

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /2025.

Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana - REURB no Município da Estância Turística de Paraibuna/SP e dá outras providências.

HELOÍSA ANTUNES DE FARIA SANTOS, Prefeita Municipal da Estância Turística de Paraibuna, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprova e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Seção I

Dos Objetivos Gerais e da Aplicabilidade da REURB

Art. 1º A presente lei estabelece normas e procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana e de Expansão Urbana (REURB) no Município da Estância Turística de Paraibuna/SP, a qual abrange um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à inclusão dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano 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 da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 2º Constituem objetivos gerais da REURB, a serem observados no Município:

- I - identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, inclusive aqueles situados em zonas de expansão urbana e os rurais com características urbanas, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições econômicas, sociais, jurídicas, urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda nos núcleos urbanos informais regularizados, com articulações entre iniciativas públicas e privadas;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade urbana;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;



- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - garantir a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, concretizando a gestão democrática da política urbana;
- XIII - reduzir o déficit habitacional no Município, em termos quantitativos e qualitativos, proporcionando o acesso a condições adequadas de moradia às famílias residentes em núcleos urbanos, de expansão urbana ou rurais com características urbanas, informais;
- XIV - garantir a efetivação da justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização, por meio da utilização dos recursos provenientes da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) como fonte de financiamento para o desenvolvimento de projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S).

Art. 3º Os núcleos urbanos informais classificados nesta lei, existentes no município até a data de publicação desta lei poderão ser objeto de regularização fundiária, desde que obedecidos os critérios ora fixados.

§ 1º Para os efeitos desta lei, além das definições previstas nos artigos 9º e 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, situado em área urbana, de expansão urbana ou rurais com características urbanas, constituído por no mínimo 10 (dez) unidades imobiliárias;

II - 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, podendo ser comunidade, assentamento precário, loteamento clandestino, vila, conjunto habitacional, entre outros;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil e improvável reversão, em razão da sua intrínseca relação com o contexto social e urbanístico do município, existente há pelo menos 5 (cinco) anos, contados da data do requerimento, no qual haja o predomínio de unidades imobiliárias edificadas, com domicílios em alvenaria, pelo menos com um acesso a uma via de circulação conectada com a malha viária oficial, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - Regularização Fundiária de Interesse Social: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, considerada aquela em que a renda familiar não ultrapassa três salários mínimos vigentes;

V - Regularização Fundiária de Interesse Específico: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população que não se enquadra na regularização fundiária de interesse social;

VI - 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;

VII - projeto de regularização fundiária: documento que contempla o conjunto de peças técnicas necessárias à regularização fundiária do núcleo urbano informal, incluindo o diagnóstico das desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais observadas, a indicação de propostas de soluções para a área e o respectivo projeto urbanístico;

VIII - infraestrutura essencial: infraestrutura mínima a ser executada no âmbito da REURB, podendo ser realizada antes, durante ou após a sua conclusão, condicionada, nos dois últimos casos, à apresentação de termo de compromisso de execução de obras, acompanhado do cronograma físico de serviços, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;



IX - projeto urbanístico: produto técnico elaborado por profissional habilitado, pelo qual é concebida uma intervenção no espaço urbano, podendo aplicar-se tanto ao todo como à parte do território, considerando a situação urbana preexistente do núcleo urbano informal;

X - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso de constituição de direito real, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

XI - ocupante ou beneficiário: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais, a quem se destina a constituição dos direitos reais por meio do processo de regularização fundiária;

XII - irregularidade do lote: condição na qual uma porção do terreno, delimitada fisicamente por cercas, muros ou por uma edificação, é ocupada ou parcelada sem a observância das diretrizes e procedimentos previstos na legislação, acarretando inconformidades jurídicas, urbanísticas, ambientais ou sociais que impedem a titulação do ocupante;

XIII - irregularidade da edificação: condição na qual a edificação, mesmo que construída sobre um lote regular, encontra-se em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos previstos na legislação municipal, dando origem a condições inadequadas de habitação, que podem ocasionar prejuízos aos ocupantes e aos demais integrantes do núcleo urbano informal;

XIV - compensação urbanística: instrumento que possibilita a regularização do lote ou da edificação irregular mediante pagamento de um preço público a título de indenização ao Município pela inobservância dos índices e parâmetros definidos pela legislação urbanística;

XV - compensação ambiental: instrumento que possibilita a regularização do lote ou da edificação irregular mediante pagamento de um preço público a título de indenização ao Município pela ocupação e degradação de uma área de relevância ambiental.

§ 2º Entende-se o núcleo urbano informal como intrinsecamente relacionado com o contexto social e urbanístico do Município quando, a despeito da não oficialidade, há uma percepção geral da existência e perenidade do núcleo urbano, caracterizadas por uma denominação local difundida na municipalidade, pela individualização das unidades imobiliárias por sinais distintivos de localização, pela denominação oficial ou usual das vias de circulação, pela presença de equipamentos e serviços públicos ou privados que demonstrem a existência de uma dinâmica socioeconômica própria na comunidade.

§ 3º Para fins de REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos de uso e ocupação e edifícios.

§ 4º A caracterização do núcleo urbano prevista no inciso I deste artigo, no que se refere ao número de unidades imobiliárias, poderá ser modificada pelo Município, por meio de decisão motivada.

§ 5º As definições constantes neste artigo são específicas para a aplicação da REURB, não sendo permitida a analogia para outras normas urbanísticas do Município.

Art. 4º A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com a União, o Estado, os cartórios de registro de imóveis, o Ministério Público, a Defensoria Pública ou outras entidades e instituições, com vistas a cooperar para a concretização dos objetivos descritos nesta lei.

Art. 5º Não são passíveis de REURB as seguintes hipóteses:

I - as unidades imobiliárias localizadas em núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal;



II - as unidades imobiliárias situadas, total ou parcialmente, em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, nas quais não seja possível eliminar, corrigir ou administrar o risco;

III - as unidades imobiliárias localizadas, total ou parcialmente, na faixa de 15 (quinze) metros ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água que sejam classificadas como REURB-E;

IV - as unidades imobiliárias inseridas, total ou parcialmente, em área definida como unidade de conservação de proteção integral, criadas pela União, pelo Estado ou pelo Município, na forma indicada na Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000 (Lei do SNUC).

§ 1º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o inciso III poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 2000, admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 3º 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.

§ 4º Na hipótese do § 3º, é condição indispensável à aprovação da REURB a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 5º A parte do núcleo urbano não inserida na área de risco ou de proteção ambiental e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 6º Em núcleos urbanos informais situados, total ou parcialmente, em Áreas de Preservação Permanente (APP), em Áreas de Preservação Ambiental (APA) e em áreas de proteção de mananciais, a REURB deverá observar o disposto nos art. 64 e art. 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e somente será admitida se aprovado estudo técnico que demonstre que as intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais e da emissão de Termo de Ajustamento de Conduta para recuperação das áreas degradadas, caso necessário.

Art. 7º Em núcleos urbanos informais inseridos, total ou parcialmente, em área tombada como patrimônio histórico ou cultural pela União, pelo Estado ou pelo Município, a REURB somente será admitida após a manifestação do órgão técnico responsável pelo tombamento, no prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua notificação, desde que aprovado estudo técnico que demonstre que as intervenções da regularização fundiária não ocasionam a descaracterização do bem.

Art. 8º No processo de REURB, a regularização se destina prioritariamente ao lote ou fração ideal do terreno, devendo o beneficiário, após a conclusão do processo, pleitear a regularização da edificação na forma e nos prazos definidos nesta lei.

§ 1º Para fins de registro, fica facultado ao Município proceder a averbação da edificação na matrícula do imóvel objeto de REURB-S por mera notícia na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), dispensada a expedição de habite-se.



§ 2º A averbação da edificação por mera notícia não substitui a regularização da edificação, que consiste na análise técnica da segurança e das condições de habitabilidade da edificação, nos termos desta lei.

§ 3º A análise técnica mencionada do parágrafo anterior se dará por vistoria do setor de fiscalização e parecer técnico do Setor de Aprovação de Projetos, na oportunidade de realização do Levantamento Cadastral do núcleo urbano informal.

§ 4º Na hipótese do § 1º, para fins de descrição da edificação, fica facultado ao Município utilizar-se das informações constantes de eventuais bancos de dados já existentes nos cadastros municipais.

§ 5º Nos conjuntos habitacionais edificados com recursos públicos, o Município poderá regularizar as edificações conforme o projeto original ou considerando as novas edificações realizadas nos termos do projeto de regularização fundiária, ou ainda, utilizar-se de legislação municipal pertinente, no que couber.

Art. 9º Serão indeferidos os pedidos que utilizarem o requerimento da REURB como sucedâneo do procedimento de usucapião e do inventário.

Art. 10. Para fins de REURB, fica dispensada a desafetação das áreas públicas municipais objeto de regularização, ocupados até 22 de dezembro de 2016, assim como as seguintes exigências previstas no inciso I do art. 76 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

- a) dação em pagamento;
- b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas “f”, “g” e “h” deste inciso;
- c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;
- d) investidura;
- e) venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;
- f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;
- g) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis comerciais de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;
- h) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) onde incidam ocupações até o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais;
- i) legitimação de posse de que trata o art. 29 da Lei Federal nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, mediante iniciativa e deliberação dos órgãos da Administração Pública competentes;
- j) legitimação fundiária e legitimação de posse de que trata a Lei nº 13.465, de 2017.

Parágrafo único. Na alienação direta dos bens públicos municipais para fins de Regularização Fundiária, será necessária a avaliação prévia para definição do valor a ser cobrado.



Seção II
Dos Legitimados

Art. 11. Poderão requerer a instauração da REURB no Município:

- I - União, o Estado ou o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- 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 associações civis que tenham por finalidade atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;
- III - os proprietários ou os possuidores dos imóveis ou dos terrenos inseridos no núcleo urbano informal objeto da REURB, os loteadores ou os incorporadores;
- IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V - o Ministério Público.

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

§ 2º Os legitimados referidos nos incisos II e III deste artigo, quando notificados pela administração pública para promoverem a REURB-E e não atenderem ao chamamento, poderão ser multados por não promoverem a regularização fundiária a que deram causa, nos termos da legislação pertinente.

§ 3º 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.

§ 4º 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 administrativas, civil ou criminal.

§ 5º Com o requerimento de instauração da REURB, as organizações e cooperativas legalmente constituídas, previstas no inciso II deste artigo, deverão apresentar:

- I - cópia do estatuto ou ato constitutivo registrado no cartório competente e suas alterações, contendo objetivos sociais compatíveis com a defesa de direitos de pessoas em situação de risco ou vulnerabilidade social;
- II - cópia do documento de identificação com foto e CPF do responsável legal da organização ou cooperativa;
- III - cópia da última ata de eleição dos atuais dirigentes, ou documento equivalente.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I
Das Modalidades de REURB

Art. 12. A REURB compreende as seguintes modalidades:

- I - REURB-S: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a três salários mínimos vigentes;
- II - REURB-E: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.



§ 1º Na REURB, o Município poderá admitir o uso misto de atividades, ou seja, atividade residencial com atividade não residencial, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º A classificação da modalidade da REURB poderá ser feita de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 3º Considera-se modalidade de ocupação predominante aquela configurada por mais de 50% (cinquenta por cento) dos ocupantes do respectivo núcleo urbano informal.

§ 4º No mesmo núcleo urbano poderá haver unidades imobiliárias classificadas como REURB-S ou REURB-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

§ 5º A classificação da modalidade visa à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Seção II Da REURB-S

Art. 13. São passíveis de REURB-S os imóveis com uso habitacional inseridos em um núcleo urbano informal existente até a data de publicação desta lei, ocupados por população caracterizada como baixa renda, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior a três salários mínimos vigentes à época do cadastramento social.

§ 1º As unidades imobiliárias com uso misto, em que coexistem o uso habitacional e o desenvolvimento de atividades econômicas para fins de subsistência, poderão ser regularizadas por meio de REURB-S, desde que observado o critério de renda previsto no caput deste artigo.

§ 2º Na hipótese do § 1º, o cálculo da renda familiar mensal deverá incluir todas as atividades econômicas desenvolvidas pelo núcleo familiar, bem como a atividade de subsistência desenvolvida na unidade imobiliária com uso misto.

§ 3º Poderão ser regularizadas por meio de REURB-S as unidades imobiliárias em que sejam desenvolvidas atividades comerciais de pequeno porte destinadas à subsistência da família de baixa renda.

§ 4º Na hipótese do § 3º, a regularização fundiária poderá abranger no máximo 1 (um) imóvel de uso residencial e 1 (um) imóvel de uso não residencial pertencentes a um único ocupante em um mesmo núcleo urbano informal.

§ 5º No caso de a família não dispor de meios para comprovar a renda, a comprovação será feita por declaração em formulário próprio acompanhada de manifestação de profissional da área social.

§ 6º O ocupante poderá ser desclassificado de interesse social caso seu patrimônio, inclusive a posse de mais de um imóvel, indique que a família não se enquadra em baixa renda, independente da comprovação de renda, cabendo recurso administrativo no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 7º A família em que a renda superar os três salários mínimos poderá ser enquadrada em baixa renda no caso de coabitação, considerando para este fim o núcleo familiar ou geracional.

