

Secretaria Municipal de Urbanismo

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

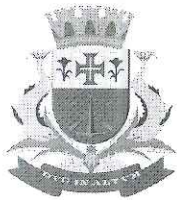
1 Ata da Reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano,
2 de 20 de agosto de 2015, de acordo com a lei nº 1.175/05, alterada
3 pela lei nº 2.128/13 e pela lei nº 2.205/14 – Decreto Municipal
4 308/2015.

5

6 Aos treze dias do mês de abril de dois mil e dezessete às 10h00min, reuniram-se
7 na sala de reuniões da Secretaria de Trânsito, os membros do Conselho
8 Municipal de Desenvolvimento Urbano do poder Público de da Sociedade Civil
9 Conforme seguem abaixo assinados. A reunião se inicia pelo acatamento da
10 representante da Secretaria de Habitação conforme texto enviado anteriormente a
11 cerca dos debates ocorridos na reunião anterior sobre o artigo 14, § 4º ficando a
12 nova redação: *“sendo que nos casos de levantamento efetuado pela própria
13 municipalidade ou por quem ela designar, também se fará necessário a
14 comprovação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de
15 Responsabilidade Técnica – RRT, seja de forma específica ou de cargo/função;”*

16 Passamos para esclarecimentos do art. 29 inserindo no texto *“na condição de
17 bem vago nos termos da Lei Civil, regulamentado por Legislação Municipal
18 específica.”* Ficou decidido a exclusão dos art. 30 e 31 na integra. Ainda no art. 29,
19 foi complementado com os §1º e §4º que compunham do art. 31, sendo assim a
20 nova redação do art. 29 engloba textos advindos do art.31 que fora excluído no se
21 “caput”, §2º e §3º. No art. 41 § 3º acrescentou-se nova redação *“A identificação e
22 o mapeamento de áreas de risco dependerá de laudo técnico da Coordenadoria
23 Municipal de Defesa Civil - COMDEC e/ou outros órgãos oficiais competentes
24 levando em consideração as cartas geotécnicas, relatórios técnicos e dados
25 coletados na população local.”* No art. 42 excluiu-se as palavras *“das incidentes”* t
26 ficando a nova redação como *“ Na regularização fundiária sustentável em Áreas
27 de Preservação Permanente, será exigida a licença ambiental outorgada por
28 órgão ambiental competente, devendo ser apresentado estudo técnico que
29 demonstre a melhoria das condições sócio ambientais, em relação a situação
30 anterior, bem como a adoção das medidas sócio ambientais nele preconizadas.”.*

31 O art. 49 juntamente com o parágrafo único foram excluídos na integra. Para o



32 art. 55, excluiu-se o parágrafo único e corrigiu-se a redação " No procedimentos de
33 regularização fundiária sustentável de áreas que incidam sobre Área de
34 Preservação Permanente - APP deverá ser garantida a melhoria das condições
35 sócio ambientais.". O art. 56 substituiu-se o termo "abrir mão" para "se valer de". A
36 pedido do Conselheiro Wanderley, relatamos a falta do representante oficial da
37 Associação dos Engenheiros para a votação, embora o mesmo tenha contestado
38 a redação da Minuta anteriormente via endereço eletrônico. Segue o texto da
39 minuta da Lei Complementar que dispõe sobre a Regularização Fundiária
40 Sustentável, APROVADA por unanimidade entre os presentes.

41
42 **MINUTA DE LEI COMPLEMENTAR, DE ABRIL DE 2017.**

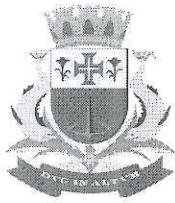
43
44
45 ***Dispõe sobre a regularização***
46 ***fundiária das áreas urbanas***
47 ***consolidadas do Município de***
48 ***Caraguatatuba, cria o fundo***
49 ***Municipal de regularização***
50 ***fundiária sustentável e dá outras***
51 ***providências correlatas.***

52
53
54
55
56 **Autor:** Órgão Executivo.

57
58 **JOSE PEREIRA DE AGUILAR JUNIOR**, Prefeito Municipal
59 da Estância Balneária de Caraguatatuba, usando das atribuições que
60 lhes são conferidas por Lei, e em especialmente o que dispõe a medida
61 provisória MP 759 de 22 de Dezembro de 2.016 e em consonância com
62 as diretrizes urbanísticas delineadas pelo plano diretor municipal,
63 priorizando a situação de fato, no tocante ao uso, ocupação e
64 parcelamento de solo, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e
65 ele sanciona e promulga a seguinte LEI:

66
67 **Art. 1º** Esta lei dispõe sobre a desburocratização dos
68 procedimentos e o aprimoramento dos mecanismos para o
69 ordenamento territorial do Município, visando à correção das distorções
70 e irregularidades dos núcleos urbanos informais, clandestinos e

Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page.



71 irregulares, conjuntos habitacionais, loteamentos localizados em área
72 urbana, condomínios horizontais, verticais ou mistos, mediante Plano de
73 Regularização Fundiária Sustentável, outrora instituída por força da Lei
74 11.977/2.009 e suas alterações posteriores, estabelecendo normativas
75 e diretrizes gerais para realização da política pública de
76 desenvolvimento urbano do Município de Caraguatatuba, designada
77 como REURBS (Regularização Fundiária Urbana Sustentável).

78
79 **Parágrafo único.** Para os efeitos desta Lei, considera-se
80 Regularização Fundiária Urbana Sustentável o conjunto de medidas
81 jurídicas, técnicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à
82 regularização de núcleos urbanos informais, trazendo-os para a
83 formalidade, com o fito de garantir o direito à moradia e a qualidade de
84 vida da população.

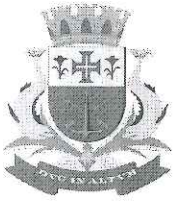
85
86
87
88 **CAPÍTULO I**

89
90 **Seção I**
91 **DOS OBJETIVOS DA REURBS**

92
93 **Art. 2º.** O objetivo principal da REURBS é assegurar todas
94 as condições necessárias para acesso da população à terra urbanizada e
95 os direitos sociais à moradia e à cidade sustentável, em especial,
96 aquelas oriundas de ocupações informais de interesse social,
97 viabilizando a correção das distorções e das irregularidades detectadas
98 por conta da ocupação desordenada do solo, priorizando a busca de
99 soluções efetivas para os efeitos negativos do ordenamento territorial,
100 mobilidade urbana e salubridade ambiental e social das áreas urbanas
101 ou das áreas rurais com características de urbana.

