas previstas nesta Lei, no Plano Diretor e demais normas municipais pertinentes, os estudos urbanísticos dos núcleos urbanos já urbanizados poderão, caso necessário, definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta seção, ficando a cargo da comissão a análise e efetivação das flexibilizações, incluindo, entre outros pontos:

- I. o tamanho das unidades imobiliárias;
- II. o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;
- III. as faixas de Área de Preservação Permanente – APP a serem respeitadas, salvo nos casos em que houver o uso consolidado, assim definido na Lei Federal nº 12.651/2012, não ocorrendo risco geológico na manutenção das unidades habitacionais, devidamente atestados em laudos de estabilidade, e, desde que se promova a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso;

IV. a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, da largura das vias, de passeios e a inexistência deles;

V. outros parâmetros

§ 1º. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando houver.

§ 2º. As iniciativas de regularização fundiária regidas por esta Seção são consideradas empreendimentos de interesse social para efeito de autorização para supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente - APP, desde que o estudo urbanístico de regularização fundiária incite em melhoria dos padrões de qualidade ambiental.

§ 3º. As regularizações dos núcleos urbanos informais implantados após a data fixada no art. 1º desta Lei devem respeitar as exigências em termos de faixas mínimas de Área de Preservação Permanente – APP, estabelecidas pela Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e seus regulamentos, bem como todos os outros requisitos ambientais previstos em legislação federal, estadual ou municipal.

Art. 7º Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Público, quando for o caso, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I. do sistema viário;

II. da infraestrutura básica;

III. dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no plano;

Parágrafo único. Considera-se infraestrutura básica, para efeitos desta Lei, a disposição adequada de esgoto sanitário, equipamentos de abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais e coleta de lixo.

Art. 8º Nos núcleos em regularização e naqueles já regularizados cabe ao Poder Público a manutenção e a operação da infraestrutura básica e complementar de sua competência e das áreas destinadas a uso público.

Parágrafo único. Os encargos previstos no caput podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora municipal, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I. os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II. o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 9º Sem prejuízo das obrigações previstas, o Poder Executivo Municipal pode exigir do empreendedor contrapartida na forma dos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257/2001, sob a responsabilidade da implantação de equipamento comunitário ou a realização de obra ou serviço de interesse público, de modo a garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e a recuperação das mais-valias imobiliárias decorrentes da ação do poder público.

Art. 10 Os novos projetos de parcelamento de solo inseridos em programa de regularização fundiária a serem implantados pelo poder público para redução de adensamento de Núcleos Habitacionais em processo de urbanização deverão observar os seguintes critérios de uso e ocupação do solo:

I – A via pública deverá ter o seu Leito de rolamento, quando possível, de no mínimo de 3,5 (três metros e cinquenta centímetros).

II – Passeio com no mínimo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de largura em cada borda da faixa de rolamento, quando possível, prevendo a acessibilidade de pedestres, ciclistas e cadeirantes.

§ 1º – As unidades habitacionais a serem produzidas serão regidas quanto aos recuos, taxas e índices de ocupação pela legislação pertinente.

§ 2º – Excluem-se do disposto no parágrafo anterior os afastamentos das divisas que poderão ser reduzidos pela metade quando tratar-se de paredes sem aberturas.

§ 3º – O disposto no caput deste artigo é referente tanto ao plano de urbanização da área quanto ao plano de urbanização nos terrenos adquiridos ou desapropriados com fins de atendimento das famílias remanejadas.

Art. 11 Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura.

Art. 12 A Regularização Fundiária de Interesse Específico é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não declarada como de baixa renda, conforme disposto no inciso I do art. 13 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 13 A Regularização Fundiária de Interesse Específico poderá ser implementada mediante Operação Urbana Consorciada, nos termos do art. 32 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, ou mediante a modificação administrativa de parâmetros urbanísticos, em se tratando de núcleos urbanos já consolidados, onde o percentual de áreas destinadas ao uso público ou a área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano impeçam a regularização.

Art. 14 Os núcleos urbanos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais fixados no Plano Diretor, ressalvada a possibilidade de aplicação de parâmetros específicos, a critério da autoridade licenciadora municipal, de percentual de área destinada ao uso público, de área mínima de lotes, de largura de vias e de outros parâmetros identificados na elaboração dos projetos urbanísticos, de acordo com as peculiaridades de cada assentamento, em conformidade com a Comissão de Regularização Fundiária Municipal ou Departamento específico da Prefeitura.

§ 1º. Observadas as disposições previstas no Plano Diretor do Município de Rio Piracicaba e nas demais normas municipais pertinentes, os estudos urbanísticos de regularização fundiária de interesse específico em núcleos urbanos existentes poderão definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta Lei, modificando o regime urbanístico em vigor.