Art. 14. São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da REURB-S definidos na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na Lei nº 13.465, de 2017 e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 15. No núcleo urbano informal classificado como REURB-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária, bem como implementar, diretamente ou por meio



da administração pública indireta, a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

Parágrafo único. Fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização do núcleo habitacional informal classificado como REURB-S, podendo inclusive custear a implantação da infraestrutura essencial prevista no projeto de regularização fundiária.

Art. 16. Na REURB-S que envolva áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, que não comportem eliminação, correção ou administração na forma dos §§ 3º e 4º do art. 5º desta lei, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo habitacional informal a ser regularizado.

§ 1º Os ocupantes do núcleo urbano informal situados nas áreas de risco definidas no caput deste artigo terão prioridade de atendimento pela política habitacional do Município e, salvo em situação de risco iminente, somente serão retirados do núcleo após sua inserção em programa de aluguel social ou realocação em uma unidade habitacional correspondente.

§ 2º Na REURB-S situada em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a realocação dos ocupantes de que trata o caput deste artigo deverá ser comunicada à Comissão Especial de Regularização Fundiária e ao Prefeito Municipal, que poderá decidir as questões, sendo garantida a participação da comunidade do local em análise na solução adotada pelo Município.

§ 3º Na hipótese a que se refere este artigo, se o risco se der em área privada, o Município poderá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo habitacional informal.

Art. 17. Na REURB-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do Município.

§ 1º Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao Cartório do Registro de Imóveis 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.

§ 2º A qualificação dos beneficiários a que se refere o § 1º será constituída de:

I - nome completo;

II - estado civil; e

III - número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas — CPF.

§ 3º Poderá haver mais de um instrumento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal e caberá ao poder público titular do domínio indicar a qual direito real cada beneficiário faz jus.

§ 4º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não se enquadrarem neste artigo poderão ser tituladas individualmente.

§ 5º A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, previstos no § 1º, poderão ser encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis em momento posterior ao registro da CRF.

Seção III
Da REURB-E

Art. 18. São passíveis de REURB-E as unidades imobiliárias de uso habitacional ocupadas por população não qualificada como baixa renda, na forma do art. 13, e aquelas de uso não habitacional, ressalvadas as exceções previstas nesta lei.

Art. 19. Ressalvados os casos em que forem ocupados por população de baixa renda, podem ainda ser classificados como passíveis de REURB-E os núcleos urbanos compostos por:

I - edifícios irregulares, caracterizados como aqueles nos quais, em decorrência de inconformidades fundiárias, não foi possível realizar a titulação dos ocupantes;

II - loteamentos clandestinos, compreendidos como aqueles cuja aprovação não foi efetuada perante o Município, ainda que registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis;

III - loteamentos irregulares, compreendidos como aqueles aprovados pelo Município, mas não implantados conforme diretrizes indicadas no processo de aprovação, mesmo que não ocupados ou com baixa ocupação.

Art. 20. No núcleo urbano informal classificado como REURB-E, a regularização fundiária será integralmente custeada pelos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, cabendo-lhes a responsabilidade pela elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e pela implantação da infraestrutura essencial, ressalvadas as hipóteses previstas nesta lei.

§1º. Os sucessores do responsável pela irregularidade responderão patrimonialmente, no limite da herança, pelo custeio do projeto de regularização fundiária e pela implantação da infraestrutura essencial.

§2º. Na REURB-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos beneficiários.

Art. 21. Na REURB-E de núcleos urbanos informais caracterizados por loteamentos irregulares ou clandestinos, sendo possível identificar o responsável pela irregularidade, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a regularização fundiária e a implantação das obras de infraestrutura essencial previstas no projeto de regularização fundiária.

Parágrafo único. Em caso de inércia do responsável pela irregularidade, poderá o Município proceder a regularização fundiária e a implementar as obras de infraestrutura essencial, com a posterior cobrança dos respectivos custos, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, ficando o Município autorizado a utilizar verba disponível no FUNDUR - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 22. Em loteamentos irregulares ou clandestinos, a regularização de núcleos urbanos informais não implica no reconhecimento, pelo Poder Público Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo seu responsável junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 23. Na REURB-E que envolva áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, que não comportem eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado requerente da REURB.



Parágrafo único. Em caso de inércia do responsável no cumprimento da sua obrigação, poderá o Município proceder à realização das ações necessárias para a regularidade da situação, com a posterior cobrança dos respectivos custos, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis pelas infrações cometidas e não assumidas, ficando o Município autorizado a utilizar verba disponível no FUNDUR - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 24. Na REURB-E promovida sobre bem público municipal, se houver solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada, ocasião em que não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Cartório de Registro de Imóveis que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto de REURB-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma estabelecida nesta lei e na Lei nº 13.465, de 2017.

Art. 25. A promoção da REURB-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados. § 1º Não requerida a REURB-E poderá o Município, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como REURB-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a REURB, no prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, se solicitado.

§ 2º Não iniciada a REURB-E no prazo acima e demonstrado interesse público, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, assim como o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessários, serem objeto de cobrança em face dos beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidente no mesmo período.

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da REURB-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, implicará na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, e multa, na forma da lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

§ 4º A conclusão da REURB-E promovida pelos seus legitimados proponentes dentro do prazo de até 2 (dois) anos do protocolo de seu pedido ensejará a remissão dos créditos inscritos ou não em dívida ativa, resultantes da aplicação de penalidades pecuniárias pelo não atendimento da notificação, nos termos do § 3º deste artigo.

§ 5º O simples requerimento solicitando o início do processo de REURB-E, sem a apresentação da documentação pertinente e dos projetos necessários, não afastará a responsabilidade prevista no caput deste artigo e nem a incidência das penalidades previstas pelas infrações existentes.

Art. 26. As unidades imobiliárias não edificadas ou desocupadas inseridas no perímetro do núcleo urbano informal, que tenham sido comercializadas a qualquer título, poderão ser regularizadas na modalidade de interesse específico.

Seção IV Do Preço Público

Art. 27. Configura preço público o justo valor da unidade imobiliária devido pelo particular para aquisição de direitos reais sobre bem público municipal objeto de REURB-E, a ser apurado pelo Município.



Parágrafo único. Na apuração do justo valor, não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias realizadas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 28. O valor do preço público devido para aquisição de direitos reais sobre bem público municipal objeto de REURB-E será pago em pecúnia, à vista ou a prazo.

§ 1º Nos pagamentos à vista será conferido um desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor do preço público.

§ 2º No caso de pagamento em pecúnia, independentemente da renda familiar, o valor da aquisição poderá ser dividido em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas, mediante entrada de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, desde que a parcela mensal não seja inferior a 10% (dez por cento) da renda familiar.

§ 3º Em caso de parcelamento, na forma do § 2º, as parcelas mensais sofrerão correção monetária a cada 12 (doze) meses por meio do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), oportunidade em que serão recalculadas as prestações restantes.

Art. 29. A titulação da unidade imobiliária objeto de regularização fundiária fica condicionada à apresentação da quitação integral do preço público.

§ 1º Em caso de parcelamento, quando da quitação do valor da entrada, será registrada promessa de compra e venda, que acarretará a transferência da propriedade após a quitação da totalidade do valor devido.

§ 2º Em caso de parcelamento, a forma de pagamento, a quantidade de parcelas mensais e sucessivas, o valor devido pelo particular e o índice de correção monetária previsto no § 3º do art. 44, deverão constar em contrato subscrito por duas testemunhas, com força de título executivo extrajudicial, devendo estar averbado na matrícula do imóvel regularizado.

§ 3º Os valores referentes aos débitos acima especificados, não quitados na forma definida no contrato, poderão ser incluídos em dívida ativa, tornando-se passível de execução pela Procuradoria Jurídica do Município.

CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 30. São instrumentos jurídicos da REURB, a serem utilizados pelo poder público municipal, de acordo com a situação específica de cada núcleo informal urbano, de expansão urbana ou rural com característica urbana:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;
- II - o usucapião;
- III - a desapropriação em favor dos possuidores;
- IV - a arrecadação de bem vago;
- V - o consórcio imobiliário;
- VI - a desapropriação por interesse social;
- VII - o direito de preempção;
- VIII - a transferência do direito de construir;
- IX - a requisição, em caso de perigo público iminente;



X - 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;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor;

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

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação;

XV - a compra e venda;

XVI - o condomínio de lotes;

XVII - o condomínio urbano simples;

XVIII - o direito de laje;

XIX - direito de superfície;

XX - a autorização de uso;

XXI - as zonas especiais de interesse social.

Parágrafo único. Na REURB, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo, bem como outros aqui não elencados.

Seção II

Da Legitimação Fundiária

Art. 31. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º A legitimação fundiária é o instrumento prioritário a ser reconhecido pelo Município àqueles que, no âmbito da REURB-S em núcleos urbanos informais consolidados constituídos sobre área pública, particular ou mista, atenderem os seguintes requisitos:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;

III - o beneficiário não tenha sido contemplado com CUEM - Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia ou CDRU — Concessão de Direito Real de Uso de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto, seja nas esferas municipal, estadual ou federal.

IV - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º O instrumento da legitimação fundiária não se aplica aos ocupantes classificados como REURB-E que estejam situados em imóveis públicos.

§ 3º Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da REURB, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 4º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF — Certidão de Regularização Fundiária para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de

regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constatado na listagem inicial.

§ 7º Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, pelo não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos neste artigo, poderá o Município utilizar os demais instrumentos previstos no art. 46 desta lei;

§ 8º Quando se tratar de um único imóvel remanescente situado em núcleo urbano informal para o qual tenha sido anteriormente emitida CRF, o Município poderá reconhecer a legitimação fundiária por título individual.

Seção III Da Legitimação de Posse

Art. 32. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato intervivos.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 33. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 34. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Seção V

Da Concessão de Uso Especial para Moradia (CUEM) e da Concessão do Direito Real de Uso (CDRU)

Art. 35. Aos beneficiários da REURB que estejam ocupando imóveis públicos municipais em que não seja possível a aplicação do instituto da legitimação fundiária, poderá ser concedida a Concessão de Uso



Especial para fins de Moradia (CUEM) ou a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) de bem público municipal, a título gratuito ou oneroso, por meio de termo administrativo próprio.

§ 1º Desde que preenchidos os requisitos presentes nessa lei, poderá ser concedido a um mesmo beneficiário dupla regularização, por meio de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), sendo um imóvel destinado para a finalidade residencial e outro para fins comerciais.

§ 2º Não serão beneficiados pelos títulos ou direitos estabelecidos na presente seção:

I - pessoas já contempladas com regularização fundiária de imóveis de programas habitacionais executados pelos Governos Federal, Estadual e Municipal, excetuados os casos previstos no § 1º deste artigo;

II - detentores de imóveis obtidos através de programas de financiamento ativo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou a esse assemelhado, em qualquer parte do país;

III - proprietário de outro imóvel, urbano ou rural.

§ 3º O Termo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) pode ser utilizado tanto para a titulação de imóveis com fins residenciais como comerciais, enquanto que a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) somente se destina para a titularização de imóveis cuja destinação fática seja predominantemente utilizada para moradia do beneficiário.

§ 4º Ao bem imóvel sobre o qual recai a Concessão de Direito Real de Uso — CDRU e a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia — CUEM, não poderá ser dada outra destinação, senão aquela estabelecida no Termo de Concessão, sob pena de imediato cancelamento da Concessão.

Art. 36. Fica facultado ao Município assegurar o exercício do direito de que trata o art. 35 desta lei em outro local, quando se tratar de bem imóvel:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização;

III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - situado em via pública ou faixa de alargamento.

Art. 37. A titularidade do Termo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) será preferencialmente feminina.

Art. 38. A titularização da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) deverá ter sua concessão e o seu cancelamento registrado na matrícula do imóvel.

§ 1º O Termo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), quando destinado a programa ou projeto de regularização fundiária ou de habitação de interesse social, é título hábil a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o art. 221, inciso V, da Lei nº 6.015, de 1973.

§ 2º Para fins de outorga da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), fica dispensado o procedimento licitatório nos termos do art. 76, inc. I, alíneas “f” e “i”, da Lei 14.133, de 2021.

Art. 39. O termo administrativo de concessão, a ser firmado entre o concessionário e o Município, deverá, necessariamente, conter os encargos e obrigações relativos à Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) e Concessão de Direito Real de Uso (CDRU):

I - obrigação do concessionário tomar posse no imóvel concedido, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Concessão, sob pena de resolução;

II - obrigação do concessionário de não alterar a destinação do imóvel, durante o prazo que estiver sendo utilizado, a não ser que haja interesse público, econômico e social relevantes, reconhecidos pelo Poder

Público Municipal, o qual deverá ser precedido de requerimento específico junto a ser analisado pela Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo;

III - obrigação do concessionário de responsabilizar-se por todas as despesas decorrentes da instalação, uso, manutenção, água, energia e telefone, bem como os tributos municipais, estaduais e federais incidentes na área concedida;

IV - obrigação do concessionário de manter o imóvel em segurança, trazendo o bem em boas condições de higiene e limpeza e em bom estado de conservação, caso seja determinado sua restituição, pelo Poder Público Municipal, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão incorporadas, desde logo, ao bem;

V - obrigação do concessionário de não repassar, transferir, sublocar, ceder ou emprestar o seu objeto sob qualquer pretexto, sem autorização do Município, ou por igual ou semelhante forma alterar o fim a que se destina o objeto da presente Concessão de Direito Real de Uso ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, não constituindo assentimento o decurso do tempo, por si só, ou a demora do Município em reprimir a infração.