102
103 **Art. 3º.** Além da legalização no aspecto jurídico das
104 ocupações desordenadas do solo urbano Municipal, fundado nos
105 princípios de salubridade urbanística e ambiental, tem-se também os
106 seguintes objetivos específicos:

- 107
108 **I** – identificação dos núcleos urbanos informais, a fim de organizá-los e
109 assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de
110 modo a melhorar sua qualidade de vida;
111 **II** – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população, de modo a
112 priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos
113 informais, a serem regularizados;



- 114 **III** – promover a integração social e a geração de emprego e renda;
115 **IV** – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à
116 consensualidade e à cooperação entre o governo municipal e sociedade;
117 **V** - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida
118 adequadas;
119 **VI** – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e
120 garantir o bem estar de seus habitantes;
121 **VII** – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e
122 no uso do solo e seus recursos naturais, levando em consideração a
123 situação de fato.
124 **VIII** – contribuir para a melhoria das condições de moradia da
125 população residente em núcleos urbanos informais no Município;
126 **IX** – atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional
127 urbana;
128 **X** – constituir base para a instituição de política pública municipal de
129 regularização fundiária sustentável.
130 **XI** – propiciar a segurança jurídica e o reconhecimento formal das
131 ocupações que apresentem alguma espécie de irregularidade;
132 **XII** – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
133

134 **Seção II**
135 **DOS CONCEITOS PARA FINS DE REURBS**

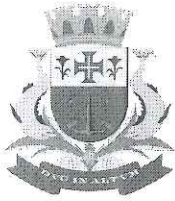
136
137 **Art. 4º.** Para os efeitos desta Lei, se considera:

138
139 **I – Regularização fundiária:** conjunto de medidas
140 jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização
141 de núcleos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, de modo
142 a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das
143 funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente
144 ecologicamente equilibrado;

145
146 **II – Núcleo Urbano:** adensamentos com usos e
147 características urbanas, ainda que situadas em áreas qualificadas como
148 rurais;

149
150 **III – Núcleo urbano consolidado:** núcleos urbanos
151 informais consolidados e existentes na data da publicação da Medida
152 Provisória e de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a
153 natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a
154 presença ou não de equipamentos públicos, tais como:

155
156 a) Drenagem de águas pluviais urbanas;



- 157 b) Esgotamento sanitário;
158 c) Abastecimento de água potável;
159 d) Distribuição de energia elétrica; ou
160 e) Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.
161

162 **IV - Núcleos Urbanos Informais:** ocupações e os
163 parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos
164 informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins
165 de moradia, onde não foi possível realizar a titulação de seus
166 ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos
167 habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos; bem
168 como outras circunstâncias a serem avaliadas pela Divisão de
169 Regularização Fundiária;

170
171 **V - Áreas destinadas ao uso público:** aquelas referentes
172 à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso
173 público, às áreas verdes, vias e logradouros públicos;

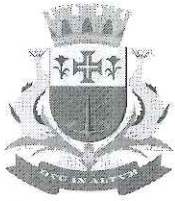
174
175 **VI - Equipamentos comunitários:** todos os
176 equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e
177 convívio social;

178
179 **VII - Infra estrutura básica:** aquela necessária para
180 garantir a saúde da população e a prevenção dos riscos ambientais,
181 incluindo-se necessariamente o abastecimento público ou coletivo de
182 água potável, a solução para captação e disposição dos esgotos, o
183 sistema para manejo das águas pluviais e a recuperação, quando
184 couber, da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente;

185
186 **VIII - AEIS - Área Especial De Interesse Social:**
187 parcela de área urbana instituída pela Divisão de Regularização
188 Fundiária, ou definida por outra Lei Municipal, destinada
189 predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a
190 regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, em
191 conformidade com a presente Lei;

192
193 **IX - Área de risco:** áreas inadequadas para a moradia,
194 tais como margens de cursos d'água, sob redes de alta tensão, áreas
195 alagáveis, áreas contíguas às rodovias, áreas com resíduos perigosos
196 depositados no solo e aquelas designadas como tais por riscos
197 geológicos;

198
199 **X - Legitimação fundiária:** nova forma jurídica de
200 aquisição originária de propriedade, conferido por ato discricionário do



201 Poder Público àquele que detiver área pública ou possuir área privada,
202 como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de
203 núcleo urbano informal consolidado, pendente de regularização e que
204 atenda as condições pré-estabelecidas na presente Lei;

205

206 **XI – Legitimação de posse:** é um dos instrumentos de
207 regularização fundiária que possibilita ao poder público o
208 reconhecimento de situação de fato, por meio do qual se reconhece a
209 posse do imóvel privado ou área objeto da REURBS, com identificação
210 de seus ocupantes, tempo da ocupação e natureza da posse, mediante
211 o cumprimento de condições pré-estabelecidas na presente Lei;

212

213 **XII – Regularização fundiária de interesse social –**
214 aquela onde haja a predominância de ocupação pela população de baixa
215 renda, sujeitas à regras específicas, cujo parâmetros urbanísticos se
216 sobrepõe àqueles definidos pelo zoneamento da área e o plano diretor
217 municipal;

218

219 **XIII – Regularização fundiária de interesse específico**
220 – aquela onde haja irregularidades urbanísticas e ambientais, que não
221 se classifiquem pelo poder público como de interesse social;

222

223 **XIV – Regularização fundiária mista** – aquela onde/ haja
224 num mesmo espaço, situações que ensejam a caracterização de
225 ocupação parcial por população de interesse social e específico, ainda
226 que não especificada como AEIS;

227

228 **XV – Arbitragem, mediação e conciliação** - meios
229 alternativo de Resolução de conflitos, podendo ser estabelecido por
230 Câmaras via ente Estatal, através do Poder Judiciário ou, na justiça
privada;

231

232 **XVI – Baixa renda** – População com renda de zero a cinco

233 salários mínimos.

