



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

Caçapava, 17 de dezembro de 2018

Ofício nº 514/2018



Senhor Presidente

Pelo presente, encaminho o incluso Projeto de Lei Complementar que *Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana no Município de Caçapava, e dá outras providências*, para que seja levado a apreciação e aprovação por Vossa Excelência e seus Dignos Pares.

Tal propositura se faz necessária para disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos parcelamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes.

Em linhas gerais a Regularização Fundiária é conceituada como sendo o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e registrais com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades.

A informalidade urbana de assentamentos irregulares ocorre na quase totalidade das cidades brasileiras, e não é diferente no nosso Município de Caçapava que ao longo das últimas décadas se vê tendo que enfrentar essa temática em toda a região da cidade. Apesar do esforço realizado pela Administração Pública, encontram-se pendentes muitos processos ligados à regularização fundiária impedindo os moradores de se tornarem proprietários legais das unidades habitacionais onde vivem.

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

Assim, a fim de combater tal situação, o presente projeto pretende efetivar o direito constitucionalmente consagrado de moradia à



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

população de baixa renda, por meio da assistência técnica pública e gratuita para a regularização fundiária das áreas irregularmente ocupadas quando da REURB Social e, ainda, nortear e regulamentar a REURB Específica.

Por derradeiro, além de transformar a perspectiva de vida das famílias beneficiadas, referido projeto também interferirá positivamente na gestão do território urbano, já que, regularizados, os loteamentos passam a fazer parte dos cadastros municipais, proporcionando ao cidadão endereço e permitindo, por conseguinte, o acesso a serviços públicos essenciais.

Diante do exposto, espero ser o incluso Projeto de Lei Complementar apreciado, votado e aprovado, **em regime de urgência**, por essa E. Casa de Leis.

Valho-me do ensejo para reiterar os protestos de elevada estima e distinta consideração.

  
FERNANDO CID DINIZ BORGES  
PREFEITO MUNICIPAL

Exmo. Sr.  
**Lúcio Mauro Fonseca**  
Presidente da Câmara Municipal  
NESTA



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

3

07  
**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 17 DE DEZEMBRO DE 2018**

*Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana no Município de Caçapava, e dá outras providências.*

*Fernando Cid Diniz Borges, Prefeito Municipal de Caçapava*, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a *Câmara Municipal* aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

## LEI COMPLEMENTAR Nº

### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei complementar instituí o Programa de Regularização Fundiária Urbana no Município de Caçapava, com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos núcleos urbanos informais preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei Complementar.

§1º Os núcleos sujeitos à REURB são aqueles identificados no Plano Diretor do Município, artigo 17 da Lei Complementar nº254 de 05 de junho de 2007, podendo, comprovada sua existência anterior 22 de dezembro de 2016, haver inclusão de outros núcleos.

§2º O Município, através da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, deverá iniciar anualmente ao menos 01 (uma) REURB-S,

h



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

2

priorizando os núcleos informais já existentes, conforme apontado no §1º deste artigo, tomando como base critérios técnicos de infraestrutura do local.

**Art. 2º** A REURB sem prejuízo das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas pelo Estatuto das Cidades, e demais legislações vigentes, deve pautar-se pelas seguintes diretrizes:

I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo, no âmbito municipal, estadual e federal;

III - controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

IV - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda, e

V - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

**Art. 3º** As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Caçapava, poderão ser objeto de REURB de interesse Social ou Específico, de acordo com esta Lei Complementar e com legislação estadual e federal no que for pertinente, em especial a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e Decreto Federal nº 9.310 de 15 de março de 2018.

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

**I - Regularização Fundiária Urbana - REURB:** o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse Social ou Específico, que visem adequar os núcleos urbanos informais preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

3

das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**II - Regularização Fundiária Urbana de interesse Social - REURB-S:** a Regularização Fundiária de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda quando se enquadrar nos critérios estabelecidos em lei e/ou em laudo social do núcleo;

**III - Regularização Fundiária Urbana de interesse Específico - REURB-E:** a Regularização Fundiária de núcleos urbanos informais no qual não se caracteriza o interesse social, ou seja, ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso II deste artigo;

**IV - ocupação irregular:** aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis;

**V - núcleo urbano:** assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei no 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

**VI - núcleo urbano informal:** parcelamentos e assentamentos irregulares ou clandestinos 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;

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



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

06  
12

4

**VIII - 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;

**IX - 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 da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

**X - legitimação de posse:** ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

**XI - legitimação fundiária:** mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade, sobre unidade imobiliária objeto da REURB, conferido por ato do poder público, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal; por meio da legitimação fundiária, em qualquer 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.