Parágrafo único. Outros encargos poderão ser estabelecidos no Termo de Concessão a depender da situação fática da unidade imobiliária a ser regularizada.

Art. 40. O direito de Concessão de Direito Real de Uso e de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia é transferível por ato intervivos ou causa mortis, mediante prévia e expressa autorização da Administração Municipal, sob pena de nulidade do ato.

Art. 41. A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) de que trata esta lei será gratuita quando o concessionário:

I - tenha renda individual ou familiar de até 3 (três) salários mínimos mensais;

II - a área ocupada seja igual ou inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

III - não tenha sido beneficiário por outro programa habitacional público ou privado;

IV - não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural;

V - comprometa-se a utilizar o imóvel, preponderantemente, com a finalidade no qual foi concedido.

§ 1º Os imóveis utilizados para fins comerciais e que possam ser titularizados em função das previsões atinentes à presente lei, deverão possuir atividades compatíveis com as demais disposições legais vigentes, concernentes à exploração pretendida pelo beneficiário.

§ 2º Em caso de CDRU — Concessão de Direito Real de Uso Onerosa ficarão estabelecidos os percentuais de 0,15% até 0,3% mensal, a incidir sobre o valor do imóvel a título de remuneração.

Art. 42. Será facultada ao legítimo ocupante, havendo interesse da Administração Pública Municipal, a opção de compra do imóvel, cujo direito deverá ser exercido a qualquer tempo, no prazo de vigência do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, inclusive de forma parcelada em até 240 (duzentos e quarenta vezes) meses.

§ 1º O valor do imóvel, tanto na concessão de direito real quanto na compra, será atualizado no dia 1º de janeiro de cada ano, tomando-se por base a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo e Especial (IPCA-E), até 31 de dezembro do ano anterior.

§ 2º Na hipótese de extinção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo e Especial (IPCA-E), o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-M, IGP-DI e IPC (FIPE).

Art. 43. Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com



características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 44. Nos imóveis de que trata o art. 43, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados, até a data de publicação desta lei, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída em igual fração ideal de terreno para cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 2º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 45. No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de que trata o art. 60 em outro local.

Art. 46. Resolver-se-á a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), quando ocorrer uma das hipóteses seguintes:

I - abandono do imóvel por mais de 90 (noventa) dias, após a efetiva ocupação do concessionário;

II - nos casos de desvio de finalidade do imóvel identificado no termo de concessão, sem anuência expressa da concedente;

III - quando, em tempo obrigatoriamente fixado no termo, o concessionário não houver dado à área a destinação prevista;

IV - quando ocorrer descumprimento de cláusula prevista no Termo Administrativo de Concessão;

V - inadimplência, por mais de 4 (quatro) parcelas consecutivas ou 6 (seis) parcelas alternadas, nos casos em que a concessão seja onerosa;

VI - findo o prazo estipulado no termo de concessão, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Nos casos no inciso I deste artigo, a Prefeitura Municipal poderá, mediante procedimento administrativo, retomar a posse direta do imóvel abandonado, notificando o concessionário, inclusive por edital, e abrindo prazo não inferior a 15 (quinze) dias para apresentação de defesa, a contar do momento da efetiva notificação ou publicação.

§ 2º Nos demais casos de resolução da concessão, a concedente notificará e abrirá prazo não inferior a 15 (quinze) dias para que o concessionário ou aquele que estiver no usufruto do imóvel apresente defesa administrativa ou purgue a mora.

§ 3º Resolvida a concessão, o imóvel concedido nos termos desta lei, bem como as benfeitorias porventura realizadas no imóvel no prazo da concessão, reverter-se-ão ao patrimônio do Município, sem que assista ao concessionário qualquer direito à indenização ou retenção.



§ 4º Faculta-se ao Município retomar o imóvel em caso de interesse público, declarado em decreto do Poder Executivo, independente do descumprimento das cláusulas contratuais, cabendo, nesse caso, indenização ao ocupante.

Seção VI Do Direito de Laje

Art. 47. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º O Município poderá dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 7º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.

Art. 48. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas no Código de Posturas Municipal.

Art. 49. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção.

Art. 50. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão



cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de alienação.

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

Art. 51. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de 5 (cinco) anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

Art. 52. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, para fins de REURB, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação do Código Civil e na Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 53. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 54. No caso da REURB-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Da Comissão Especial de Regularização Fundiária

Art. 55. Fica instituída junto ao Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo a Comissão Especial de Regularização Fundiária, composto por um representante designado pela Procuradoria Jurídica



e dois membros do Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo, ou outro órgão, unidade ou seção que ficará responsável pelo Planejamento Urbano.

Art. 56. A Comissão Especial de Regularização Fundiária, além das atribuições específicas insculpidas nesta lei, será a intermediadora governamental do Poder Público Municipal com outros órgãos do Poder Público Estadual e Federal para o desenvolvimento de programas de apoio e/ou incentivo à promoção da regularidade urbanística e fundiária no Município da Estância Turística de Paraibuna/SP

Seção II Disposições Gerais

Art. 57. A REURB será objeto de processo administrativo próprio, de iniciativa de quaisquer legitimados elencados no art. 11 desta lei, obedecidas as disposições constantes deste Capítulo.

Art. 58. Compete ao Município, por meio do Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo, a classificação e a aprovação da REURB, bem como a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), na forma definida nesta lei.

Parágrafo único. O Município, por meio do Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo poderá instaurar de ofício a REURB, quando houver interesse na regularização de núcleos urbanos informais, podendo delegar decisões, sempre que couber, para a Comissão Especial de Regularização Fundiária, que auxiliará a Secretaria na promoção dos atos necessários ao desenvolvimento do projeto.

Art. 59. A REURB obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento de instauração da REURB pelos legitimados, ou instauração *ex officio* pela autoridade Municipal;

II - análise preliminar de desconformidades, que compreenderá a questão ambiental e geomorfológica, a documental e o projeto técnico e urbanístico;

III - realização do levantamento cadastral dos ocupantes e estudo social;

IV - instauração e classificação da REURB;

V - processamento administrativo da REURB, com a publicação do edital de confrontação para verificação do perímetro da área;

VI - Análise de Orientação Prévia (AOP);

VI - elaboração do projeto de regularização fundiária;

VII - aprovação ou indeferimento do projeto de regularização fundiária;

VIII - emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

IX - publicação dos editais de aprovação e de titulação;

X - despacho saneador declarando aprovado o parcelamento se não houver impugnações;

XI - registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

XII - despacho declarando o cumprimento do Termo de Compromisso de Execução de Obras, quando houver acompanhado de laudo de vistoria.

§ 1º Na incidência de REURB em Áreas de Preservação Permanente (APP), em Área de Preservação Ambiental (APA) e em áreas de proteção de mananciais, a Análise de Orientação Prévia (AOP), de que trata o inciso V, indicará a existência de área com características ambientais e disporá sobre os requisitos mínimos para o estudo técnico-ambiental.



§ 2º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer REURB, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

I - na hipótese das glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 69 da Lei nº 13.465, de 2017;

II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

Seção III Das Notificações

Art. 60. As notificações dirigidas ao legitimado requerente serão realizadas preferencialmente por meio eletrônico em qualquer de suas modalidades, por notificação via “AR”, ou pessoalmente, se necessário, desde que se comprove o chamamento documentalente.

§ 1º São deveres do legitimado informar seu endereço eletrônico, se houver, ou outro qualquer outro meio de localização, no requerimento de instauração da REURB, e manter seus dados cadastrais atualizados ao longo de todo o procedimento.

§ 2º Frustrada a notificação por meio eletrônico, o Município poderá notificar o legitimado requerente por carta, com aviso de recebimento, ou de forma pessoal, por meio de servidores públicos ou prestadores de serviços terceirizados devidamente designados para tanto.

Art. 61. A notificação do proprietário, loteador, confinante, responsável pela implantação do núcleo ou terceiro interessado será realizada preferencialmente por via postal, com aviso de recebimento.

§ 1º Frustrada a notificação por correio, o Município poderá notificar as pessoas descritas no caput de forma pessoal, por meio de servidores públicos ou prestadores de serviços terceirizados devidamente designados para tanto.

§ 2º Em caso de recusa ao recebimento da notificação ou de não ser localizada a pessoa a ser notificada, a notificação será feita por edital, com prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação.

Seção IV Do Requerimento de Instauração da REURB

Art. 62. Os pedidos de instauração da REURB deverão ser protocolizados por meio de requerimento formal à Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo, acompanhado da documentação indicada nesta lei.

§ 1º Em REURB-E, o legitimado requerente deverá pagar a taxa de serviços para análise da REURB pela Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo

§ 2º Em REURB-S, não haverá necessidade de pagamento da taxa de serviços mencionada no § 1º deste artigo;

Art. 63. Para fins de análise do requerimento de REURB, os legitimados deverão identificar o núcleo urbano informal e apresentar a seguinte documentação:

I - formulário do requerimento de REURB, devidamente preenchido;

II - descrição sintética da localização e do perímetro do núcleo urbano informal, acompanhada de croqui e/ou imagens de satélite demonstrando o perímetro do núcleo urbano e sua localização dentro do Município;



III - declaração contendo um breve histórico do núcleo urbano informal, detalhando informações sobre o surgimento, o processo de consolidação, a situação atual, os usos predominantes do solo urbano, a quantidade de unidades habitacionais, a infraestrutura urbana e os equipamentos públicos existentes, a indicação de problemas ambientais e áreas de risco previamente identificadas e a modalidade de REURB pretendida;

IV - elementos que indiquem a data de início da ocupação, tais como contratos, comprovantes de endereço, projetos aprovados pela municipalidade, imagens de satélite ou qualquer outra documentação pertinente;

V - fotos do núcleo urbano, demonstrando o sistema viário, as edificações existentes, os equipamentos e serviços públicos disponíveis e as demais particularidades da área;

VI - indicação de eventuais proprietários conhecidos do núcleo urbano e dos seus confrontantes;

VII - cópia de certidão da matrícula ou transcrição do imóvel objeto da análise, devidamente atualizada, ou de certidão negativa dos cartórios, quando o imóvel não possuir matrícula.

§ 1º A documentação indicada nos incisos III a VII do caput deste artigo poderá ser dispensada para núcleos urbanos informais classificados como REURB-S, ocasião em que será providenciada pelo Município.

§ 2º Se após a análise preliminar da REURB for constatado que o núcleo urbano informal de que trata o parágrafo anterior não detém características de REURB-S, o legitimado será notificado para complementar a documentação dispensada.

Art. 64. O requerimento de instauração da REURB ou 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 regularizadas a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento, excetuadas eventuais remoções necessárias à implantação de infraestrutura essencial e/ou obras complementares de urbanização do núcleo urbano informal, desde que tecnicamente justificada no projeto de regularização fundiária.

§ 1º A Procuradoria Jurídica do Município (PJM) deverá ser comunicada da existência do requerimento, para que adote as providências cabíveis em relação a eventuais ações judiciais em curso.

§ 2º O Ministério Público do Estado de São Paulo deverá ser comunicado da instauração de procedimento administrativo de REURB-S, podendo obter vistas dos autos, se requerido.

Seção V Da Análise Preliminar

Art. 65. O Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo procederá ao juízo de admissibilidade do requerimento, mediante a análise preliminar do preenchimento dos requisitos mínimos previstos na seção anterior, exigidos para instauração do procedimento administrativo de regularização fundiária.

§ 1º Identificada a ausência dos elementos mínimos, o Departamento expedirá notificação ao legitimado requerente, preferencialmente por meio eletrônico, solicitando a complementação do requerimento no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º O não atendimento à notificação acarretará a aplicação de sanções pecuniárias da legislação pertinente, sem prejuízo das sanções administrativas, indenizatórias e penais.

Art. 66. Considerando as características e o histórico da consolidação do núcleo urbano informal, os custos com a implantação da infraestrutura essencial e o interesse público, o Município poderá modificar o perímetro proposta pelo legitimado requerente, por meio de decisão motivada.



§ 1º Para verificar a necessidade de modificação do perímetro da REURB, poderão ser utilizadas a análise cartográfica e a visita no local, quando necessárias.

§ 2º Para fins de definição do perímetro da REURB, o Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) deverá ser consultado, emitindo parecer favorável ou solicitando sua modificação para incluir bens públicos municipais ou outras áreas de interesse do Município para regularização, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º Constatada a necessidade de ampliação ou redução do perímetro, o legitimado requerente será notificado por meio eletrônico informado no ato de requerimento.

Art. 67. Concluída a análise da admissibilidade, o Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo notificará o legitimado requerente, preferencialmente por meio eletrônico, dando-lhe ciência da decisão de admissibilidade ou não do requerimento da REURB.