§ 2º. Entende-se por modificação do regime urbanístico a interpretação, caso a caso, pela Comissão de Regularização Fundiária do Município ou Departamento específico da Prefeitura, dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo das áreas abrangidas pelos núcleos objeto de regularização fundiária de interesse específico, com base na legislação em vigor, nos critérios estabelecidos por esta Lei e nos estudos urbanísticos de cada área analisada, com a finalidade de viabilizar e estimular a regularização fundiária no Município e evitar prejuízo a futuros ocupantes, mediante compensação urbanística, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 3º. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 4º. Nos casos em que houver a necessidade de supressão de vegetação de área de preservação permanente, com a finalidade exclusiva de implantação de obras de infraestrutura que visem à regularização fundiária de zonas de interesse específico ou a melhorar a qualidade de vida, poderá a área ser declarada de utilidade pública, devendo o quantitativo de vegetação retirada ser compensado nos limites do próprio Município, em proporção equivalente.

Art. 15 Nos casos em que o processo de regularização fundiária não for promovido pelo poder público, os interessados na regularização, sendo REURB-E ou S, deverão através de consultoria especializada devidamente habilitada, apresentar requerimento à Comissão de Regularização Fundiária, requerimento este instruído por:

I. Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, quando possível dotado de aerofotogrametria, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II. Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III. Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV. Projeto urbanístico;

V. Memoriais descritivos;

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

VII. Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII. Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX. Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

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

XI. Poderá o Poder Executivo, caso entenda necessário, solicitar projetos e documentações complementares.

§ 1º. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

§ 2º. Deferido o requerimento pelo Município, será celebrado Termo de Ajustamento de Conduta visando à regularização, com cronograma para cumprimento.

§ 3º. Verificado pelo Município o cumprimento dos requisitos para regularização, será assinalado aos interessados o prazo de 30 (trinta) dias para a formalização das outorgas, após as quais será expedido o decreto de aprovação do parcelamento.

§ 4º. Tratando de núcleo urbano informal anterior a Lei nº 6.766/1979, serão atribuídas as condições do Art. 69 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 16 A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

Art. 17 Na Reurb-E, o município irá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I. Implantação dos sistemas viários;

II. implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e,

III. Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I. os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores, ou pelo empreendedor primário;

II. o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º. Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

§ 3º. Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal poderá exigir dele as importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, podendo, para tanto, promover as medidas necessárias.

§ 4º. Regularizado o assentamento, a manutenção e operação da infraestrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público caberá ao Poder Público.

Art. 18 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. Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º. Na Reurb-S que envolvam áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 19 A Regularização Fundiária deve atender à ordem urbanística expressa no Plano Diretor, observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos neste Capítulo e as exigências específicas estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 20 Além das diretrizes gerais de política urbana previstas pela Lei Federal nº 10.257, de 2001, a regularização fundiária sustentável deve pautar-se pelas seguintes diretrizes:

- I. prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- II. observância das determinações do Plano Diretor;
- III. articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- IV. controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- V. articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;
- VI. identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

VII. criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

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

IX. promover a integração social e a geração de emprego e renda;

X. estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

XI. garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

XII. garantir a efetivação da função social da propriedade;

XIII. ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

XIV. concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

XV. prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XVI. conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

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

Art. 21 Não se admite a regularização fundiária sustentável em locais:

I. aterrados com material nocivo à saúde pública;

II. com declividade superior a 47° graus;

III. cujas condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações;

IV. alagadiços e sujeitos à inundação;

V. onde a poluição impeça condições de salubridade;

VI. Imóveis sob linhas de transmissão de alta tensão, demais faixas de domínio ou áreas non aedificandi;

Parágrafo único. As restrições previstas nos incisos I a V deste artigo poderão ser afastadas mediante apresentação de relatório técnico específico, apresentado pelos órgãos responsáveis ou subscrito por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, emitida pelo CREA, indicando a situação impeditiva e as proposições técnicas alternativas.

Art. 22. O estudo urbanístico de regularização fundiária, composto por relatório diagnóstico e de caracterização da área objeto da regularização, deverá indicar, no mínimo, os seguintes elementos, a critério do Poder Público:

I. a existência de áreas de risco a serem comprovadas por laudo geológico geotécnico;

II. a existência de sistemas de drenagem das águas pluviais

III. existência de áreas destinadas a uso público, quando houver;

IV. o tipo de pavimentação existente e o nível das condições de trafegabilidade das vias, e, quando necessária a sugestão da implantação ou complementação da malha viária local;

V. sistema de abastecimento de água potável, bem como de sistemas de esgotamento sanitário existentes;

VI. atendimento por redes de energia elétrica pública e domiciliar;

VII. as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica;

VIII. as proposições para a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

§ 1º. As áreas livres localizadas nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinadas, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e institucionais de uso público.