234

235

236

Seção III DOS PRINCÍPIOS

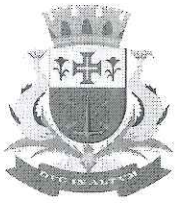
237

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

240

241 **I** – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população
242 de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada,
assegurados os níveis adequados de habitabilidade e a melhoria das

243



243 condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, na área
244 objeto de regularização fundiária sustentável;

245
246 **II** – articulação com as políticas setoriais de habitação, de
247 meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos
248 diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas,
249 voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

250
251 **III** – participação dos legitimados em todas as etapas do
252 processo de regularização fundiária;

253
254 **IV** – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

255
256 **V** – respeito ao patrimônio sócio-cultural e aos
257 investimentos realizados pelos beneficiários, inclusive quando
258 necessárias remoções, reassentamentos e relocações;

259
260 **VI** – efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando
261 sempre em conta a situação de fato;

262
263 **VII** – Recuperação pelo poder público das mais-valias
264 urbanísticas;

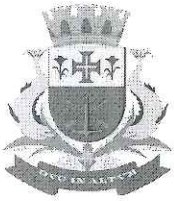
265
266
267
268 **CAPITULO II**
269 **DAS MODALIDADES DE REURB**

270
271
272 **Seção I**
273 **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL**

274
275 **Art. 6º.** A Regularização Fundiária de Interesse Social é a
276 regularização de núcleos urbanos informais ocupados,
277 predominantemente, por população de baixa renda, nos caso em que
278 houver:

279
280 **a)** ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura
281 há, pelo menos, 5 (cinco) anos, até a data da Medida Provisória nº
282 759, de 22 de dezembro de 2016, possuir renda de até 05 (cinco)
283 salários mínimo nacional ou a renda per capita de até meio salário
284 mínimo nacional, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou
285 rural;

286



287 **b)** o imóvel esteja localizado em áreas designadas AEIS,
288 pelo Plano Diretor vigente, bem como a área urbana instituída pela
289 Divisão de regularização fundiária como tal ou ainda aquelas definida
290 por outra Lei Municipal;

291
292 **c)** áreas pertencentes ao patrimônio público do Município,
293 declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização
294 fundiária de interesse social.

295
296 **§ 1º.** A regularização fundiária de interesse social
297 dependerá da análise de critérios estabelecidos, do projeto de
298 regularização sustentável pela Divisão de Regularização Fundiária da
299 Secretaria de Habitação, que acompanhará os trabalhos em todos os
300 seus trâmites.

301
302 **§ 2º.** Serão aceitos todos os meios de prova lícitas
303 necessários à comprovação do prazo de que trata a alínea "a" do art. 6º
304 desta Lei, podendo ser demonstrado através de fotos aéreas da
305 ocupação ao longo do tempo exigido.

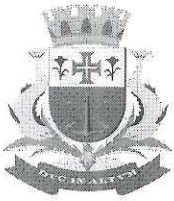
306
307 **§ 3º.** Para fins de registro no Cartório de Registro de
308 Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária com abertura de
309 matrícula de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e
310 emolumentos, sendo que a obrigação referente a obras de infra-
311 estrutura básica caberá ao poder público municipal;

312
313 **§ 4º.** Será isento de custas e de emolumentos a primeira
314 averbação de construção residencial até 70 metros quadrados, desde
315 que o beneficiário apresente projeto desenvolvido por profissional
316 habilitado com laudo de habitabilidade, conforme a MP 759/16,
317 aprovado por órgão devidamente habilitado a ser regulamentado por
318 decreto;

319
320
321 **Seção II**
322 **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO**

323
324
325 **Art. 7º.** A Regularização Fundiária de Interesse Específico é
326 a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se
327 enquadram nos requisitos elencados nos arts. 6º e 9º desta Lei.

328
329 **Art. 8º.** A regularização fundiária de interesse específico
330 dependerá da análise e da aprovação pela Divisão de Regularização



331 Fundiária da Secretaria de Habitação, que dará prosseguimento ao
332 procedimento após emitidas as licenças urbanísticas e ambientais,
333 quando necessárias, sendo processadas nos termos da presente lei e
334 alterações posteriores.

335
336 **Parágrafo Único.** Para fins de registro no Cartório de
337 Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária com
338 abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, não haverá a isenção
339 de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente a obras de
340 infraestrutura poderá ser compartilhada com o poder público;

341
342 **Seção III**
343 **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MISTA**
344

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

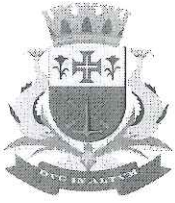
348
349 **Art. 10.** A regularização fundiária de interesse misto
350 dependerá da análise e da aprovação do projeto pela Divisão de
351 Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação, em conformidade
352 com a presente lei;

353
354 **§ 1º** Para fins de registro no CRI do projeto de
355 regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade
356 imobiliária, a isenção de custas e emolumentos caberá apenas às
357 regularizações de interesse social, sendo que a obrigação referente a
358 obras de infraestrutura básica poderá ser compartilhada com o poder
359 público municipal;

360
361
362 **Seção IV**
363 **DOS LEGITIMADOS A PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**
364 **SUSTENTÁVEL**
365

366 **Art. 11.** Respeitadas legislações federais e estaduais
367 pertinentes, a regularização fundiária sustentável de que trata a
368 presente Lei, poderá ser promovida pelo Município diretamente ou
369 através de contratações de empresas privadas, neste caso mediante
370 processo licitatório ou mesmo por parcerias sem fins lucrativos
371 objetivando a pesquisa e desenvolvimento, mediante a indicação da
372 necessidade apontada pela Divisão de Regularização Fundiária, como
373 também por:

374



375 **I** – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

376

377

378 **II**– cooperativas habitacionais, associações de moradores,
379 fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de
380 interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade
381 atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização
fundiária urbana;

382

III – os proprietários, loteadores ou incorporadores;

383

IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários

384

hipossuficientes; e

385

V – o Ministério Público.

386

§ 1º. Os legitimados previstos no *caput* deste artigo
387 poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária,
388 inclusive os atos de registro no CRI.

389

390

391

CAPÍTULO III

392

393

Seção I

394

DO FLUXOGRAMA RELATIVO AO TRAMITE DO PROCESSO DA 395 REURBS

396

397

Art. 12. O requerimento será protocolado diretamente na
398 Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação, que
399 providenciará a abertura de processo em conformidade com os
400 documentos exigidos por esta Lei, obedecendo, respectivamente, o
401 fluxograma assim definido e aplicação de regimento interno:

402

403

I – A Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria
404 Municipal de Habitação, procederá à análise técnica do pedido e dos
405 documentos apresentados, providenciando coleta de todos os dados
406 necessários ao prosseguimento dos atos;

407

408

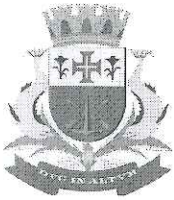
II – Superadas todas as exigências e adequações, o
409 procedimento será submetido à Divisão de Regularização Fundiária,
410 para conclusão, parecer final e elaboração da Certidão de Regularização
411 Fundiária (CRF);

412

413

III – Por fim, será encaminhado para Registro, junto ao
414 Cartório de Registro de Imóveis, para formalização da individualização

414



415 dos imóveis, com abertura de novas matrículas as quais se sustentarão
416 a base de dados do cadastro municipal, que dependendo do caso,
417 poderá procederá os lançamentos dos tributos municipais;
418