§ 1º Sendo admitido o requerimento, a notificação de que trata o caput deste artigo convocará o legitimado requerente para apresentar a seguinte documentação, em prazo a ser definido pelo Município, de acordo com o porte do núcleo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado da área;

II - planta do perímetro do núcleo urbano com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas;

III - memorial descritivo da área, memorial dos lotes, memorial das áreas públicas inclusive do sistema viário, se houver;

IV - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental.

§ 2º Os documentos técnicos indicados no § 1º deste artigo poderão ser dispensados para núcleos urbanos informais classificados como REURB-S, ocasião em que serão elaborados pelo Município.

§ 3º Na REURB-E, compete ao requerente legitimado apresentar a documentação indicada no § 1º, acompanhadas da devida responsabilidade técnica, as quais serão analisadas pela Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo.

§ 4º Admitida a instauração da REURB-S, os legitimados requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo no planejamento orçamentário do Município, quando não apresentarem todos os elementos técnicos necessários à execução ou quando não assumirem o custo da implantação da infraestrutura essencial.

§ 5º Não sendo admitido o requerimento, o Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo deverá expedir decisão fundamentada, indicando os motivos do indeferimento, de forma a permitir, quando possível, a correção dos vícios e apresentação de novo requerimento pelo legitimado.

Seção VI

Da Instauração e Classificação da REURB

Art. 68. O Município, por meio do Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo, deverá decidir de maneira fundamentada pela instauração da REURB, fixando no prazo de 180 (cento e oitenta) dias uma das modalidades para o núcleo urbano informal objeto de regularização fundiária.

§ 1º Na REURB requerida pela União ou pelos estados, a classificação prevista no caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º O prazo de que trata o caput deste artigo será contado da data de requerimento da REURB, podendo ser prorrogado uma única vez por igual período, em decisão fundamentada.

§ 3º Eventual inércia do Município implicará a fixação automática da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento e o prosseguimento do procedimento administrativo de análise da REURB, sem prejuízo de futura revisão da classificação, mediante estudo técnico que a justifique.



§ 4º O requerente será notificado da decisão, preferencialmente por meio eletrônico, e poderá recorrer no prazo de 15 (quinze) dias perante o Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo.

Art. 69. Não havendo elementos de convicção suficientes para a determinação da modalidade de REURB indicada para o núcleo urbano informal, será aplicada pesquisa de cadastramento social por amostragem ou vistoria no local, para subsidiar a decisão.

Parágrafo único. O Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo, pelo setor técnico, caso necessário, poderá notificar o legitimado proponente da REURB para complementação ou correção dos documentos juntados.

Art. 70. A classificação da modalidade de REURB visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação da infraestrutura essencial, bem como pelos custos de implementação da REURB, e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 71. Concluída a análise e classificação da REURB, será instaurada a regularização fundiária por meio de Decreto, a ser publicada no Diário Oficial do Município, na qual será indicada a classificação da modalidade da REURB predominante no núcleo urbano informal.

Parágrafo único. A instauração da REURB será comunicada ao legitimado requerente preferencialmente por meio eletrônico informado no requerimento, na qual constará orientação sobre as etapas seguintes para a regularização fundiária do núcleo urbano.

Seção VII

Do Processamento Administrativo da REURB

Art. 72. Caberá ao Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo, pela Comissão Especial de Regularização Fundiária, notificar os titulares de domínio, os loteadores quando identificados os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados para se desejarem, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação.

§ 1º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, a Comissão Especial de Regularização Fundiária realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, por meio da apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja verificada, se possível.

§ 2º A notificação será feita preferencialmente, por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar no processo administrativo, na matrícula ou transcrição, ou na base cadastral municipal, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega em quaisquer desses endereços.

§ 3º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado possua sobre o imóvel objeto da REURB.

§ 4º A ausência de impugnação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com o processo da REURB.

§ 5º Somente será admitida impugnação fundamentada, subscrita por legítimo interessado com sua completa identificação, qualificação, indicação de meio eletrônico para recebimento de notificações e comprovação de domicílio.

§ 6º Considera-se infundada a impugnação que:

- I - não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a REURB avança na propriedade do impugnante;
- II - não apresentar motivação, ainda que sumária;



III - versar sobre matéria estranha ao procedimento da REURB em andamento.

§ 7º O Poder Público Municipal poderá rejeitar de plano a impugnação infundada, dando continuidade ao procedimento.

§ 8º A impugnação fundada poderá ser indeferida por decisão fundamentada, prosseguindo a REURB, caso não seja apresentado recurso pelo impugnante no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da notificação, por meio eletrônico, da decisão de rejeição.

§ 9º Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões e, caso seja mantida a decisão de rejeição da impugnação, o processo administrativo será encaminhado para a Procuradoria Jurídica do Município que o distribuirá para a Comissão Especial de Regularização Fundiária que analisará seu teor para instaurar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 10 O Município poderá promover alterações no perímetro do núcleo urbano em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações apresentadas na forma deste artigo.

§ 11 Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da REURB, é facultado o prosseguimento com a REURB em relação à parcela não impugnada.

§ 12 Na REURB-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas, que terão sua veracidade analisada, sendo estas peças acompanhadas da devida responsabilidade técnica.

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

Seção VIII

Da Resolução Extrajudicial de Conflitos no Procedimento de REURB

Art. 73. Em caso de conflitos em procedimento de REURB, será adotada prioritariamente a resolução extrajudicial por meio de análise pela Comissão Especial de Regularização Fundiária, no âmbito da Procuradoria Jurídica do Município.

§ 1º O impugnante deverá informar ao Município, no ato de impugnação, a eventual existência de demanda judicial de que seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela REURB, oportunidade em que a Procuradoria Jurídica do Município comunicará ao juízo a existência do procedimento de regularização de que trata esta Lei, solicitando a suspensão do processo judicial pelo prazo de conclusão da REURB.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito pelo Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com consequente expedição do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

§ 4º A Comissão Especial de Regularização Fundiária poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.



Seção IXI
Da Análise de Orientação Prévia

Art. 74. Instaurada a REURB, o processo será encaminhado para ao Departamento Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente, o qual deverá realizar análise das desconformidades ambientais e indicar as medidas corretivas necessárias.

Art. 75. Uma vez apresentado o parecer ambiental, o Departamento de Planejamento Territorial e Turismo deverá realizar a Análise de Orientação Prévia (AOP) para elaboração do projeto urbanístico de regularização fundiária.

§ 1º A Análise de Orientação Prévia consiste em um diagnóstico da situação urbanística da área na qual está situado o núcleo urbano informal de acordo com a legislação urbanística e ambiental do Município e com os parcelamentos aprovados pela municipalidade, indicando as diretrizes mínimas a serem observadas pelo projeto de regularização fundiária e a necessidade de estudos técnicos ambientais para a área.

§ 2º Em REURB-E, o legitimado requerente será notificado para pagar a taxa de serviços para análise e emissão da Análise de Orientação Prévia pelo Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo.

§ 3º Em núcleos urbanos informais classificados como REURB-S, não haverá necessidade de pagamento da taxa de serviços mencionada no § 2º.

Art. 76. O o Departamento de Planejamento Territorial e Turismo, caso julgue necessário, poderá notificar o requerente preferencialmente por meio eletrônico, para, no prazo de 15 (quinze) dias, complementar a documentação apresentada ou sanar outros vícios eventualmente existentes, sob pena de aplicação das penalidades de multa, sem prejuízo de outras de natureza administrativa, cível e penal.

Art. 77. Na REURB inserida em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), deverão ser observadas as diretrizes urbanísticas e ambientais indicadas no plano de regularização fundiária.

Art. 78. Após a conclusão da análise, o legitimado requerente será cientificado para elaboração do projeto de regularização fundiária, que deverá seguir as diretrizes mínimas indicadas na Análise de Orientação Prévia.

§ 1º Em núcleos urbanos informais classificados como REURB-S, após a Análise de Orientação Prévia, o processo continuará no Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo para elaboração do projeto de regularização fundiária.

§ 2º Durante o processo de regularização fundiária, desde seu início e sempre que houver necessidade, o Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo, poderá delegar a execução das atividades pertinentes ao desenvolvimento do projeto de regularização, aos membros da Comissão Especial de Regularização Fundiária.

Seção IX
Da Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 79. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de



Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

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

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver;

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

§ 1º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do caput.

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado possui a infraestrutura essencial definida nesta lei e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 3º 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.

§ 4º Na REURB-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação do Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma.

§ 5º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB, segundo o cronograma de obras e serviços aprovados junto do projeto de regularização fundiária.

§ 6º O projeto de regularização fundiária deverá ser assinado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou da RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 7º Na apresentação do projeto físico, fica o promovente obrigado a fornecer ao Município, também, os arquivos digitais editáveis.

Art. 80. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I - a descrição do perímetro do núcleo urbano com coordenadas georreferenciadas, com indicação resumida de suas características;

II - a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que compunham o núcleo urbano informal;

III - a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

IV - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 81. A REURB será realizada preferencialmente como um todo, e excepcionalmente, poderá ser subdividida em etapas, de acordo com a complexidade das ações de intervenção indicadas no projeto de regularização fundiária, podendo incluir o núcleo urbano informal de forma parcial ou total, desde que devidamente motivado o fracionamento.

Parágrafo único. A regularização em etapas obedecerá a seguinte ordem de prioridade, de acordo com as características do núcleo urbano informal:

I - as unidades imobiliárias em que a REURB seja meramente titulatória, que prescindem de intervenção urbanística ou de obras para implementação da infraestrutura essencial;

II - as unidades imobiliárias em que sejam necessárias intervenções urbanísticas de pequena complexidade indicadas no projeto de regularização fundiária;

III - as unidades imobiliárias em que sejam necessárias intervenções urbanísticas de maior complexidade e obras para implementação da infraestrutura essencial;

IV - as unidades imobiliárias que estejam pendentes de reassentamento, conforme indicado no projeto de regularização fundiária; e

V - as unidades imobiliárias sobre as quais versam controvérsia jurídica que retardam ou inviabilizam o processamento da REURB.

Art. 82. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetadas;

II - as unidades imobiliárias, edificadas ou não, a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e da edificação, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - as áreas já usucapidas;

VI - as medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da realocação de edificações;

VIII - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

IX - outros requisitos que sejam definidos na Análise de Orientação Prévia (AOP).

§ 1º Para fins do disposto nesta lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

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

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

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessárias; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município, em função das necessidades locais e das características regionais.

§ 2º As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do caput constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.



§ 3º A área institucional destinada aos edifícios públicos ou outros equipamentos urbanos não será, obrigatoriamente, contígua ao empreendimento podendo, em situações excepcionais, ser ofertada em outro local ou ter a sua equivalência indenizada ao Município, cujo valor será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, mediante prévia avaliação e aceitação pelo Município e pelo Conselho Municipal de Políticas Urbanas CMPU.

§ 4º As áreas verdes, se não reservadas no parcelamento, poderão ser ofertadas em outros locais, observando-se as exigências contidas no laudo ambiental.

Art. 83. Na REURB-E, o Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo deverá 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;

IV - implementação das medidas estabelecidas na Lei Municipal nº 2.838, de 27 de novembro de 2013.

§ 1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

§ 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.

Art. 84. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação que ocupem à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Parágrafo único. Na REURB-S, o Município poderá, caso verificado o interesse público, realizar a conexão das edificações aos serviços de infraestrutura urbana implantados.

Art. 85. Para que seja aprovada a REURB de área de núcleos urbanos informais, ou de parcela dela, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.

Parágrafo único. O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 86. O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas áreas de preservação ambiental (APA), nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderá ser feito em fases ou etapas, de modo que a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 1º Na REURB-S, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação

informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 64 da Lei nº 12.651, de 2012:

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

§ 2º Na REURB-E, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 65 da Lei nº 12.651, de 2012:

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

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

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

IV - identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais, sejam subterrâneas;

V - especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da área de preservação permanente com a proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - avaliação dos riscos ambientais;

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

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

§ 3º Em áreas definidas como unidades de conservação de proteção integral criadas pelo Município, pelo Estado de São Paulo ou pela União, na forma indicada na Lei nº 9.985, de 2000, não será admitida a regularização fundiária.

Art. 87. Após sua elaboração, o projeto urbanístico e os estudos ambientais da área objeto da REURB deverão ser apresentados perante ao Departamento Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente, a quem compete a aprovação Ambiental do projeto de regularização fundiária, pós deve ser devolvido ao Departamento de Planejamento Territorial e Turismo, a quem compete a aprovação urbanística.

§ 1º Caso conclua pela aprovação do projeto urbanístico e das soluções ambientais propostas, o respectivo Departamento Municipal emitirá parecer técnico comunicando a aprovação das plantas apresentadas.



§ 2º Caso julgue necessário, o requerente poderá ser notificado, por meio eletrônico, para, no prazo de 30 (trinta) dias, complementar ou modificar o projeto urbanístico, adequando-o às diretrizes informadas na Análise de Orientação Prévia, sob pena de aplicação das sanções previstas.

§ 3º O prazo previsto no parágrafo anterior poderá ser prorrogado por igual período, em decisão fundamentada, em razão da complexidade das adequações técnicas solicitadas.