**XII - ocupante:** aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

1



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

02/

5

§2º A condução dos processos de REURB se dará sempre com o acompanhamento e diretrizes da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

§3º Para fins da REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios, desde que assegurada a incolumidade pública, a sadia qualidade de vida e a função social da propriedade.

§4º Aplicam-se as disposições desta Lei Complementar aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, a qual criou o Sistema Nacional de Cadastro Rural, poderão ser objeto de REURB desde que com uso e características urbanas.

**Art. 4º** A partir da data de início do processo de REURB pelo Município, ou da solicitação por qualquer dos legitimados, será emitida certidão de constatação de núcleo urbano informal e classificação como REURB-S ou REURB-E, conforme o caso.

§1º Após a emissão da certidão citada no caput deste, fica vedado o cadastramento de área no local, bem como aprovações de projeto, ou qualquer nova construção, até a finalização da regularização do parcelamento.

I - mediante solicitação do beneficiário serão concedidos emplacements apenas para imóveis com construções já iniciadas quando da emissão da certidão citada no caput deste.

II - mediante solicitação do beneficiário e, atendida a legislação pertinente, serão concedidas licenças de funcionamento, apenas para comércio e/ou serviços pré-existentes quando da emissão da certidão citada no caput deste.

1



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

6

§2º Após a emissão da certidão citada no caput deste, deverá ser colocada placa de identificação do núcleo em local de destaque e no modelo a ser definido por normativo municipal; sendo que esta será custeada pelo município na REURB de iniciativa por órgão público e pelo requerente nos demais casos.

§3º A classificação do interesse, Social ou Específico, visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial 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.

## CAPÍTULO II

### DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

#### Seção I - Da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S

**Art. 5º** A Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente será responsável pela análise e aprovação de Projetos de REURB-S, cuja classificação como REURB-S se dará aos núcleos predominante ocupados por população de baixa renda, considerando-se, para efeito desta Lei Complementar, como de baixa renda a família cuja renda seja igual ou inferior a 3(três) salários mínimos.

§1º Na REURB-S, a Municipalidade concederá isenção de tributos e preços públicos em todas as fases do processo de regularização:

- I - nos estudos de georreferenciamento, e geodésicos em geral, laudos e estudos ambientais, levantamento e cadastros socioeconômicos;
- II - na expedição da CRF e do projeto de REURB;
- III - a expedição de certidões de registro para os atos previstos nesta Lei Complementar; e,



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

7

IV – a expedição e a feitura de todo e qualquer ato administrativo concernente a REURB –S.

§2º O disposto no §1º deste artigo, aplica-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, ou administração pública indireta que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§3º Sendo o requerente da REURB-S o Município ou o Ministério Público ou a Defensoria Pública caberá ao Município a elaboração de toda a documentação necessária ao processo, sendo a REURB-S requerida por qualquer outro dos elencados nesta lei complementar o município manterá a gratuidade dos preços públicos, e o requerente deverá providenciar às suas expensas todos os documentos necessários, conforme certidão emitida pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

§4º Na REURB-S, a Municipalidade, observada a legislação orçamentária, graciosamente disponibilizará os equipamentos e infraestrutura essenciais para prestação de serviços públicos de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, dentre outros serviços públicos essenciais a dignidade humana e a saúde, quando necessário.

§5º 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-S realizar a ligação da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, nos termos do artigo 34 da Lei Municipal nº 1507, de 20 de abril de 1972.

§6º A REURB-S não está condicionada à existência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), instituídas pelo Município, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

8

**Art. 6º** 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 Por meio da legitimação fundiária, 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.

§2º Na REURB-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§3º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF 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 REURB aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§4º 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 constado na listagem inicial.

**Art. 7º** A Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente definirá os parâmetros urbanísticos para o projeto de REURB-S, observando às normas que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano e demais



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

9

normas municipais pertinentes, sendo respeitados os requisitos urbanísticos e ambientais previstos nesta Lei.

**Art. 8º** Na REURB-S cabe ao Poder Executivo Municipal ou a seus concessionários ou permissionários, observada a legislação orçamentária vigente, a implantação:

- I - do sistema viário;
- II - da infraestrutura básica;
- III - dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;
- IV - a provisão habitacional em casos de remoção; e
- V - a recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

**Parágrafo único** - Os encargos previstos no caput deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, mediante iniciativa dos mesmos, através de consulta pública no núcleo, respeitado o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

**Art. 9º** O poder público responsável pela REURB-S, lavrará o auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, de acordo com o que estabelece a Lei Federal.