419 **§ 1º.** Os prazos máximos para análise e manifestação das
420 Secretarias não poderão ultrapassar de 30 dias.
421

422 **§ 2º.** Os procedimentos e metodologias devem obedecer ao
423 fluxograma do regimento interno, assim como as normas técnicas
424 previamente estabelecidas para tal finalidade.
425

426 **§ 3º.** Se a Divisão de Regularização Fundiária entender
427 necessário, será encaminhado o projeto para análise de outras
428 secretarias e outros órgãos e, finalmente, à apreciação conclusiva da
429 Divisão.
430

431 **Seção II**

432 **DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA**

433 **Art. 13.** A regularização fundiária será realizada por
434 loteamento, quadra ou lote de acordo com a presente legislação;
435

436 **Art. 14.** A documentação básica necessária para iniciar a
437 regularização fundiária será:
438

439 **I** – pedido instruído com cópia da matrícula da área, onde
440 está ocorrendo à intervenção visando à regularização, se houver;
441

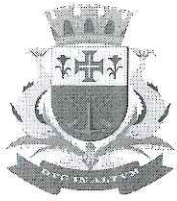
442 **II** – cópia capa do carne de IPTU, bem como cópia dos
443 Títulos ou Contrato de Compra e Venda com toda a cadeia sucessória
444 existente;
445

446 **III** – cópia dos documentos pessoais, inclusive dos
447 cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e
448 declaração de união estável, quando necessário.
449

450 **IV** – comprovantes de endereço, na forma da lei;
451

452 **V** – Termo de responsabilidade sobre toda informação e
453 documentação apresentada;
454

455 **VI** – comprovantes de renda na REURBS-S;
456
457
458



459 **VII** - declaração negativa de propriedade de imóvel
460 residencial, especialmente para o enquadramento de REURBS-S;

461
462 **VIII**- Certidão de Distribuição de processo cível, estadual e
463 municipal emitida pelo site, no link:

464 **[http://www.tjsp.jus.br/Certidoes/Certidoes/CertidoesPrimeiraI](http://www.tjsp.jus.br/Certidoes/Certidoes/CertidoesPrimeiraInstancia)**
465 **nstancia**

466 **VIII** - Plantas topográficas, com ART ou RRT e memorial
467 descritivo, nos seguintes termos:

468
469 **§ 1º.** O Levantamento topográfico para regularização de
470 lote deverá conter:

471
472 a) o perímetro da quadra e vias públicas com localização do
473 lote georeferenciado, distância das divisas, identificação dos
474 confrontantes e no caso de aclive ou declive, cortes
475 longitudinais/transversais;

476
477 b) córregos e áreas de preservação permanentes;

478
479 **§ 2º.** O Levantamento topográfico para regularização de
480 quadra deverá conter:

481
482 a) o perímetro da quadra e vias públicas com localização
483 dos lotes georeferenciado, identificação dos confrontantes e no caso de
484 aclive ou declive, cortes longitudinais/ transversais;

485
486 b) córregos e áreas de preservação permanentes;

487
488 **§ 3º.** O Levantamento topográfico para regularização de
489 loteamento deverá conter:

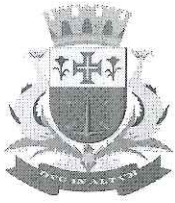
490
491 a) nome do Loteamento;

492 b) sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras
493 em lotes, com as respectivas dimensões, e a identificação das vias e
494 lotes e as quadras;

495 c) identificação e dimensionamento das áreas verdes e
496 equipamentos comunitários;

497 d) áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação
498 permanentes;

499 e) no caso de áreas com aclives ou declives deverão constar
500 perfis longitudinais e transversais das quadras.



501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

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

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

Seção III

DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 16. As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos relacionados ao processo de regularização deverão ser assinados por profissional habilitado e acompanhados com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

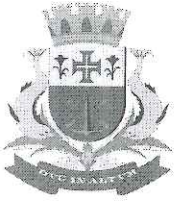
§ 1º. Todos os projetos relacionados ao processo de regularização deverão obedecer às diretrizes da NBR 13133 e ainda deverão ser encaminhados em meio físico (papel) e por meio digital (extensão dwg), o qual deverá conter os arquivos digitais do Projeto Completo do Empreendimento em desenhos georreferenciados.

§ 2º. O responsável técnico deverá assinar termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada, quer em meio físico ou digital, respondendo civil, administrativa e criminalmente por dolo ou má-fé que induza em erro ou cause prejuízo em face dos procedimentos de regularização fundiária sustentável.

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

Seção IV

DA ANÁLISE DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO



545

546

547

548

549

550

551

Art. 17. O processo de Regularização Fundiária compõe-se da análise das características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso e equipamentos públicos;

552

553

554

555

556

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

557

558

559

I - Deverão ser identificadas as edificações que serão realocadas, quando houver necessidade;

560

561

562

563

564

565

566

567

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

568

569

570

571

572

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

573

574

575

576

577

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

578

579

580

581

582

583

584

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

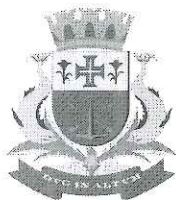
585

586

587

588

VI - As medidas previstas para adequação e hierarquização das etapas da implantação da infraestrutura básica;



589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632

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

VIII – especificação dos sistemas de saneamento básico;

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

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

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

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

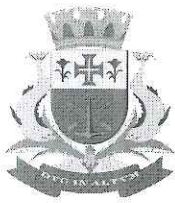
XII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 19. Na análise do processo de regularização fundiária deve ser considerado os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos;

§ 1º. Eventuais alterações propostas serão submetidas à aprovação da Divisão, garantindo a participação dos interessados, quer individual ou coletivamente;

§ 2º. No caso de o projeto abranger área do Parque Estadual da Serra do Mar ou outra Unidade de Conservação de Uso Sustentável ou de proteção integral que, nos termos da Lei admita a regularização, será também exigida a anuência do órgão gestor da unidade.

§ 3º. Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja



633 considerada como de interesse local. Poderá ser enquadradas nos
634 mesmos critérios as entidades religiosas, entidades assistenciais,
635 beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas,
636 representativas de bairros, associações ou similares, formalmente
637 constituídas, que prestem serviços relevantes ao Município;

638
639 **§ 4º.** Fica dispensada o procedimento de desafetação de
640 áreas públicas para fins institucionais, mediante a flexibilização
641 administrativa dos parâmetros urbanísticos para os núcleos urbanos
642 informais consolidados até a aprovação da Medida provisória 759 de 22
643 de dezembro de 2016, sendo consideradas as áreas públicas aquelas
644 determinadas no projeto de regularização fundiária conforme a proposta
645 aprovada pela Divisão de regularização fundiária.