Art. 88. Comprovado por meio do estudo técnico que as intervenções de regularização fundiária em núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável implicam a melhoria das condições ambientais, o Departamento Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente deverá comunicar ao órgão gestor da unidade para que manifeste sua anuência com a REURB no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data do protocolo da solicitação, podendo ser prorrogado uma única vez por igual período, desde que devidamente justificado.

Parágrafo único. Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o caput deste artigo pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer, técnica e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da REURB.

Art. 89. Em núcleos urbanos informais situados em área de risco geotécnico, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, o estudo técnico será encaminhado à Defesa Civil do Município, que emitirá parecer sobre a dimensão do risco, a possibilidade de eliminação dos riscos por meio de intervenção técnica e a necessidade de realocação dos ocupantes, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º O prazo de que trata o caput deste artigo poderá ser prorrogado uma única vez por igual período.

Art. 89. Emitida a aprovação Urbanística e Ambiental, no caso da REURB-E, o Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo, pelo setor técnico, encaminhará o processo administrativo ao Departamento de Finanças, Planejamento e Gestão Orçamentária para fins de cálculo dos valores das compensações urbanísticas e ambientais devidas, a ser regulamentado por decreto do Poder Executivo.

§ 1º Apresentados os cálculos pelo Departamento de Finanças, Planejamento e Gestão Orçamentária, o Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo;

notificará o legitimado requerente, preferencialmente por meio eletrônico informado no requerimento, para que se manifeste sobre os valores calculados e a forma de pagamento no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Caso o legitimado requerente apresente impugnação aos valores calculados, o Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo encaminhará a manifestação para o Departamento de Finanças, Planejamento e Gestão Orçamentária que emitirá parecer sobre a procedência ou não da impugnação.

§ 3º Emitido o parecer, os valores calculados serão corrigidos, quando necessário, e o legitimado requerente notificado para efetuar o pagamento do valor total ou iniciar o pagamento das parcelas no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 90. Encerrada a fase de aprovação Urbanística e Ambiental, o processo administrativo será devolvido ao Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo, que analisará os demais documentos integrantes do projeto de regularização fundiária.

§ 1º A Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo, caso julgue necessário, poderá notificar o requerente, por meio eletrônico, para, no prazo de 15 (quinze) dias, complementar ou modificar as informações constantes do projeto de regularização fundiária, sob pena de aplicação das sanções pertinentes, previstas na legislação.

§ 2º O prazo previsto no parágrafo anterior poderá ser prorrogado uma única vez por igual período, em decisão fundamentada, em razão da complexidade das adequações técnicas solicitadas.



Art. 91. O Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo em conjunto com a Procuradoria Jurídica do Município, elaborará o termo de compromisso, que deverá ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, e por todas as Secretarias envolvidas na execução de suas obrigações.

§ 1º O termo de compromisso deverá conter todas as obrigações relacionadas com a REURB, dispondo sobre o cronograma de obras para implantação da infraestrutura essencial, cronograma das etapas da regularização fundiária, a forma de pagamento das compensações urbanísticas e ambientais e do justo valor do imóvel, quando houver, a regularização da edificação, dentre outras responsabilidades atribuídas no âmbito da regularização fundiária.

§ 2º O termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 do Código de Processo Civil.

§ 3º Na REURB-E, os responsáveis pela implementação da infraestrutura essencial prevista no Termo de Compromisso deverão apresentar garantias reais ou fidejussórias para fins de cumprimento das obrigações firmadas.

Seção XI

Da Aprovação ou Indeferimento do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 92. Após a tramitação do processo administrativo, o Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo, pelo setor técnico, decidirá sobre a aprovação do projeto de regularização fundiária em despacho final subscrito pelo profissional responsável, que deverá:

I - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da REURB;

II - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

§ 1º As intervenções previstas no inciso II do caput consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços públicos e compensações urbanísticas e ambientais, dentre outras.

§ 2º Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do caput.

Art. 93. Caso conclua pela aprovação do projeto de regularização fundiária, o Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo publicará extrato da decisão no Diário Oficial do Município, dando a devida publicidade ao ato, seguindo-se o despacho saneador expedido pelo Prefeito Municipal que declarará a aprovação do parcelamento.

Art. 94. O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

Parágrafo único. Indeferido o projeto de regularização fundiária, o legitimado requerente poderá recorrer da decisão no prazo de 30 (trinta) dias perante ao Prefeito Municipal.

Seção XI

Da emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF)



Art. 95. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o documento que materializa a aprovação da REURB, que acompanhará o Projeto de Regularização Fundiária, e deverá conter:

I - o nome e a localização do núcleo urbano;

II - a modalidade da REURB utilizada;

III - o número de lotes do núcleo urbano informal objeto de regularização;

IV - a indicação da existência de infraestrutura essencial;

V - a indicação dos responsáveis pela execução das obras e serviços constantes do cronograma, se for o caso;

VI - a indicação numérica de cada unidade regularizada e da edificação existente, quando possível.

§ 1º A Certidão de Regularização Fundiária — CRF, na hipótese de REURB somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

§ 2º A Certidão de Regularização Fundiária — CRF, deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

I - Projeto de Regularização Fundiária;

II - despacho final de aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, devidamente publicado no Diário Oficial do Município;

III - endosso da provação pelo Prefeito Municipal

III - listagem de titulação dos beneficiários 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 filiação, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas da Receita Federal e do registro geral da cédula de identidade, quando for o caso.

Seção XII

Registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do Projeto de Regularização Fundiária Aprovado Perante o Cartório de Registro de Imóveis

Art. 96. O registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do projeto de regularização fundiária aprovado será realizado pelo legitimado requerente perante o oficial do Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público. Parágrafo único. Na REURB-S, o registro de que trata o caput deste artigo será requerido pelo Prefeito Municipal e remetido pela Comissão Especial de Regularização Fundiária Procuradoria Jurídica do Município ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 97. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive escalas adotadas e outros detalhes técnicos serão consideradas atendidas com a emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

Art. 98. Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. A CRF conterá o requerimento do Município ao Oficial de Registro de Imóveis para abrir as matrículas das áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 99. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela REURB terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

CAPÍTULO V
DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

Art. 100. Para fins de regularização da edificação situada em unidade imobiliária objeto de REURB, o Município flexibilizará os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal, nos termos do projeto urbanístico aprovado, com vistas a salvaguardar a situação fática preexistente e a harmonia urbana.

Art. 101. Na REURB-S serão registrados, concomitantemente, o lote ou fração ideal integrante do núcleo urbano informal e a edificação nele existente, podendo a averbação das edificações ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

§ 1º Faculta-se ao beneficiário da REURB-S, solicitar individualmente a regularização da edificação após a abertura da matrícula do imóvel e a averbação da edificação.

§ 2º Os imóveis de que trata caput serão isentos do valor total da medida compensatória em favor do Município da Estância Turística de Paraibuna/SP.

§ 3º Para a regularização da edificação pelo beneficiário da REURB-S, é indispensável a comprovação de que o imóvel possui condições mínimas de habitabilidade e segurança estrutural, por meio de laudo técnico a ser realizado na ocasião do levantamento cadastral.

Art. 102. Na REURB-E será regularizado prioritariamente o lote ou fração ideal integrante do núcleo urbano informal, devendo o beneficiário, após a abertura da matrícula da unidade imobiliária, providenciar a regularização da edificação junto à Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, na forma fixada em Termo de Compromisso firmado.

§ 1º A regularização da edificação seguirá o rito procedimental definido no Código de Obras do Município ou em outra norma que a suceder, observando os parâmetros definidos no projeto urbanístico.

§ 2º Na hipótese de inobservância do prazo definido no Termo de Compromisso para a regularização da edificação, o Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo notificará o proprietário, beneficiário da REURB, para que dê cumprimento ao compromisso firmado no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º Caso o beneficiário da REURB-E mantenha-se inerte mesmo após a notificação de que trata o § 2º deste artigo, a Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo deverá comunicar o descumprimento para a Procuradoria Jurídica do Município (PJM) para que adote as providências cabíveis, com a aplicação de medidas coercitivas e aplicação de sanção.

§ 4º No caso de unidades não habitacionais, descumprido o § 2º, será cassado o alvará de funcionamento e a atividade será interdita.

Art. 103. Não sendo possível a intervenção física para adequação da edificação aos parâmetros urbanísticos flexibilizados para a REURB-E, será possível a regularização da edificação por meio do pagamento de medida compensatória ao Município.

§ 1º Serão isentos do pagamento da medida compensatória prevista no caput deste artigo todos os imóveis com uso residencial regularizados através da REURB-S, independentemente da renda familiar.

§ 2º Os imóveis destinados à atividade exercida pelo Microempreendedor Individual (MEI) serão dispensados do pagamento de medida compensatória em favor do Município.

§ 3º Os imóveis com uso comercial e/ou prestação de serviços classificados como microempresas ou empresas de pequeno porte de acordo com a Lei Complementar nº 123/2006, classificados como projeto técnico simplificado pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e em



funcionamento, terão redução de 50% (cinquenta por cento) do valor total da medida compensatória calculada em favor do Município, quando requerido pelo interessado.

§ 4º Para os imóveis destinados a atividades religiosas, assistenciais ou sociais pertencentes a entidades religiosas, entidades sem fins lucrativos e sociedades cooperativas beneficiárias da REURB, na forma desta Lei, é facultada como medida compensatória a oferta de serviços gratuitos ou desenvolvimento de projetos alinhados com as diretrizes das políticas sociais e socioambientais do Município.

Art. 104. Nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015, de 1973 — Lei de Registros Públicos —, fica dispensado habite-se para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia.

CAPÍTULO VII DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA (CMPU):

Art. 105. Até o início da vigência do Plano Diretor participativo do Município da Estância Turística de Paraibuna/SP, fica criado, junto ao Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo o Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), órgão colegiado, consultivo e deliberativo, com a função de acompanhar a execução da política de desenvolvimento urbano do município, discutir e elaborar propostas de projetos de lei de interesse urbanístico e promover o debate sobre questões urbanas do Município de Paraibuna-SP, regulamentado por esta LEI.

art. 106. São atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU):

- I - monitorar a implementação das normas contidas na legislação urbanística municipal, sugerindo alterações em seu conteúdo sempre que julgar pertinente, por meio do encaminhamento de propostas à Conferência Municipal de Política Urbana;
- II - convocar, quadrienalmente, o órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano para realizar a Conferência Municipal de Política Urbana;
- III - promover fóruns, apresentações, palestras, audiências públicas, seminários ou cursos voltados para o debate de temas afetos à política urbana do Município;
- IV - debater normas e políticas voltadas ao meio urbano e propor formas de aplicação à dinâmica do Município;
- V - promover a atualização das classificações viárias quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais e à função no sistema de circulação;
- VI - auxiliar na produção e revisão do Plano Diretor Participativo de Paraibuna;
- VII - opinar sobre a compatibilidade das propostas contidas nos planos plurianuais e nos orçamentos anuais com as diretrizes desta lei;
- VIII - opinar sobre os casos omissos da legislação urbanística municipal, indicando soluções para eles;
- IX - deliberar, em sede de recurso, nos processos administrativos relativos à aplicação das normas contidas na legislação urbanística municipal;
- X - deliberar sobre os processos de licenciamento urbanístico;
- XI - propor diretrizes gerais para as áreas de centralidades;
- XII - indicar prioridades para destinação dos recursos vinculados ao FUNDUR, a partir de proposta apresentada pelo Executivo;
- XIII - elaborar seu regimento interno.



Art. 107. O Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) é órgão colegiado de composição paritária entre o Poder Público e a Sociedade Civil, sendo formado por 10 (dez) dois conselheiros e seus suplentes, em igual número, observada a seguinte divisão:

I - Representantes do Poder Executivo:

- a) Membro da Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo
- b) Membro da Diretoria de Administrativa:
- c) Membro da Diretoria Social
- d) Membro da Diretoria de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente:
- e) Membro da Procuradoria Jurídica Municipal

II - Representantes da Sociedade Civil:

- a) Membro de Organizações Sociais Cíveis Não Governamentais que vise precipuamente a defesa do meio ambiente;
- b) Membro de Organizações que representem o Setor industrial;
- c) Membro de Organizações que representem o Setor comercial;
- d) Membro de Organizações que representem o Setor agrícola;
- e) Membro do Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

Art. 108. São Órgãos do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU)

I - Plenário composto pela totalidade de seus membros;

II - Diretoria, composta por 03 (três) conselheiros eleitos pelo Plenário para ocupar os seguintes cargos:

- a) 01 (um) Presidente;
- b) 01 (um) Vice-Presidente; e
- c) 01 (um) Secretário.

III - Câmaras Temáticas, a serem criadas, nos termos do Regimento Interno, com a finalidade precípua de coordenar debates sobre políticas públicas, estabelecer prioridades e sugerir temas a serem abordados na Conferência da Cidade.

IV - Comissões Especiais, a serem criadas por deliberação do plenário para finalidade específica.

§ 2º O Regimento interno do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) estabelecerá o procedimento para eleição de sua Diretoria, nos termos desta LEI.

§ 3º O cargo de Presidente necessariamente deverá pertencer aos nomeados pelo Poder Público, enquanto o cargo de Vice-Presidente deverá pertencer aos representantes da Sociedade Civil, podendo ser tanto o cargo de Secretário ocupado por representante de qualquer classe.

