



**LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 153 – DE 16 DE SETEMBRO DE 2022.**

“Dispõe sobre o Programa de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) do Município de Aparecida d'Oeste, e dá outras providências”.

**IZAIAS APARECIDO SANCHEZ**, Prefeito Municipal de Aparecida d'Oeste, Comarca de Palmeira d'Oeste, Estado de São Paulo, no cumprimento de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores APROVOU e ele SANCIONA e PROMULGA a seguinte lei:

**CAPITULO I**

**DA REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA**

**Seção I**

**Das Disposições Gerais**

**Art. 1º.** A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a regularização dos núcleos urbanos, informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes.

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

I - regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social (Reurb - S) ou de interesse específico (Reurb - E), que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes as conformações legais e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social a moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II - Reurb de Interesse Social (Reurb - S): regularização fundiária de interesse social visa a regularização fundiária de imóveis, documentalmente irregulares, ocupados, predominantemente por população de baixa renda quando se enquadrar nos critérios estabelecidos no art. 13, inciso I da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017;

III - regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária de imóveis documentalmente irregulares ocupados ou não na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

IV - Ocupação irregular: aquela 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 - Projeto de regularização fundiária: urbanização de ocupação irregular, promovendo novo projeto de ordenamento espacial, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

**§ 2º.** A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, que a ocupação estava



consolidada nos termos do art. 90 S 20 da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017, na data da publicação desta Lei.

**Art. 2º.** A Regularização Imobiliária no Município de Aparecida D'Oeste observará os seguintes princípios:

I - Ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - Efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;

III - Articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas a integração social e a geração de emprego e renda;

IV - Participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;

V - Estimulo a resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação e da transação.

## CAPITULO II

### DAS MODALIDADES DE REURB

#### Seção I

#### Da Regularização Fundiária/mobiliária de Interesse Social (Reurb-S)

**Art. 3º.** A Regularização Fundiária de Interesse Social Reurb- S é a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos seguintes casos:

I - Ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há, pelo menos, 05 (cinco) anos, possuir renda familiar de até 03 (três) salários mínimos nacionais, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

II - Núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei Federal;

III - O imóvel esteja localizado em área considerada Perímetro Urbano do Município;

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

**§ 1º.** A regularização de interesse social dependerá da análise de critérios estabelecidos pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, assessorada pela Diretoria de Habitação, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.



**§ 2º.** Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários a comprovação do prazo de que trata o inciso I, do art. 30 desta Lei, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

**§ 3º.** Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, nos termos da legislação federal, sendo que a obrigações referentes as obras de infraestrutura essencial caberá ao Poder Público Municipal.

**§ 4º.** Será isenta de custas e de emolumentos a primeira averbação de construção residencial de até 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), desde que o beneficiário apresente projeto desenvolvido por profissional habilitado com laudo de habitabilidade, conforme dispõe a Lei Federal nº 13.465/17 de Regularização Fundiária, aprovado por órgão devidamente habilitado.

## Seção II

### Da Regularização Fundiária de Interesse Especifico - Reurb-E

**Art. 4º.** A Regularização Fundiária de Interesse Especifico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no artigo 30 desta Lei Complementar.

**Art. 5º.** A regularização Fundiária de Interesse Especifico dependerá da análise e aprovação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, sendo processadas nos termos da presente lei e alterações posteriores por decreto.

**§ 1º.** Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, não haverá a isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente a implantação das obras de infraestrutura e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, é de responsabilidade dos beneficiários ou responsáveis pela implantação do núcleo, sendo que implantação das obras de infraestrutura poderá ser compartilhada com o Poder Público.

I - Também serão responsáveis pelas despesas que houver durante o procedimento administrativo municipal, além de obrigarem-se as suas despensas a apresentarem os documentos que lhes forem solicitados.

**Art. 6º.** Na regularização fundiária de interesse especifico onde abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, ou Área de preservação de Mananciais a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico apresentado pelo interessado, que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação a situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) para as áreas que estejam com degradação.