**Art. 10** Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de REURB, através de processo Judicial junto ao Ministério Público.

## **Seção II – Da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E**



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

10

**Art. 11** A Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente será responsável pela classificação do núcleo como REURB-E e condições de implantação a partir do requerimento de qualquer dos legitimados.

§1º Em resposta ao requerimento, caso classificado o núcleo como REURB-E, a análise e aprovações dos projetos seguirão os tramites processuais da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, à qual definirá aos responsáveis através de certidão específica, o reconhecimento da referida classificação, bem como das necessárias condições para:

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 o for o caso.

§2º Os responsáveis pelas necessárias implantações de que trata o §1º deste artigo deverão celebrar termo de compromisso com o Município, através da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, como condição de aprovação da REURB-E, podendo estas responsabilidades ser atribuídas aos beneficiários do núcleo desta regularização.

§3º A Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, exclusivamente referentes ao núcleo a regularizar e ao impacto que eventualmente tenha ocorrido no entorno, devendo estas integrar ao termo de compromisso, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

**Art. 12** A Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente definirá os parâmetros urbanísticos para o projeto de REURB-E, observando às normas que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes, sendo respeitados os requisitos urbanísticos e ambientais previstos nesta Lei.



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

11

§1º O projeto de REURB-E deverá contemplar as áreas públicas de Área Verde e de Área Institucional.

§2º Para fins da REURB-E, o Município poderá dispensar parcialmente as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

§3º A dispensa para as áreas destinadas ao uso público de Área Verde e de Área Institucional citada no parágrafo anterior, não poderá exceder a 50% do total exigido na legislação vigente.

§4º Os condomínios de lotes ou loteamentos que possuam fechamento de área, para aprovação da REURB-E, deverão os responsáveis efetuar Termo de Concessão e Uso de Equipamentos Urbanos junto ao Município, conforme legislação vigente que trata do fechamento de loteamentos para acesso controlado à essas áreas, bem como destinar áreas de uso público de Área Verde e de Área Institucional, nas condições previstas nesta Lei, ficando obrigatoriamente a Área Institucional extramuros.

§5º Nos casos em que o núcleo urbano informal esteja integralmente consolidado anteriormente à 22 de dezembro de 2016, e, não existam áreas destinadas a uso público e áreas remanescentes em nome do loteador, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público de Área Verde e Área Institucional.

§6º Por meio da legitimação fundiária, 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.

## CAPÍTULO III

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

12

**Art. 13** O projeto de REURB deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;

II - sistema de drenagem e/ou encaminhamento das águas pluviais, conforme o caso;

III - trafegabilidade das vias, com definição, caso pertinente, da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;

IV - integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local;

V - implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;

VI - previsão de implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;

VII - recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

VIII - implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

IX - recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;

X - acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

5/8

13

XI - largura mínima das vias sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção;

XII – indicação de área verde e de área institucional no total da gleba a regularizar, e

XIII - utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.

§1º Na REURB-S de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§2º Na hipótese do § 1º deste artigo, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de Regularização Fundiária Urbana ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§3º O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

§4º Na REURB-E comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local e doada ao Município, observados os seguintes critérios:

a) o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município;

1



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

14

b) a dimensão e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes;

c) poderá a área faltante também ser compensada pecuniariamente, neste caso o valor da compensação será utilizado exclusivamente nos processos de REURB-S; e

d) no caso de compensação pecuniária o valor deve ser apurado através de laudo de avaliação assinado por profissional habilitado, considerando-se para fins de avaliação o valor da terra nua no zoneamento onde estiver inserido o núcleo a regularizar.

§5º A Regularização Fundiária Urbana pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

§6º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, a ser apresentado pelo interessado, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§7º No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

17/2

15

§8º Na REURB cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima.

§9º Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal.

§10 Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

**Art. 14** O Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de REURB-E as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

## CAPITULO IV DO PROCEDIMENTO

**Art. 15** Além do Poder Executivo Municipal, podem elaborar projeto de REURB sustentável:

- I - o responsável pela implantação da ocupação irregular;
- II - os seus beneficiários individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.
- III - o setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal;

1



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

16

IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários Hipossuficientes; e

V – o Ministério Público.

**Art. 16** A REURB depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

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

§2º Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador, quando este for identificado.