§ 4º A candidatura para qualquer cargo se dará preferencialmente por chapa.

A condução dos integrantes do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) aos cargos, obedecidos os procedimentos do Art. 4º desta LEI, se dará por PORTARIA do Chefe do Executivo.

Art. 109. O mandato dos membros do Conselho será de 02 (dois) anos, permitida a recondução.

Art. 110. As funções de membro do Conselho não serão remuneradas, sendo, porém, consideradas como de relevante interesse público.

Art. 111. As atribuições do Conselho serão exercidas por:

- I - Presidência;
- II - Vice-presidência;



- III - Secretaria.
- IV - Plenário;
- V - Câmaras Temáticas;
- VI - Comissões Especiais;

Art. 112. O Presidente do Conselho tem as seguintes atribuições:

- I - representar o Conselho
 - II - dar posse e exercício aos Conselheiros;
 - III - presidir as reuniões do Plenário;
 - IV - votar como Conselheiro e exercer o voto de qualidade;
 - V - resolver questões de ordem nas reuniões do Plenário;
 - VI - determinar a execução das Resoluções do Plenário, através do Secretário;
 - VII - convocar pessoas ou entidades para participar das reuniões, sem direito a voto, esclarecendo antecipadamente, se lhes será concedida a voz;
 - VIII - tomar medidas de caráter urgente, submetendo-as à homologação do Plenário;
 - IX - criar, em obediência à deliberação do plenário, as Câmaras Temáticas e as Comissões Especiais.
- Parágrafo único. Nos seus impedimentos, o Presidente do Conselho será substituído pelo Vice-Presidente.

Art. 113. São atribuições do Secretário:

- I - organizar e garantir o funcionamento do Conselho;
- II - coordenar as atividades necessárias para a consecução das atribuições do Conselho;
- III - cumprir e fazer cumprir as determinações legais e as normas estatutárias e regimentais;
- IV - fazer Publicar as resoluções do Conselho;
- V - coordenar as reuniões do Plenário, das Câmaras Temáticas e das Comissões Especiais.

§ 1º O Secretário poderá, mediante justificativa, requerer ao Presidente o apoio administrativo e de pessoal necessário.

§ 2º O Secretário poderá ser substituído em suas ausências ou impedimentos eventuais por servidor público da Prefeitura Municipal de Paraibuna, especificamente para aquele ato.

Art. 114. Aos membros do Conselho, reunidos em Plenário, competirá:

- I - discutir e votar todas as matérias submetidas ao Conselho;
- II - deliberar sobre propostas apresentadas por qualquer de seus membros;
- III - dar apoio ao Presidente, no cumprimento de suas atribuições;
- IV - solicitar ao Presidente a convocação de reuniões extraordinárias, na forma do Regimento Interno;
- V - propor a inclusão das matérias na ordem do dia e justificadamente, a discussão prioritária de assuntos delas constantes;
- VI - apresentar as questões dentro de suas respectivas áreas de atuação, especialmente aquelas que exijam a atuação integrada ou que se mostrem controvertidas;
- VII - sugerir o convite de profissionais de notório conhecimento, para subsidiar as Resoluções do Conselho;
- VIII - deliberar a respeito de eventual exclusão de membro titular que não comparecer a 3 (três) reuniões consecutivas ou a 5 (cinco) alternadas, sem justificativas, ou o suplente que não representar o membro titular por 2 (duas) vezes, quando este último não puder comparecer e tiver justificado à Diretoria do Conselho;
- IX - propor a criação de Câmaras Temáticas ou Comissões Especiais;
- X - deliberar sobre a propositura de Ação Civil Pública.
- XI - Deliberar e aprovar os Planos de Regularização Urbanístico-Fundiárias



Art. 115. O Conselho reunir-se-á, ordinariamente, na forma estabelecida em seu Regimento e, em caráter extraordinário, sempre que convocado pelo Presidente, por iniciativa própria ou a requerimento de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de seus membros titulares.

Parágrafo único. As reuniões do Conselho serão realizadas com a presença de pelo menos, metade de seus membros efetivos ou suplentes, e as deliberações serão por maioria simples, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

CAPÍTULO VIII

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - FUNDURB

Art. 116. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes da Lei do Plano Diretor, em obediência às prioridades nele estabelecidas.

Parágrafo único. O FUNDURB - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será administrado pelo Conselho Municipal de Política Urbana, composto por membros nomeados pelo Poder Executivo, garantida a participação da sociedade.

Art. 117. O Fundo de Desenvolvimento Urbano será constituído de recursos provenientes de:

- I - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II - repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado;
- III - contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- IV - contribuições ou doações de entidades internacionais;
- V - acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VI - rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- VII - outorga onerosa do direito de construir;
- VIII - receitas provenientes de concessão urbanística conforme previsto no artigo 21 da lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base na lei do Plano Diretor;
- X - transferência do direito de construir;
- XI - Multa decorrente de irregularidade fundiária;
- XII - verbas decorrentes do ressarcimento de valores dispendidos pelo Município utilizados para regularização de núcleos informais classificados como REURB-E.
- XI - outras receitas eventuais.

Art. 118. Os recursos do fundo serão depositados em conta corrente especial, mantida em instituição financeira oficial designada pela Secretaria Municipal de Orçamento e Finanças, especialmente aberta para esta finalidade.



Art. 119. Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano serão aplicados com base na Lei nº 10.257, de 10/7/2001 e nesta lei, em:

I - financiamento de contratações de profissionais e/ou empresas para apresentação de projetos de regularização fundiária na espécie REURB-E reurbanização específica, que não tenham sido regularizados espontaneamente pelo parcelador e/ou beneficiários por chamamento da administração pública, mediante a posterior cobrança dos valores dispendidos para efeitos de devolução ao fundo financiador;

III - para contratações de serviços técnicos de diversas naturezas e/ou de recursos humanos direcionados às conclusões de processos de regularizações fundiárias que estejam executadas diretamente pela administração pública;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VI - proteção de outras áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico e;

VII - outros programas e intervenções na forma aprovada pelo conselho gestor do FUNDURB - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO IX DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

Seção I Disposições Gerais

Art. 120. Constitui infração todo ato comissivo ou omissivo que importe em contrariedade às disposições desta Lei da legislação vigente.

Art. 121. É considerada infratora toda pessoa física ou jurídica que por sua omissão ou ação quer seja por praticar, mandar, constranger, induzir, coagir ou auxiliar alguém a cometer infração, contribuir direta ou indiretamente para a prática de uma ou mais infrações, e ainda:

I - o representante legal da pessoa jurídica infratora;

II - o conivente, entendido como tal àquele que não evitar ou interromper, por si mesmo ou por preposto, a prática de infrações;

III - aquele que se beneficiar, a qualquer título, com a infração;

IV - todo aquele que, de qualquer forma, ainda que por mera omissão, impedir, por si mesmo ou por outrem, a regular fiscalização por parte das autoridades competentes.

Art. 122. As sanções previstas nesta Lei Complementar efetivar-se-ão por meio de:

I - multa pecuniária;

II - embargo;

III - demolição;

IV - interdição do estabelecimento ou atividade.

§ 1º A aplicação de qualquer das penalidades prevista nesta Lei não exonera o infrator das demais penalidades cabíveis para cada caso, inclusive de natureza cível ou penal.

§ 2º Em qualquer caso, a autoridade competente, observadas as circunstâncias e a gravidade do ato praticado, e desde que a medida seja suficiente à finalidade almejada pela Administração, poderá emitir



advertência escrita ao responsável, de modo a permitir a sanar a irregularidade ou obstar a evolução do dano urbanístico.

Art. 123. Considera-se reincidência, para todos os efeitos, a prática de outra infração da mesma natureza, pelo mesmo infrator no período de 12 (doze) meses.

Art. 124. A aplicação da penalidade não elimina a obrigação de fazer ou deixar de fazer, nem isenta o infrator da obrigação de reparar o dano praticado.

Parágrafo Único - Constatada a resistência pelo infrator, caberá à Administração requisitar força policial para a ação coercitiva e solicitar a lavratura do auto de flagrante policial para apuração de responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência, sem prejuízo de outras medidas administrativas e judiciais cabíveis.

Art. 125. As múltiplas infrações cometidas serão tratadas de forma individualizada, ainda que constatadas em uma única ação fiscalizatória.

Art. 126. Salvo expressa previsão, na contagem dos prazos em dias nesta lei, serão computados somente os dias úteis.

§ 1º Salvo disposição em contrário, os prazos serão contados incluindo a data do começo e a data do vencimento.

§ 2º Considera-se data do começo o dia subsequente ao do Auto de Infração pelo infrator ou seus representantes ou do dia da publicação do edital correspondente no Diário Oficial do Município.

§ 3º Considera-se data do vencimento o último dia útil da contagem do prazo.

§ 4º A prática eletrônica de ato processual pode ocorrer em qualquer horário até às 24 (vinte e quatro) horas do último dia do prazo.

§ 5º Não se considera dia útil aquele em que o expediente da Prefeitura for encerrado antes ou iniciado depois do horário regular.

Art. 127. A autoridade competente dará conhecimento ao infrator sobre a constatação da infração:

I - pessoalmente, sempre que possível, mediante entrega de cópia do Auto de Infração ao infrator, seu representante legal ou preposto;

II - por via eletrônica ou postal, mediante o envio de cópia do documento fiscal ao endereço eletrônico ou físico, informado pelo infrator no cadastro imobiliário ou mobiliário junto ao Município, ou por meio de consulta a cadastro de outros órgãos públicos;

III - por publicação de edital em versão eletrônica ou física do Diário Oficial do Município, quando:

a) desconhecido ou incerto o infrator;

b) desconhecido, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar o infrator;

c) o infrator, ou quem o represente, não puder ou não quiser receber o documento fiscal; e

d) quando não houver a confirmação de recebimento da cópia do documento fiscal enviado por via eletrônica ou postal.

Parágrafo único - Fica dispensada a publicação sempre que houver a presença de testemunha no ato da entrega, atestando que o documento fiscal foi recebido pelo infrator ou quem o represente.

Seção II
Dos Documentos de Fiscalização

Art. 128. São instrumentos disponíveis à Fiscalização Municipal, para informar e coibir atos infracionais:

I - o Auto de Infração;

II - o Auto de Embargo; e

III - o Auto de Interdição.

Parágrafo único. Fica estabelecida a possibilidade de aplicação do Auto de Infração por meio eletrônico.

Art. 129. No exercício do poder de polícia administrativa, constatada a infração administrativa, o agente fiscalizador fará uso da medida necessária à coibir a continuidade da lesão urbanística.

Art. 130. Os documentos fiscais serão lavrados com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras e deverão:

I - mencionar o local, dia, mês, ano e hora da lavratura;

II - identificar o sujeito passivo, por meio de nome civil e número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF, ou por meio de razão social e número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;

III - descrever o fato que constitui a infração e as circunstâncias pertinentes, indicando o dispositivo legal violado;

IV - descrever a penalidade a que estará sujeito o infrator;

V - fazer referência ao número do processo administrativo que tratou da infração anterior, quando for constatada a reincidência;

VI - notificar o infrator para que apresente Defesa ou Recurso Administrativo no prazo legal, quando aplicável;

VII - indicar se uma via do documento fiscal foi deixada ou enviada para o infrator; e

VIII - registrar o número de identificação funcional e assinatura de quem lavrou o documento fiscal e do agente público que o acompanhou.

§ 1º As omissões ou incorreções dos documentos fiscais poderão ser supridas pelas informações consignadas no processo administrativo correspondente.

§ 2º Não sendo possível a identificação do infrator a autoridade competente fará constar tal circunstância junto ao documento fiscal e o lavrará na presença de uma testemunha, que o firmará em conjunto com os agentes municipais.

§ 3º No caso de o infrator ser analfabeto, fisicamente impossibilitado ou incapaz na forma da Lei ou, ainda, se Recusar dar o seu “ciente” ou de fornecer as informações solicitadas, o agente fiscal indicará o fato no documento de fiscalização, ficando assim justificada a falta de assinatura do infrator.

Seção III
Do auto de infração

Art. 131. Auto de Infração é documento fiscal a ser adotado como providência administrativa pela autoridade competente, para manifestar expressamente a identificação de infração cometida contra os dispositivos da legislação municipal vigente.

Parágrafo único. Aos processos resultantes da ação fiscalizatória é facultado anexar quaisquer documentos, quer de pormenorização de fatos circunstanciais, quer comprovatórios, podendo no exercício da



fiscalização, o agente fiscal usar de todos os meios, inclusive audiovisuais, necessários à comprovação da infração.

Art. 132. Constatada pela fiscalização a infração, a autoridade fiscalizadora lavrará o auto de infração, notificando prontamente o infrator, fornecendo-lhe cópia do auto.

§ 1º Emitido o auto de infração, o autuado terá prazo de até 15 (quinze) dias úteis para dar quitação à sanção pecuniária ou apresentar Recurso Administrativo.

§ 2º Em caso de notificação da autuação por meio eletrônico, o prazo começará a contar da data da confirmação do recebimento, em se tratando de notificação por edital o prazo começará a fruir 30 (trinta) dias após a data da sua publicação.