646
647 **§ 5º.** Na hipótese do projeto de regularização fundiária
648 estar em consonância com a atual legislação, a Divisão de regularização
649 fundiária através da Secretaria da Habitação irá expedir a Certidão de
650 Regularização Fundiária (CRF) ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI),
651 que devidamente assinada pelo chefe do executivo, ou quem ele
652 indicar, constará a descrição dos lotes, dos beneficiários, das áreas
653 públicas e institucionais e das intervenções eventualmente necessárias,
654 bem como os recursos necessários de acordo com o cronograma de
655 obras, quando tratar-se de REURBS-S, podendo atribuir cronograma de
656 obras também na REURBS-E.

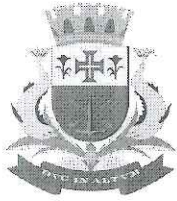
CAPITULO IV

Seção I

DO FUNDO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL

657
658
659
660
661
662
663
664
665 **Art. 20.** Fica criado o Fundo Municipal de Regularização
666 Fundiária Sustentável (FMREURBS), com objetivo de dar suporte às
667 ações destinadas à melhoria das condições habitacionais e correções
668 das irregularidades fundiárias no ordenamento territorial do Município
669 de Caraguatatuba;

670
671 **Parágrafo único:** os aportes de recursos serão destinados
672 para suporte financeiro na execução das políticas públicas voltadas para
673 a regularização fundiária municipal, com o fim de garantir a conclusão
674 de pequenas obras, licenças urbanísticas e ambientais, reurbanização,
675 aquisição de imóveis, assistência técnica, remoção e realocações



676 necessárias à implantação das propostas de regularização nas diversas
677 fases da implantação.

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

Art. 21. Constituição recursos do FMREURBS as dotações as ele destinadas especificamente; créditos adicionais ou suplementares, doações de pessoas físicas, jurídicas, ou entidades nacionais ou estrangeiras; rendimentos obtidos de aplicação do próprio recurso; transferências de recursos Federais ou Estaduais e outras receitas eventuais.

Art. 22. O órgão gestor dos recursos do FMREURBS estará afeto ao órgão da Administração Pública responsável pela formulação, execução e fomento da política de regularização fundiária do Município, em conjunto com o respectivo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social;

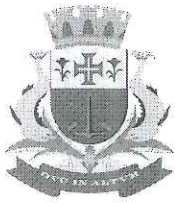
Art. 23. Os recursos destinados ao FMREURBS serão depositados em conta específica para tal finalidade, em estabelecimento oficial de crédito, e serão movimentados sob a deliberação do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 24. O saldo financeiro do FMREURBS apurado em balanço ao final de cada exercício, será transferido para o exercício seguinte, automaticamente à crédito do mesmo fundo;

Art. 25. Compete ao Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social conjuntamente com a Secretaria de Habitação e divisão de regularização fundiária, fixar as diretrizes na aplicação das receitas oriundas do FMREURBS, as quais somente poderão ser destinadas ao pagamento de serviços, equipamentos, e eventualmente as obras integrantes dos projetos de regularização fundiária sustentável e de interesse social do Município de Caraguatatuba.

Art. 26. A gestão contábil dos recursos será realizada pela Secretaria da Fazenda, sendo que a prestação de contas será submetida à apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, em conformidade com as regras estabelecidas pelo TCE - Tribunal de Contas do Estado.

Art. 27. Não poderão ser financiados pelo FMREURBS projetos incompatíveis com a política Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, contratação de pessoal, exceto de serviços de terceiros, diretamente vinculados à execução dos projetos de regularização fundiária sustentável.



720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

Art. 28. As áreas recebidas pelo Município em contrapartida da regularização fundiária de interesse específico, bem como os oriundos da arrecadação dos imóveis abandonados nos termos do atual código civil, serão destinadas prioritariamente para fomento da regularização fundiária de interesse social, podendo inclusive ser oneradas e os recursos obtidos com a venda serão revertidos ao FMREURBS.

Seção II

DA ARRECAÇÃO DOS IMOVEIS ABANDONADOS

Art. 29. Atento ao princípio que fundamenta a presente lei, bem como priorizando a função social da propriedade urbana e eficiência na ocupação e uso do solo do Município de Caraguatatuba, os imóveis urbanos privados abandonados ou que se encontrarem em estado de abandono por seus proprietários, estarão sujeitos a arrecadação pelo Município, na condição de bem vago nos termos da Lei Civil, regulamentado por Legislação Municipal Específica.

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

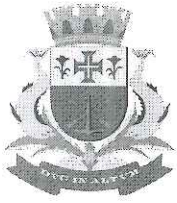
§ 2º. Os imóveis arrecadados pelo Município com fundamento na presente Lei serão destinados prioritariamente aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da REURBS-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos,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

CAPITULO V

Seção I

DA COMISSÃO CONSULTIVA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL

Art. 30. Fica instituída a Comissão Consultiva de Regularização Fundiária Sustentável do Município de Caraguatatuba, cuja organização estrutural fica a cargo da Secretaria de Habitação.



762

763

764

765

766

767

768

Parágrafo único. Caberá à comissão auxiliar a regularização fundiária sustentável no município, fornecendo orientação e apoio técnicos nas ações de regularização dos núcleos urbanos informais, sempre que solicitado pela Divisão de Regularização fundiária da Secretaria da Habitação.

769

770

771

772

773

774

775

Art. 31. A comissão consultiva de Regularização Fundiária será coordenada pelo Titular da Secretaria Municipal de Habitação, ou por quem este designar por portaria e contará ainda com representantes das Secretarias Municipais de Urbanismo, de Meio Ambiente, de Governo, Fazenda e de Assuntos Jurídicos.

776

777

778

779

780

Seção II
DA DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO

781

782

783

784

Art. 32. A Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria da Habitação irá atuar em todas as questões afetas à regularização fundiária sustentável.

785

786

787

788

§ 1º. A Divisão deverá definir, por ato infralegal, e regimento interno, as regras para sua organização e seu funcionamento.

789

790

791

792

793

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

794

795

796

797

798

799

Art. 33. A Divisão de Regularização fundiária poderá propor ao Poder Executivo autorização para formalização de Convênios com órgãos públicos, a contratação e/ou parcerias com empresas privadas e outras medidas que objetivem a efetivação das ações necessárias à regularização fundiária sustentável.