§ 2º. Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§ 3º. Na hipótese do parágrafo anterior, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§ 4º. Na hipótese prevista no parágrafo anterior, o Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

§ 5º. Os parcelamentos de solo irregulares que não tenham a destinação para fins habitacionais deverão atender os requisitos técnicos e urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor Municipal.

§ 6º. Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto no Plano Diretor, na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local, a critério da autoridade licenciadora municipal, para posterior compensação, por meio de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

- I. o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município;
- II. a dimensão e o valor da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes;

III. as áreas deverão situar-se em locais com declividade favorável e adequada condição geológica.

§ 7º. A doação referida no § 6º deve ser submetida à análise dos órgãos e entes mencionados no Art. 35 dessa Lei.

CAPITULO IV

DO PROCEDIMENTO

Art. 23. A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Município e por:

I. seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II. cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

III. o setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal;

IV. os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

V. a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

VI. o Ministério Público;

Parágrafo único. Os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive a elaboração dos estudos de regularização fundiária sustentável e os atos de registro.

Art. 24 A regularização fundiária sustentável depende da análise dominial preliminar da área regularizada, por meio do requerimento, atestada através de certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de estudo elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º. Identificado o titular dominial da área irregularmente parcelada ou ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda à sua regularização.

§ 2º. O Município, quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 1979.

§ 3º. Na omissão do titular do domínio da área ou do titular da iniciativa, os estudos de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.

§ 4º. Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo às exigências técnicas estabelecidas na forma desta Lei.

§ 5º. 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.

§ 6º. 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, quando for o caso.

Art. 25. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I. requerimento dos legitimados;

II. processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III. elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV. diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização do parcelamento, o prazo de ocupação da área, natureza das edificações existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, obras de infraestrutura, equipamentos públicos urbanos ou comunitários instalados na área e no raio de 1 (um) km de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e interferências ambientais que indiquem a irreversibilidade da posse.

V. Quando a regularização não for promovida pelo Poder Público Municipal deverá ser apresentada proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas a uso público, quando possível;

c) a indicação para realocação da população, se necessária;

d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

e) as condições para garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;

g) a indicação das obras e serviços necessários;

h) cronograma físico de obras e serviços a serem prestados;

VI. Para ambos os casos, desenhos com a indicação:

a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas a uso público, quando possível com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes;

c) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites com aerofotogrametria atual, além dos confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.

VII. memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, limites, confrontantes, número e quadra;

c) descrição das áreas destinadas a uso público, com seu perímetro, área e coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes, quando houver;

VIII. saneamento do processo administrativo;

IX. decisão da autoridade competente, mediante decreto, ao qual se dará publicidade;

X. expedição da Certidão de Regularização Fundiária pelo Município; e

XI. registro da Certidão de Regularização Fundiária e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada

Parágrafo único. Os projetos de regularização de parcelamento devem ser assinados por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, emitida pelo CREA, e pelo titular da iniciativa de regularização, que se responsabilizarão perante a Lei.

Art. 26 Compete ao Município, através da Comissão de Regularização Fundiária ou Departamento Especifico:

- I. classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II. processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III. emitir a Certidão de Regularização Fundiária.

§ 1º. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento, prazo em que deverá ser encaminhado para a comissão de regularização fundiária responsável pela análise.

§ 2º. A Comissão de Regularização Fundiária ou Departamento Especifico poderá solicitar se necessária, análise dos projetos por outros órgãos, especialmente para verificação de impactos ambientais.

§ 3º. O requerente deverá ser comunicado pela Comissão de Regularização Fundiária ou Departamento Especifico, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do protocolo, das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender às exigências formuladas no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável, conforme justificativa, a critério da autoridade licenciadora municipal.

§ 4º. Todas as eventuais exigências oriundas da análise do plano de regularização devem ser comunicadas pela Comissão de Regularização Fundiária ou Departamento Específico de uma única vez ao requerente.

§ 5º. A apresentação de exigências pela Comissão de Regularização Fundiária ou Departamento Específico interrompe o prazo previsto para sua análise, o qual recomeça a fluir depois de apresentado o plano, com as exigências cumpridas pelo requerente.

§ 6º. O prazo para interposição de recurso das decisões proferidas pela Comissão de Regularização Fundiária ou Departamento Específico na análise dos planos de regularização de que trata esta Lei, é de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da intimação do requerente.