§ 3º As omissões ou incorreções do Auto de Infração não acarretarão sua nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação do infrator ou infração.

§ 4º A assinatura do infrator não constitui formalidade essencial à validade do Auto de Infração, nem implicará confissão e tampouco sua recusa agravará a pena.

§ 5º Se o infrator, ou quem o represente, não puder ou não quiser assinar o Auto de Infração, far-se-á menção de tal circunstância, devendo o ato ser assistido por 2 (duas) testemunhas, sempre que possível.

§ 6º Quando se fizerem necessárias correções ou inclusão de novos elementos ao Auto de Infração, estas serão comunicadas ao infrator e restabelecido prazo para pagamento ou recurso.

Seção IV

Do auto de Embargo

Art. 133. Toda intervenção antrópica que importe em descumprimento à legislação urbanística, ambiental ou de edificações será embargada pelo agente fiscalizador, o qual deverá emitir auto de embargo, notificando prontamente o autor da intervenção, ou seu responsável legal, para que cesse imediatamente a intervenção, fornecendo-lhe cópia do auto.

Art. 134. Quando a intervenção causar dano urbanístico ou ambiental, além do embargo será lavrado auto de infração.

Parágrafo único. A correção do dano ou a reconstituição da área ao seu estado primário importará na anistia da sanção aplicada.

Art. 135. Ao descumprimento ao embargo imposto sujeitará o infrator à pena de multa equivalente ao dobro da cominada à infração que deu causa ao embargo, ou não havendo cominação, à estabelecida no, além da pena de demolição do que se modificou após o embargo.

§ 1º Do descumprimento do embargo deverá o agente fiscalizador lavrar Auto de infração.

§ 2º A demolição que trata este artigo não depende de autorização judicial e deve ser efetivada por determinação da Autoridade Municipal.

§ 3º O desrespeito ao embargo equivale à reincidência.

§ 4º As despesas realizadas para a realização da demolição serão ressarcidas pelo infrator em 15 (dias) dias, sob pena de inscrição em dívida ativa e ulterior execução.

Seção IV

Do auto de Interdição

Art. 136. Na hipótese de inobservância do prazo definido no Termo de Compromisso para a regularização da edificação não habitacional, cujo beneficiário da REURB não dê cumprimento ao compromisso firmado



no prazo de 30 (trinta) dias, será emitido auto de interdição de suas atividades, até que se promova a regularização da edificação.

§ 1º A interdição aplicada não importa em impedimento para aplicação das demais sanções administrativas, civis ou penais.

§ 2º Contra o Auto de Interdição não caberá Recurso Administrativo, cabendo Recurso apenas contra o Auto de Infração que o acompanhar.

§ 3º Contra o Auto de Interdição poderá ser solicitada a desinterdição temporária do imóvel, para resguardar a integridade de bens depositados em seu interior ou realizar reparos necessários à regularização do imóvel.

§ 4º O pedido de desinterdição deverá ser realizado em requerimento próprio, dirigido à Comissão Especial de Regularização Fundiária.

§ 5º A desinterdição temporária será autorizada pela autoridade competente, que apenas neste ato acompanhará por meio de seus agentes o acesso ao imóvel para as providências alegadas pelo infrator, realizando a reinterdição do imóvel em ato subsequente.

§ 6º O requerente deverá arcar com as custas administrativas que se aplicarem à desinterdição por meio de Taxa de Poder de Polícia.

§ 7º Em qualquer hipótese, a desinterdição temporária do imóvel não implica na autorização para a realização de atividades econômicas no local

Seção V Da Multa Pecuniária

Art. 137. A multa será calculada em número de Unidade de Referência do Município da Estância Turística de Paraibuna (UR), conforme cominação.

Art. 138. Quando aplicada a multa pecuniária, o infrator deverá recolhê-la dentro do prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data da ciência da lavratura do auto de infração e imposição da multa, ou, em caso de recurso, da decisão de improcedência..

Art. 139. O não recolhimento de multa pecuniária dentro do prazo fixado implicará na sua inscrição em dívida ativa.

Art. 140. Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos regulamentares serão atualizados com multa, juros e correção monetária, e inscritos na dívida ativa do Município.

Art. 141. Quando o infrator praticar, simultaneamente, duas ou mais infrações, deverão ser aplicadas, cumulativamente, as penalidades a elas cominadas.

Art. 142. Na reincidência, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, a multa pecuniária será progressivamente aplicada, em dobro e em triplo, e assim sucessivamente.

Parágrafo único. A reincidência é caracterizada a partir da segunda prática de uma mesma infração.

Art. 143. As dívidas ativas decorrentes de multas estatuídas nesta lei não poderão ser compensadas com eventuais créditos que seus infratores tenham com a Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraibuna/SP.



Art. 144. Os valores recolhidos em razão das multas estabelecidas nesta lei serão remetidos ao FUNDUR - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção VI
Da Responsabilidade Infracional

Art. 145. A juízo da autoridade competente, proferido no curso do processo administrativo que apura a infração, poderá ser alegada a excludente de aplicação da sanção administrativa aos infratores:

I - inimputáveis e incapazes na forma da lei civil;

II - que foram coagidos a cometer a infração;

III - que se encontrem em estado de perigo no momento da infração;

IV - que cometerem a infração por erro substancial que não poderia ser percebido por pessoa de diligência normal.

Parágrafo único. A alegação de desconhecimento da lei não é excludente capaz de afastar a penalidade aplicada.

Art. 146. Sempre que a infração for praticada pelos agentes a que se referem os incisos I e II do artigo anterior, a pena recairá:

I - sobre os pais, tutores ou pessoas em cuja guarda estiver o menor;

II - sobre o curador, ou pessoa sob cuja guarda estiver o incapaz;

III - sobre aquele que der causa à contravenção forçada.

Seção VII
Do Recurso Administrativo

Art. 147 O infrator terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da ciência do Auto de Infração ou do término do prazo editalício para apresentar Recurso Administrativo.

§ 1º O Recurso Administrativo deverá ser apresentado em requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, e deverá conter toda a matéria de defesa, expondo as razões de fato e de direito e juntando as provas que entender suficientes para reverter o entendimento sobre a constatação da infração.

§ 3º Findo o prazo previsto no caput, será declarada à revelia e presumir-se-ão verdadeiros os fatos descritos no Auto de Infração, e se não quitada a multa, ela será inscrita no cadastro de dívidas ativas do município.

§ 4º A interposição do Recurso Administrativo suspenderá a exigibilidade da multa pecuniária aplicada.

Art. 148. Interposto tempestivamente o Recurso Administrativo, o Gabinete do Prefeito remeterá os autos para o Setor de Fiscalização do Departamento de Planejamento Territorial e Turismo para que apresente suas considerações sobre o fato.

Art. 149. apresentada as considerações do Setor de Fiscalização, a Comissão Especial de Regularização Fundiária se manifestará de forma opinativa sobre as alegações do Infrator, e remeterá os autos à Procuradoria Jurídica do Município para que emita parecer terminativo, e remeterá para a decisão do Prefeito Municipal.

Parágrafo único. O Parecer Jurídico tem caráter opinativo e não vinculativo.



Art. 150. O Prefeito poderá reconhecer a procedência do recurso cancelando a multa aplicada e levantando eventuais embargos ou, declarar sua procedência, determinando a intimação do Infrator para que recolha os valores da multa aplicada.

Seção VIII
Das Infrações

Art. 151. Constitui infração administrativa:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo rural para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições legais;

Pena - Multa pecuniária no importe de 1 (uma) UR por lote produzido

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

Pena - Multa pecuniária no importe de 1 (uma) UR por lote produzido

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

Pena - Multa pecuniária no importe de 5 (cinco) URs

IV - vender, prometer vender, reservar lote, ceder, conceder, mesmo que sob o título de direitos hereditários, a posse de lote em loteamento ou desmembramento irregular ou clandestino.

Pena - Multa pecuniária no importe de 5 (cinco) URs por contrato firmado.

V - Deixar o responsável de dar início à Regularização do núcleo urbano informal após devidamente intimado a fazê-lo.

Pena - Multa pecuniária no importe de 5 (cinco) URs

VI - Deixar o requerente da REURB de complementar ou modificar o projeto urbanístico, adequando-o às diretrizes informadas na Análise de Orientação Prévia nos termos do art. 87, § 2º, desta lei.

Pena - Multa Pecuniária no importe de 50% (cinquenta por cento) de UR.

VII - Deixar o requerente da REURB de complementar ou modificar complementar ou modificar as informações constantes do projeto de regularização fundiária nos termos do art. 90, § 1º, desta lei.

Pena - Multa Pecuniária no importe de 50% (cinquenta por cento) de UR.

VIII - Deixar o beneficiário de cumprir o Termo de Compromisso que trata o art. 102, § 2º, desta Lei, no prazo fixado.

Pena - Multa Pecuniária no importe de (dois) UR

IX - Descuprir embargo oposto pela autoridade fiscalizadora.

Pena - Multa Pecuniária no importe de 2 (dois) URs



X - Dar suporte, auxiliar, fornecer meios e serviços que possibilitem a realização ou ampliação de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições legais.

Pena - Multa pecuniária no importe de 10 (dez) URs.

§ 1º - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas mesmas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

§ 2º - O pagamento da multa não importa na desobrigação de promover a regularização ou retificar o dano urbanístico ou ambiental causado.

§ 3º - A aplicação das sanções elencadas neste artigo não impedem a adoção de outras medidas administrativas ou judiciais que visem a coibir ou corrigir lesões urbanísticas ou ambientais.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Seção I Do Plano de Congelamento

Art. 152. Fica instituído o Plano de Congelamento de áreas em que existam núcleos de ocupações irregulares no Município da Estância Turística de Paraibuna, com a finalidade de paralisar o crescimento de ocupações desordenadas e em desacordo com a legislação vigente.

Art. 153. São áreas passíveis de congelamento as localizadas em áreas de proteção ambiental, áreas públicas, áreas de risco, áreas *non aedificandi* e os núcleos urbanos informais, tanto em imóveis públicos quanto em particulares.

Art. 154. Caberá a Comissão Especial de Regularização Fundiária, delimitar as áreas que serão congeladas com base no adensamento urbano e ações antrópicas que importem risco à ordem urbanística e ao meio ambiente.

Art. Definidas as áreas de congelamento a Comissão Especial adotará as seguintes providências:

I - Localizar a área e identificar as construções em base cartográfica;

II - Fotografar cada construção cadastrada;

III - Identificar a construção através de pintura ou spray;

IV - Cadastrar os ocupantes;

V - Realizar relatório sócio ambiental da área congelada;

VI Classificar a área no grau de prioridade do Programa de Regularização

Art. 155. Na área congelada será afixada uma placa informativa dispondo da irregularidade e de seu efetivo congelamento pelo Poder Público Municipal, devendo ainda constar a data do congelamento, o número de construções cadastradas, as coordenadas, a metragem quadrada da área, o número do procedimento administrativo que trata da área e o aviso de que qualquer nova construção ou acréscimo estará sujeita à imediata demolição, nos termos desta lei.

Parágrafo único. O congelamento configura embargo para efeitos infracionais desta lei.



Art. 156. Ficam proibidas novas construções, compra e venda de imóveis nas áreas congeladas.

§ 1º Os materiais apreendidos nas ações fiscalizadoras para atendimento desta lei e das demais normas correlatas, terão tratamento definido em decreto regulamentador.

§ 2º A Municipalidade poderá, para a proteção da vegetação nativa, instalar limites físicos e sinalizadores no entorno dos núcleos.

Art. 157. As construções existentes e cadastradas nas áreas congeladas não poderão ser alteradas, salvo por medida de segurança, mediante pedido do ocupante e parecer da Comissão Especial ou da Defesa Civil.

§ 1º Entende-se como alteração qualquer reforma, demolição, acréscimo e substituição de qualquer material que compõe a construção.

§ 2º Os pedidos de alteração nas edificações deverão ser protocolizados no Protocolo Municipal e encaminhados à Departamento Municipal de Planejamento Territorial e Turismo que apresentará a Comissão Especial para emissão de parecer.

§ 3º Constatada a alteração, sem pedido do ocupante e parecer favorável da Comissão Especial, o Poder Público tomará as medidas necessárias para impedir, paralisar, demolir e multar o responsável.

Art. 158. Independentemente das sanções e medidas administrativas e judiciais previstas nesta Lei, os infratores estarão sujeitos às sanções penais, decorrentes da desobediência aos atos administrativos, bem como às demais cominações legais previstas para eventuais crimes praticados contra o meio ambiente, à ocupação do solo, a incolumidade pública e a segurança pública, previstos no Código Penal Brasileiro e nas legislações correlatas.

Art. 159. O Município da Estância Turística de Paraibuna deverá rever o Plano de Congelamento no prazo de 30 (trinta) meses.

Seção II Dos Tributos

Art. 160. Fica instituído as seguintes Taxas:

I - Taxa de Requerimento e Análise de REURB-E

II - Taxa de Regularização

III - Taxa de Desinterdição.