800

801

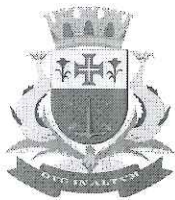
802

803

804

805

Art. 34. A Divisão poderá prestar assessoria técnica, em especial para o atendimento à população de baixa renda que necessite orientação e suporte para a regularização das edificações, obras e das construções irregulares de forma individualizada, visando obtenção do habite-se e averbação junto à matrícula.



806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

Seção III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DOS BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Art. 35. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração até a edição da MP 759/16, deverão ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando o controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda a necessária regularização fundiária sustentável da respectiva área, nos termos da presente lei.

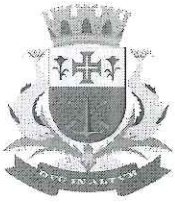
Parágrafo único: A presente lei se aplicará em todas as situações irreversivelmente consolidadas até a data da publicação da MP 759/2016 e preferencialmente relacionadas à ocupação do solo para fins de moradia;

Art. 36. Excepcionalmente, o Poder Executivo poderá autorizar o uso de imóvel público situado em área urbana ou com características de urbana, para fins comerciais, institucionais e de serviços, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade.

Art. 37. A cessão de uso de imóvel do patrimônio público municipal para fins comerciais, institucionais ou serviços poderá acarretar ao seu ocupante a obrigação de pagamento anual de preço público pela sua ocupação.

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

§ 2º. Poderão ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas devidamente em funcionamento no Município, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, desde



849 que prestem serviços relevantes ao Município, na forma da legislação
850 Municipal vigente.

851

852 **§ 3º.** Os imóveis públicos eventualmente ocupados poderão
853 ser objeto de alienação, concessão de direito real de uso, concessão
854 especial para fins de moradia, doação e compra e venda, nos termos
855 desta lei; revertendo-se os recursos financeiros para reaplicação nos
856 projetos de REUBS-S.

857

858

859

Seção IV

860

861

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL EM ÁREA DE RISCO

862

863

864

865

866

867

868

869

Art. 38. A REURBS não se aplica aos núcleos urbanos informais, ou à parcela deles, que estejam situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ressalvadas as hipóteses previstas nesta lei.

870

871

872

873

Art. 39. Estudos técnicos deverão ser realizados quando um núcleo urbano informal, ou parcela dele, estiver situado em área de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação total ou correção na parcela por ele afetada.

874

875

876

877

§ 1º. Na hipótese citada, é condição indispensável à REURBS a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

a) terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

b) terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

c) terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, sejam tomadas medidas físicas (Drenagem, modificações na geometria do talude e estrutura) para controlar os deslizamentos e estabilidade dos taludes.

d) área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

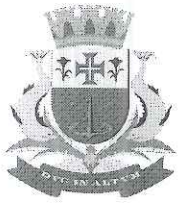
889

890

891

892

§ 2º. Nas hipóteses de áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, na REURBS-S, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.



893 § 3º. A identificação e o mapeamento de áreas de risco
894 dependerá de laudo técnico da Coordenadoria Municipal de Defesa Civil
895 - COMDEC, e/ou outros órgãos oficiais competentes levando em
896 consideração as cartas geotécnicas, relatórios técnicos e dados
897 coletados na população local.

898
899 § 4º. Será priorizada as realocações dos moradores de
900 áreas de risco, caso em que terão preferência na destinação dos
901 imóveis ofertados por projeto habitacional, cujo cadastro prévio junto à
902 Secretaria de Habitação se comprove atender aos requisitos legais,
903 ensejando a indicação direta, conforme legislação vigente.

904
905
906
907 **Seção V**

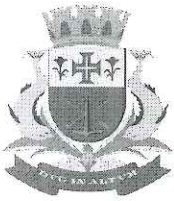
908
909 **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL EM ÁREA DE**
910 **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP**

911
912
913 **Art. 40.** Na regularização fundiária sustentável em Áreas de
914 Preservação Permanente, será exigida a licença ambiental outorgada
915 por órgão ambiental competente, devendo ser apresentado estudo
916 técnico que demonstre a melhoria das condições sócio ambientais em
917 relação à situação anterior, bem como a adoção das medidas sócio
918 ambientais nele preconizadas.

919
920 **Art. 41.** O estudo técnico mencionado deverá conter, no
921 mínimo, os seguintes elementos:

- 922
923 **I** - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
924 **II** - especificação dos sistemas de saneamento básico;
925 **III** - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de
926 riscos geotécnicos e de inundações;
927 **IV** - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de
928 regularização;
929 **V** - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade
930 urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos,
931 a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de
932 conservação, quando for o caso;
933 **VI** - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores
934 propiciada pela regularização proposta; e
935 **VII** - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.

936



Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

937 **Art. 42.** Na regularização fundiária de interesse específico
938 onde abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, a
939 regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo
940 técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação
941 à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas,
942 inclusive com emissão de TCRA (Termo de compromisso de recuperação
943 ambiental) das áreas degradadas.

944
945 **§ 1º.** Para fins de análise pelo órgão ambiental, o laudo
946 deverá estar instruído com os seguintes elementos:

947
948 **I** - a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da
949 área;

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

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

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

958 **V** - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

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

963 **VII** - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas
964 as características típicas da Área de Preservação Permanente com a
965 devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não
966 passíveis de regularização;

967 **VIII** - a avaliação dos riscos ambientais;

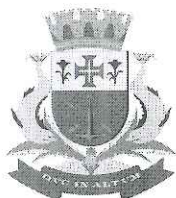
968 **IX** - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade
969 urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da
970 regularização; e

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

973

974

975 **§ 2º.** Para fins da regularização fundiária sustentável em
976 área de Área De Preservação Permanente - APP, ao longo dos rios ou de
977 qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável de acordo com
978 as normas ambientais vigentes, exceto quando as exigências do laudo
979 ambiental apresentado oferecer melhores condições ambientais para
980 situação de fato. Neste caso deverá proceder-se a assinatura de TAC



981 (termo de ajustamento de conduta) onde se preveja, previamente, a
982 execução das medidas preventivas, e compensações previstas em Lei,
983 com recuperação da área degradada bem como daquelas não passíveis
984 de regularização, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e
985 a proteção de unidade de conservação.

986
987 **§ 3º.** Em áreas urbanas tombadas como patrimônio
988 histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º poderá ser
989 redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento
990 e as diretrizes especificadas pelo respectivo conselho gestor.

991
992 **§ 4º.** As exigências desta Lei não dispensam o cumprimento
993 das normas de licenciamento e outras previstas pela legislação
994 ambiental e pelo conjunto da legislação urbanística municipal, levando
995 em consideração a situação de fato.