Art. 27. Concluída a análise técnica e aprovado os projetos de regularização fundiária, a Comissão de Regularização Fundiária ou Departamento Específico expedirá a Certidão de Regularização Fundiária, acompanhada do respectivo cronograma físico-financeiro, quando for o caso.

Parágrafo único. A Comissão de Regularização Fundiária ou Departamento Específico poderá exigir garantias para execução das obras, quando não ficar a cargo do Poder Público Municipal.

Art. 28. A regularização de parcelamentos de solo não implica o reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 29. Expedida a Certidão de Regularização Fundiária, o plano de regularização fundiária deverá ser prenotado pelo Município ou seu requerente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias junto ao Registro de Imóveis.

Art. 30. O Município, a seu critério e na hipótese de o requerente do processo de Reurb não atender às exigências técnicas formuladas ou não prenotar os projetos de regularização fundiária perante o Registro de Imóveis, poderá atuar

supletivamente de modo a providenciar as correções técnicas necessárias e, inclusive, requerer sua prenotação.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no caput o Poder Executivo Municipal poderá implementar o plano de regularização fundiária e cobrar de seu autor ou de seus beneficiários os encargos decorrentes via contribuição de melhoria, conforme art. 145 da Constituição Federal, cumulado com o artigo 81 do código tributário nacional, podendo ser utilizadas ferramentas como IPTU, podendo ainda incluir inclusive os gastos relativos aos emolumentos registrares, bem como a execução das garantias eventualmente existentes.

CAPITULO V

DA CONCLUSÃO DA REUB

Art. 31. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

- I. indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado
- II. aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
- III. identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 32. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I. o nome do núcleo urbano regularizado;
- II. a localização;
- III. a modalidade da regularização;

IV. as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma, quando houver;

V. a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI. a titulação poderá ser feita de forma individual ou por listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

CAPITULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 33. A ocupação que configure situação irreversível e não se localize em área considerada de risco ou protegida nos termos da legislação ambiental pode ser regularizada quadra a quadra.

§ 1º. Para os efeitos deste artigo, considera-se situação irreversível aquela em que o prazo e a natureza da ocupação, bem como as edificações, o sistema viário, a infraestrutura urbana e os equipamentos comunitários existentes indiquem a irreversibilidade da posse titulada que conduza ao domínio, atestada pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º. Na regularização fundiária de interesse específico, a regularização quadra a quadra prevista no caput pode incluir as formas de compensação a critério do município.

Art. 34. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º. O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I. planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da 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), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II. descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III. documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º. A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

Art. 35. Fica criada a Comissão de Regularização Fundiária, sob coordenação executiva da Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento, com o objetivo de promover a Regularização Fundiária Urbanística, Jurídica, Ambiental e Viária dos loteamentos ilegais e das posses urbanas.

§ 1º. Integrarão a Comissão de Regularização Fundiária os seguintes setores:

I. Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento; representada por seu Secretário que exercerá a presidência da Comissão;

II. Secretária Municipal de Administração;

III. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;

IV. Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Política Rural;

V. Secretaria de Meio Ambiente e Agricultura

§ 2º. Os componentes da Comissão de Regularização Fundiária serão indicados pelos titulares de cada pasta respectiva.

§ 3º. A Comissão de Regularização Fundiária, após a sua instalação deverá estabelecer metas e prazos para a fiel concepção de seu trabalho para cada REURB instaurada.

§ 4º. A solicitação de pareceres jurídicos urbanísticos/ambientais requisições administrativas, intervenções viárias, levantamento aerofotogramétrico e topográfico, e ainda vistorias terão prioridade e os autos dos processos terá uma capa diferenciada.

§ 5º. A Comissão de Regularização Fundiária deverá emitir parecer único para cada loteamento ilegal e/ou clandestino e posse urbana objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, abordando todos os aspectos relativos às análises técnicas, urbanísticas, ambientais, jurídicas, viárias e social, destacando para cada auto um relator, que deverá tomar todas as diligências para relatar e indicar as providências a serem adotadas pela Administração Pública Municipal

Art. 36. As disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos arts. 37, 38, 39, no caput e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 40 e nos arts. 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 37. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 38. Serão responsabilizados administrativa, civil e criminalmente os servidores públicos municipais encarregados da fiscalização, prevenção e repressão da implantação de novos núcleos urbanos irregulares, quando agirem por omissão ou de forma protelatória na aplicação dos dispositivos legais vigentes.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal garantirá os recursos humanos e administrativos necessários para o efetivo exercício da atividade fiscalizadora relativa ao parcelamento do solo.

Art. 39. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 40. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Rio Piracicaba, 10 de Junho de 2021

AUGUSTO HENRIQUE DA SILVA

Prefeito Municipal