**Art. 17** O projeto de REURB deve conter no mínimo:

I - diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, caracterização da infraestrutura urbana e comunitária, na área e no raio de um quilometro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental.

II - proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

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



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

17

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

c) a solução para relocação da população, caso necessária;

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

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

f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;

g) a enumeração das obras e serviços previstos; e

h) cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento.

III - plantas com a indicação:

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

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

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

d) do perímetro, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo



18

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

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

b) descrição das parcelas a serem regularizadas, existentes e projetadas, com seu perímetro, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra; e

c) descrição das vias de circulação existentes e projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§1º O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, e pelo titular da iniciativa de regularização.

§2º Nas hipóteses de REURB-S, quando de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal deverá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, e nas hipóteses de REURB-E, os documentos devem ser elaborados pelo interessado e apresentados para análise da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, sendo os documentos a serem apresentados os seguintes:

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;





# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

19

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

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

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

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

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

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

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de REURB;

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

XI - O projeto de REURB 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.

**Art. 18** O projeto urbanístico de REURB deverá conter, no mínimo, indicação:

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



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

20

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, existentes e projetadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

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

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

V - de eventuais áreas já usucapidas;

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

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

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - da inclusão em setor de uso e ocupação do solo com previsão de medidas de recuo, taxa de ocupação, taxa de aproveitamento, gabarito de altura e permissão de uso;

X - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

a) sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

b) sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

c) rede de energia elétrica domiciliar;

d) soluções de drenagem; e



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

21

e) outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais.

§2º A REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§3º 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.

§4º Para o caso de REURB-E, somente após o registro da CRF é que poderão ser iniciadas novas construções ou comercializadas áreas, existentes e projetadas, no núcleo regularizado.

§5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público no exercício de sua função.

**Art. 19** A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

## CAPÍTULO V

### Da Conclusão da REURB

**Art. 20** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da REURB deverá:



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

22

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

II - aprovar o projeto de REURB resultante do processo de regularização fundiária; e,

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

**Art. 21** A CRF é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

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

VI - a indicação da classificação e inscrição municipal de cada unidade regularizada, e,

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

## Seção I - Do Registro da Regularização Fundiária

**Art. 22** O registro da CRF e do projeto de REURB aprovado será requerido diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

23

da situação do imóvel, na forma prevista no Capítulo XX, Subseção IV, do Provimento da Corregedoria de Justiça do Estado de São Paulo nº 51, de 18 de Dezembro de 2017 e suas futuras alterações e ou substituições.

**Art. 23** Na hipótese de a REURB abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento deverá ser requerido perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

**Parágrafo único.** Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

**Art. 24** O registro do projeto de REURB aprovado importa em:

- I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;
- II - abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e,
- III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

**Parágrafo único.** Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I, deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

**Art. 25** 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.



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

24

**Parágrafo único.** O Município poderá requerer ao Oficial de Registro de Imóveis a abertura de matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

**Art. 26.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente, a Lei Complementar nº 59, de 25/11/1994 (Autoriza o Executivo Municipal a promover a regularização de parcelamentos ilegais de solos urbanos e dá outras providências); e a Lei Complementar nº 196, de 09/02/2004 (Altera os artigos 5º e 6º da Lei Complementar nº 147, de 12 de dezembro de 2000, que dispõe sobre parâmetros urbanísticos para regularização de loteamentos).

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA, 17 de dezembro de 2018.**

*P.*  
**FERNANDO CID DINIZ BORGES**  
**PREFEITO MUNICIPAL**



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

25

## LEI COMPLEMENTAR Nº /2018

### ANEXO I

(Modelo)

### TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE

O Prefeito Municipal de Caçapava, tendo em vista o procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social (ou Específico) de que trata o expediente administrativo nº ..... (processo específico de cada núcleo a regularizar), da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, CONCEDE o presente **TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE** do imóvel situado neste Município na Rua ..... (descrição e caracterização do imóvel), conforme matrícula nº ..... do Registro de Imóveis desta Comarca (caso existente) a FULANO DE TAL, nacionalidade, profissão, RG, CPF, estado civil (e demais dados de qualificação da(s) pessoa(s) titulada(s) ), na condição de detentor(a) da posse direta, o DIREITO DE MORADIA sobre o referido imóvel, nos termos do inciso X do art. 3º da Lei Complementar nº ..... (esta Lei).

Caçapava, ..... de .....de .....

(ASSINATURA DO PREFEITO)

PREFEITO MUNICIPAL