996
997 **Art. 43.** No caso de o projeto abranger área de unidade de
998 conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18
999 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também a
1000 anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico
1001 comprove que essa intervenção implique na melhoria das condições
1002 ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

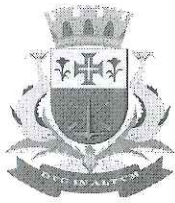
CAPITULO VI

Seção I

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL

1003
1004
1005
1006
1007
1008 **Art. 44.** Para fins de regularização fundiária sustentável, o poder
1009 público municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos
1010 permitidos pelas legislações correlatas, bem como outros previstos na
1011 MP 759/2016, que atendam aos interesses da Administração Pública no
1012 uso e ocupação do solo urbano, assim especificados:

- 1016 **I-** Concessão de Direito real de uso;
1017 **II-** Concessão de uso especial para fins de moradia;
1018 **III-** Doação onerosa ou gratuita;
1019 **IV-** Compra e venda;
1020 **V-** Permuta;
1021 **VI-** Direito real de laje;
1022 **VII-** Legitimação fundiária;
1023 **VIII-** Legitimação de posse.



1024 § 1º. A emissão dos títulos pelo Poder Público, será
1025 realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana
1026 no contexto do procedimento de regularização fundiária sustentável
1027 Municipal, observada a característica de cada ocupação, das áreas
1028 ocupadas, seus beneficiários, tempo da ocupação e natureza da posse;

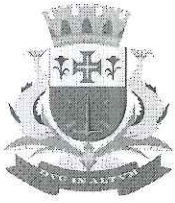
1029 § 2º. Poderá dar-se independentemente de autorização
1030 legislativa, a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para
1031 uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com
1032 os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja
1033 considerada como de interesse local.

1034 § 3º. Embora a presente lei trate especialmente de
1035 regularização fundiária sustentável das áreas ocupadas para fins de
1036 moradia, poderá ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades
1037 religiosas, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas,
1038 filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou
1039 similares, formalmente constituídas, que prestem serviços relevantes ao
1040 Município, cujos critérios serão previstos por Decreto regulamentador;

1041 **Art. 45.** No que diz respeito ao instituto do Direito Real de
1042 Laje, estabelecido pela MP 759/16 e inserido no código civil brasileiro no
1043 artigo 1.275, inciso XIII, este somente poderá vir a ser aplicado após
1044 sua regulamentação legal junto o Código de edificações do Município de
1045 Caraguatatuba, Lei 969/1.975, eis que tratando de matéria afeta à
1046 segurança das edificações, somente será admitida após a apresentação
1047 de estudos técnicos de estabilidade das edificações, para a garantia da
1048 salubridade e especialmente segurança dos habitantes, prevenindo-se o
1049 incentivo à favelização;

1050 **Art. 46.** Por ser medida excepcional, para análise do projeto
1051 de regularização fundiária sustentável onde se preveja essa situação,
1052 deve ser observada todas as normas técnicas da ABNT para a
1053 edificação, assim como exigíveis todas as certidões urbanísticas
1054 necessárias, devendo estar amparada por responsável técnico
1055 habilitado, cujas responsabilidades serão apuradas nos moldes da seção
1056 III do artigo 16 e parágrafos;

1057 § 1º. Nestes casos, também será necessário a apresentação
1058 de estudos de estabilidade da edificação, onde conste a identificação do
1059 modelo estrutural; ensaio de capacidade de carga e de estabilidade
1060 independente da identificação de patologia realizado por laboratório
1061 competente e os laudos do sistema elétrico e hidráulico de cada unidade
1062 independentemente;



1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

§ 2º. Em havendo a concessão do direito de laje, não será permitida qualquer tipo de reforma, sem que haja a prévia anuência dos demais proprietários do local.

CAPÍTULO VII
Seção I
DA CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM

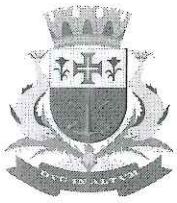
Art. 47. Para a resolução dos conflitos oriundos dos procedimentos de regularização fundiária sustentável, poderá o Município utilizar dos mecanismos jurídicos previstos para o funcionamento das Câmaras de Conciliação, Mediação e Arbitragem, nos moldes de legislação correlata em vigor, a teor do disposto no artigo 174 do NCPC e da Lei Federal 13.140 de 26.06.2015, bem como outras formas extrajudiciais de solução de controvérsias pela própria municipalidade;

Art. 48. A Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem se compõe de procedimento extrajudicial de composição de conflitos e se torna hábil para alternativa na busca de solução relativos a direitos patrimoniais disponíveis.

Art. 49. Fica autorizado o Município a estabelecer, mediante convênio ou outro instrumento legal, parceria entre o Judiciário Estadual (CEJUSC), bem como valer-se de parcerias com a iniciativa privada com especialidade em Regularização Fundiária como forma alternativa para se buscar, com mais rapidez, a solução de conflitos jurídicos no Programa de Regularização Fundiária Sustentável;

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

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



1109 **§3º.** O setor de conciliação pré-processual dos Centros
1110 Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania atenderá conflitos que
1111 ainda não foram ajuizados na forma de processos perante o Poder
1112 Judiciário, objeto de situações relacionadas à Regularização Fundiária
1113 Sustentável.

1114 **Art. 50.** Após o protocolo do pedido na Secretaria de
1115 Habitação, e havendo conflitos de interesses, será encaminhado o
1116 processo para conciliação ou mediação junto ao CEJUSC ou para
1117 Câmara Arbitral; onde será adotadas toda a sistemática vigentes;
1118 Havendo acordo amigável prosseguir-se-á com os procedimentos da
1119 regularização fundiária sustentável.

1120

Seção II

1121

1122

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS TRANSITÓRIAS

1123

1124

1125 **Art. 51.** As importâncias eventualmente despendidas pelo
1126 Município para a execução dos procedimentos de regularização fundiária
1127 sustentável de cunho misto, bem como as despesas realizadas em
1128 áreas particulares, onde se preveja concomitância de interesse social,
1129 uma vez executadas obras pela administração pública, poderão ser
1130 compartilhados os ônus à título de contribuição de melhoria;

1131

1132 **§ 1º.** Os valores previstos no *caput* deste artigo serão
1133 apurados pelos órgãos ou empresa responsáveis pela execução dos
1134 serviços e encaminhados à Secretaria Municipal de Habitação e Divisão
1135 de Regularização Fundiária, que encaminhará as informações à
1136 Secretaria Municipal de Fazenda, para notificação do devedor para o
1137 pagamento e, se necessário, inscrição em dívida ativa e posterior
1138 cobrança judicial, nos termos da legislação vigente.