Subseção I Da Taxa de Requerimento e Análise Preliminar de REURB-E

art. 161. A Taxa de Requerimento e Análise Preliminar de REURB-E tem como fato gerador a atividade municipal de vigilância, controle e fiscalização do cumprimento das exigências municipais a que se submete qualquer legitimado constante no art. 11, II e III, desta lei, que pretenda a instauração de REURB-E.

Art. 162. O Contribuinte da Taxa é a pessoa entre aquelas elencadas no art. 11, II ou III, desta lei, interessada na regularização do loteamento ou desmembramento.

Art. 163. A Taxa será de 0,15% da UR vigente



Art. 164. A Taxa será lançada de ofício em nome do contribuinte uma única vez.

Art. 165. A Taxa será arrecadada na entrada do requerimento da análise preliminar.

Subseção II
Da Taxa de Regularização

art. 161. A Taxa tem como fato gerador a atividade municipal de vigilância, controle e fiscalização do cumprimento das exigências municipais a que se submete qualquer pessoa que pretenda regularizar loteamento ou desmembramento em terrenos particulares.

Art. 162. O Contribuinte da Taxa é a pessoa entre aquelas elencadas no art. 11, II ou III, desta lei, interessada na Análise Preliminar da REUR-E.

Art. 163. A Taxa será calculada de acordo com a tabela do Anexo V do Código Tributário Municipal.

Art. 164. A Taxa será lançada de ofício em nome do contribuinte uma única vez.

Art. 165. A Taxa será arrecadada na entrada do requerimento da expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Subseção III
Da Taxa de Desinterdição.

art. 166. A Taxa tem como fato gerador a atividade municipal de vigilância, controle e fiscalização do cumprimento de determinação de desinterdição temporária de imóvel para resguardar a integridade de bens depositados em seu interior ou realizar reparos necessários à regularização do imóvel.

Art. 167. O Contribuinte da Taxa é a pessoa interessada na Desinterdição temporária de imóvel interditado nos termos do art. 136 desta Lei.

Art. 163. A Taxa será de 0,20% da UR vigente.

Art. 164. A Taxa será lançada de ofício em nome do contribuinte uma única vez.

Art. 165. A Taxa será arrecadada na entrada do requerimento da desinterdição temporária.

Seção III
Dos Disposições Finais

Art. 166. Poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais 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 projeto de regularização fundiária urbana.



Art. 167. O Município poderá utilizar-se dos produtos e das peças técnicas apresentadas no processamento da Regularização Fundiária Urbana (REURB) sem qualquer ônus para o ente público.

Parágrafo único. O interessado fica ciente que a utilização das peças técnicas não implica o pagamento de qualquer contraprestação pelo Município.

Art. 168. O Município de Estância Turística de Paraibuna, nos casos de REURB-S, poderá adotar procedimento diverso do que nesta lei consta a fim de se adequar a Programas de auxílio ou apoio à Regularização de núcleo urbanos informais ou assentamento urbanos do Governo Estadual ou Federal.

Art. 169. Nos casos omissos, deverão ser aplicadas subsidiariamente as disposições da Lei nº 13.465, de 2017.

Art. 170. Os processos administrativos de regularização fundiária em andamento serão convertidos no procedimento previsto nesta Lei e classificados em REURB-S ou REURB-E, considerando-se os elementos e informações já existentes.

Parágrafo único. Ficam validados os atos já praticados antes da vigência desta Lei nos processos administrativos de REURB pelo Poder Público Municipal, regidos pela Lei nº 13.465, de 2017 e pelo Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

Art. 171. Na aplicação da REURB, além das normas previstas nesta lei poderão ser utilizados os demais instrumentos e normas previstas na legislação federal específica vigente.

Art. 172. O Poder Público Municipal deverá definir, por meio de ato do Poder Executivo Municipal, um plano estratégico de regularização fundiária para o Município da Estância Turística de Paraibuna/SP-SP definindo as áreas prioritárias para regularização por meio da REURB.

Parágrafo único. O Município priorizará as áreas caracterizadas como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) para fins de regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S).

Art. 173. Para fins da REURB, fica dispensada a desafetação dos bens públicos imóveis municipais ocupados até 22 de dezembro de 2016, inseridos em núcleos urbanos informais.

Art. 174. Fica autorizado a desafetação de bens públicos inseridos em núcleos urbanos informais ocupados após 22 de dezembro de 2016 até a data da publicação desta Lei, que passarão a integrar o patrimônio disponível do Município, com a finalidade exclusiva de efetivar o processo de regularização fundiária.

Art. 175. A receita obtida com a aquisição onerosa de direitos reais e com as compensações urbanísticas e Ambientais em REURB-E integralizará o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano FUNDUR e será destinada a viabilizar os processos de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais classificados como REURB-S e REURB-E, não regularizadas pelos responsáveis pela sua implantação, bem como das obras de infraestrutura essencial a serem realizadas pelo Município no âmbito destes núcleos, com a cobrança remissiva dos gastos dispendidos pelo Município nas REURB-E.

Art. 176. Fica o Poder Público Municipal autorizado a utilizar os recursos existentes no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social para a realização de obras de infraestruturas essenciais para a Regularização de núcleos urbanos informais inseridos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)



Art. 177. Em núcleos urbanos informais consolidados até a data da publicação desta Lei, assim reconhecidos através de parecer técnico da Comissão Especial de Regularização Fundiária será possível o licenciamento de atividades e empreendimentos localizados em logradouros ou bens públicos através do alvará de funcionamento precário.

§ 1º Instaurada a REURB e regularizado o lote, o interessado deverá proceder a regularização de sua atividade ou empreendimento por meio do alvará de funcionamento regular.

§ 2º Não sendo instaurada a REURB e havendo interesse público na retomada do bem, o Município, a qualquer momento, poderá revogar o alvará de funcionamento precário e adotar as providências cabíveis para a retomada do bem.

§ 3º Para fins de obter o alvará de funcionamento precário, as atividades deverão atender aos critérios urbanísticos de adequação às vias e às zonas.

Art. 178. Os parcelamentos identificados pelo município serão notificados nas pessoas dos parceladores a proceder a regularização de forma reiterada e, se decorridos os prazos concedidos na notificação administrativa sem o respectivo cumprimento da obrigação, e os programas de regularização fundiária não tenham possibilidade de execução pelos convênios lavrados com o Município, este poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários dos valores dispendidos pela administração pública, se houver necessidade dessa medida em decorrência de instauração de processos judiciais.

Art. 179. Nos casos em que o Município tenha sido condenado pelo Poder Judiciário, subsidiariamente, em ações civis públicas e, embora notificados os parceladores para que promovam a regularização em fase de execução de sentença, estes não promovam as medidas necessárias regularizatórias dentro do prazo concedido na notificação, o Município poderá promover a regularização fundiária modalidade REURB-E, utilizando-se dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano — FUNDURB, após a deliberação pelo Conselho Municipal de Políticas Urbanas — CMPU, mediante a cobrança regressiva aos parceladores e/ou beneficiários, referente a todos os valores dispendidos pela administração para essa finalidade, sem prejuízo da aplicação das multas correspondentes, cujos valores auferidos na cobrança retornarão ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, para sua manutenção.

Art. 180. Em casos em que não tenha ainda ocorrido condenação judicial de forma subsidiária ao Município, ou que o Inquérito Civil promovido pelo Ministério Público esteja em fase conclusiva para ajuizamento da Ação Civil Pública, porém, embora reiteradamente notificados os parceladores irregulares de núcleos urbanos consolidados, sem que qualquer atitude regularizatórias seja tomada nesse sentido, poderá o Município regularizar o parcelamento com a eventual utilização de verbas do FUNDUR - Fundo de Desenvolvimento Urbano ou outros recursos municipais disponíveis, para posterior cobrança dos gastos efetivamente dispendidos na regularização aos parceladores e/ou beneficiários do parcelamento.

Art. 181. No caso de cobranças de valores dispendidos pelo Município utilizadas para regularização de núcleos informais classificados como REURB-E e não adimplidas pelos responsáveis, o Município reserva-se ao direito de aceitar o pagamento correspondente em áreas remanescentes do mesmo imóvel parcelado ou em outras ofertadas pelos devedores, desde que ocorra o interesse público, ou promover o lançamento do débito em dívida ativa do Município.

Art. 182. O ressarcimento de valores dispendidos pelo Município utilizadas para regularização de núcleos informais classificados como REURB-E e não adimplidas pelos responsáveis, o Município poderá ser



realizado, por determinação judicial, com a arrecadação de áreas remanescentes do mesmo imóvel parcelado ou em outras contíguas ou próximas, pertencente ao mesmo loteador, após prévia avaliação.

Art. 183. Nas REURB-E deverão constar do projeto de regularização a existência de áreas de institucionais, áreas verdes e áreas de lazer que serão incorporados automaticamente ao patrimônio público com o registro da CRF.

Art. 184. Fica alterado o art. 3º da Lei Municipal n 826, de 29 de dezembro de 1978 (Código Tributário Municipal - CTM) que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º.

(...)

XV - Taxa de Requerimento e Análise de REURB-E

XVI - Taxa de Regularização

XVII - Taxa de Desinterdição.

Parágrafo único. Os tributos elencados nos incisos XV a XVII têm seu fato gerador, contribuinte, base de cálculo e alíquota definidos em legislação própria.”

Art. 185. Fica alterado o art. 104 da Lei Municipal n 826, de 29 de dezembro de 1978 (Código Tributário Municipal - CTM) que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 104. A Taxa tem como fato gerador a atividade municipal de vigilância, controle e fiscalização do cumprimento das exigências municipais a que se submete qualquer pessoa que pretenda realizar obras particulares de construção civil, de qualquer espécie, bem como pretenda fazer arruamentos, loteamentos ou desmembramentos em terrenos particulares.”

Art. 186. Fica alterado o Anexo V da Lei Municipal n 826, de 29 de dezembro de 1978 (Código Tributário Municipal - CTM) que passa a vigorar com a seguinte redação:

ANEXO V

TABELA DE TAXA DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS E REGULARIZAÇÃO (REURB-E)

	<i>NATUREZA DAS OBRAS</i>	<i>% Sobre a Unidade de Referência</i>
<i>I.</i>	<i>CONSTRUÇÃO DE:</i>	
	<i>a) Edificações até dois pavimentos, por m² de área construída.</i>	<i>1,00%</i>
	<i>b) Edificações com mais de dois pavimentos por m² de área construída.</i>	<i>1,50%</i>
	<i>c) Dependência em prédios residenciais, por m² de área construída.</i>	<i>1,00%</i>
	<i>d) Dependências em quaisquer outros prédios para quaisquer finalidades, por m² de área construída.</i>	<i>1,00%</i>
	<i>e) Barracões por m² de área construída.</i>	<i>0,50%</i>
	<i>f) Galpão, por m² de área construída.</i>	<i>0,50%</i>

	g) Fachadas e muros por metro linear.	1,00%
	h) Marquises, cobertas e tapumes, por metro linear.	1,00%
	i) Reconstruções, reformas e reparos por m².	1,00%
	j) Demolições por m².	0,50%
2.	ARRUAMENTOS:	
	a) Com área até 20.000m², excluídas as áreas destinadas a logradouros públicos, por m².	0,20%
	b) Com área superior a 20.000m², excluídas às áreas destinadas a logradouros públicos por m²	0,35%
3.	LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTOS E REGULARIZAÇÃO (REURB-E)	
	a) Com área até 10.000 m², excluídas as áreas destinadas a logradouros públicos e as que sejam doados ao Município, por m².	0,15%
	b) Com área superior a 10.000 excluídas, as áreas destinadas a logradouros públicos e as que sejam doadas ao Município, por m².	0,15%
4.	QUAISQUER OUTRAS OBRAS NÃO ESPECIFICADAS NES- TA TABELA:	
	a) Por metro linear.	1%
	b) Por metro quadrado.	0,50%

Art. 187. A numeração predial é ato cadastral e deverá ser emitida na oportunidade do cadastramento tributário do imóvel.

§ 1º - A certidão de cadastro imobiliário é o documento hábil a comprovar sua situação, e deve indicar, no mínimo:

I - o número do cadastro imobiliário;

II - o seu endereço (logradouro, numeração e bairro);

III- área do imóvel; e

IV - responsável tributário.

§ 2º - Fica proibida a emissão de certidões de numeração, ou certidão cadastral de imóvel rural;

§ 3º - Os imóveis inseridos nas zonas adensadas delimitadas pela Comissão Especial de Regularização Fundiária ou em ZEIS deverão ser cadastrados pelo Município.

§ 4º - Até a efetiva regularização da unidade habitacional, o possuidor dos imóveis inseridos zonas adensadas ou em ZEIS poderão requerer o cadastramento de seu imóvel.

§ 5º - Os imóveis não compreendidos pelos parágrafos 3º e 4º deste dispositivo, somente poderão ser cadastrados após o requerimento de análise Preliminar de REURB.

Art. 188. As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.



Art. 189. O disposto nos artigos 160 a 165, e nos arts. 184 a 186, entrarão em vigor em 01/01/2026, os demais dispositivos desta lei entrarão em vigor na data da sua publicação.

Art. 189. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Estância Turística de Paraibuna, XX de XXXXXX de 2025.

HELOÍSA ANTUNES DE FARIA SANTOS

Prefeita Municipal