1139

1140 **§ 2º.** Todos os valores arrecadados em decorrência da
1141 aplicação desta Lei serão destinados ao Fundo Municipal de
1142 Regularização Fundiária Sustentável, e serão revertidos para o projeto
1143 de REUBS-S e demais melhorias urbanísticas e ambientais, na forma da
1144 presente lei.

1145

1146 **Art. 52.** Nos procedimentos de regularização fundiária
1147 sustentável de áreas que incidam sobre Área De Preservação
1148 Permanente - APP deverá ser garantida a melhoria das condições sócio
1149 ambientais.

1150



1151 **Art. 53.** Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do
1152 procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de
1153 expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização
1154 fundiária, sem que preencha aos requisitos da lei.

1155
1156 **Art. 54.** As disposições da Lei nº 6.766/79 (Lei do
1157 Parcelamento do Solo Urbano), não se aplicam à Reurbs, exceto quanto
1158 às responsabilidades dos Loteadores, inclusive quanto aos crimes
1159 previstos nos arts. 50, 51 e 52 da referida Lei.

1160
1161 **Art. 55.** Não serão regularizadas as ocupações que incidam
1162 sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais
1163 de garantia ou constringções judiciais, bloqueios e indisponibilidades, até o
1164 trânsito em julgado da decisão, ressalvadas a hipótese de o objeto da
1165 demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela
1166 administração pública, ou no caso de prévio acordo amigável de
1167 conflitos;

1168
1169 **Art. 56.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação,
1170 revogadas as disposições em contrário em especial a Lei 2.195/2014.

1171
1172 Caraguatatuba 21 de Março de 2017.

1173
1174
1175 José Pereira Aguilar Junior
1176 Prefeito Municipal
1177

1178
1179 Nada mais havendo a tratar, encerra-se a presente ata lavrada por Ana Paula
1180 Basan Soares da Cunha, que após lida e achada conforme, segue assinada por
1181 todos os membros do Conselho. Caraguatatuba, treze de abril de 2017.

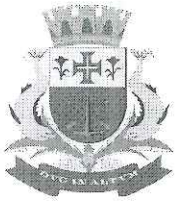
1182 José Ricardo Antunha Lopes Gaspar

1183 Lilian Domingos de Souza

1184 Ronaldo Cherbele

1185 Marlú F. de Vasconcelos

1186 Carmem Luiza Ramos Silva



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- 1187 Jessica Gaspar Rosalini *Jessica Gaspar Rosalini*
- 1188 Marjory Aniceto Matias Huzian *Marjory Aniceto Matias Huzian*
- 1189 Marcos Roberto de Souza *Marcos Roberto de Souza*
- 1190 Gabriela Cristina da Silva Coelho *Gabriela Coelho*
- 1191 Cristiano Paulo Silva *Cristiano Paulo Silva*
- 1192 Sthenio Pierrotti *Sthenio Pierrotti*
- 1193 Sergio Augusto Garcia *Sergio Augusto Garcia*
- 1194 Eduardo Meirelles *Eduardo Meirelles*
- 1195 Ormeu Gomes Machado *Ormeu Gomes Machado*
- 1196 Jairo Manoel Rodrigues *Jairo Manoel Rodrigues*
- 1197 Wanderley Pedro Rodrigues Soares *Wanderley Pedro Rodrigues Soares*
- 1198 Convidados:
- 1199 Maiza A. Gaspar Rodrigues *Maiza A. Gaspar Rodrigues*
- 1200 Silvana Caccin D'Angelo *Silvana Caccin D'Angelo*
- 1201 Marcia Sato *Marcia Sato*


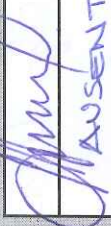





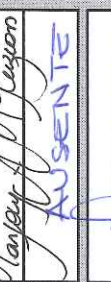

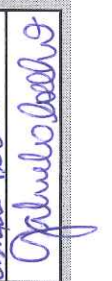
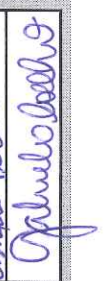
[Signature]

[Signature]

[Signature]
[Signature]
[Signature]

CMDU - CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Lista de Presença - data: 13/04/2017

PODER PÚBLICO			SOCIEDADE CIVIL		
ÓRGÃO	REPRESENTANTE	VISTO	ÓRGÃO	REPRESENTANTE	VISTO
SEURB	José Ricardo Antunha Lopes Gaspar Lilian Domingos de Souza	 AUSENTE	Ass. Com.	Sthenio Pierrotti Alexandre Marçal Stringari	 AUSENTE
SMAAP	Marcel Luiz Giorgetti Santos Ronaldo Cheberle	AUSENTE	Ass. Engo.	Nilton de Oliveira e Silva Manoel Luiz Ferreira	AUSENTE AUSENTE
OBRAS	Jorge Antonio Sawaya Mariú F. de Vasconcelos	AUSENTE 	Arq., Agr.	Sergio Augusto Garcia Eduardo Meirelles	 AUSENTE
JURIDICO	Paulo Rogério Spinelli Carmem Luiza Ramos da Silva	AUSENTE carmembel	Cid. Jardim	Ormeu Gomes Machado Jairo Manoel Rodrigues	 AUSENTE
GOVERNO	Carlos Chagas Cogo Cleonice dos Santos Pacola	AUSENTE AUSENTE	Massaguaçu	Wanderley Pedro Rodrigues Soares Terezinha Palhano de Jesus	 AUSENTE
TRANSITO	Jessica Gaspar Rosalini Alessandra Cintia Melges Saker Moeelli	 AUSENTE	Caputera	Socrates Gomes Esteves Sergio Antonio Novo	AUSENTE AUSENTE
SEPEDI	Marjory Aniceto Matias Huzian Solange Ferreira de Almeida	 AUSENTE	Morada Mar	Carlos Alberto Campos Viana Francisco Carlos Alves de Oliveira	AUSENTE AUSENTE
HABITAÇÃO	Peiro Felipe Demma Marcos Roberto de Souza	AUSENTE 	Onda Verde	Raimunda de Fatima Vilela Delvan Antunes do Nascimento	AUSENTE AUSENTE
PLANEJAM.	Cristiano Paulo Silva Gabriela Cistina da Silva Coelho	 	Maranata	Maria das Mercedes Rojas Marin Serra Andrea Cristina Buled Martins	AUSENTE AUSENTE

Manda Sator SECHAB

Meliana Cacim d'Anglo Sechab.

Meliza A Gaspar Rodrigues. Sapor/Sechab.