## CAPÍTULO III

### Seção I

#### Dos Legitimados a promover a Regularização Fundiária/Mobiliária



**Art. 7º.** Respeitadas legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, a regularização fundiária de que trata a presente lei, poderá ser promovida pelo Município diretamente ou por meio de contratações de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório, pelos interessados no caso da Reurb-E, ou mesmo por parcerias sem fins lucrativos objetivando a pesquisa e desenvolvimento, mediante a indicação da necessidade apontada pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, como também por:

- I - seus beneficiários, individual ou coletivamente;
- II - proprietários, loteadores ou incorporadores;
- III - Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

## CAPITULO IV

### Seção I

#### Do Fluxograma relativo ao trâmite do processo da Reurb

**Art. 8º.** A Regularização Fundiária do Município de Aparecida d'Oeste deverá ser dividida administrativamente em:

I - identificação de áreas de interesse para Regularização Fundiária do Município identificando e delimitando:

- a) Áreas da União;
- b) Áreas do Estado;
- c) Áreas particulares;
- d) Áreas do Município e logradouros públicos;
- e) Áreas de APP, Manancial e as consideradas de alto risco;
- f) Áreas das Zonas Especiais de Interesse Social.

II - Instauração pela Secretaria competente de processo administrativo individualizado que deverá possuir obrigatoriamente:

- a) boletim de Informação Cadastral;
- b) planta e memorial descritivo do imóvel;
- c) cópias dos documentos de qualificação dos Possuidores;
- d) documento comprobatório da aquisição dos direitos de posse sobre o imóvel, ou;
- e) declaração firmada pelos possuidores com testemunhos idôneos de que exercem a posse por si e seus antecessores, comprovante de endereço e comprovante de inscrição cadastral do imóvel na Prefeitura.

### Seção II

#### Da Documentação Necessária

**Art. 9º.** A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:

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



II - cópia da capa do carnê de IPTU, se houver, bem como cópia dos Títulos, ou outro documento de aquisição;

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

IV - comprovantes de endereço, na forma da lei;

V - termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VI - comprovantes de renda na Reurb-S;

VII - plantas topográficas, com ART ou RRT, e memorial descritivo;

**Art. 10** - Fica a Comissão Municipal de Regularização Fundiária autorizada a solicitar documentação complementar, se necessário.

### Seção III

#### Do Projeto de Regularização Fundiária

**Art. 11** - O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

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

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

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

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

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

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso, conforme o estabelecido na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e sua regulamentação;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso, conforme o estabelecido na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e sua regulamentação;

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

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



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

**Art. 12.** Para fins de regularização fundiária urbana, o Poder Público Municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos permitidos pelas legislações correlatas, bem como outros previstos na lei federal de regularização fundiária, que atendam aos interesses da Administração Pública no uso e ocupação do solo urbano, assim especificados, dentre outros:

- I - Concessão de Direito Real de Uso;
- II - Concessão de Uso especial para fins de moradia;
- III - Doação onerosa ou gratuita;
- IV- Compra e venda;
- V – Permuta;
- VI - Direito real de Laje;
- VII - Legitimação Fundiária;
- VIII - Legitimação de Posse.

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

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

**§ 3º.** Embora a presente lei trate em especial de regularização fundiária sustentável de imóveis ocupadas predominantemente para fins de moradia, poderão ser regularizados outros usos, privados, não residenciais, que serão enquadrados na modalidade de Reurb-E, bem como outros usos que prestem serviços relevantes ao Município, cujos critérios serão previstos por Decreto regulamentador.

**Art. 13.** No que diz respeito ao instituto do Direito Real de Laje, estabelecido pela Lei n º 13.465, de 11 de julho de 2017 e inserido no Código Civil Brasileiro no artigo 1.275, inciso XIII, este somente poderá vir a ser aplicado após sua regulamentação por ato do Poder Executivo Municipal e desde que estudos técnicos de estabilidade das edificações, para a garantia da salubridade e especialmente segurança dos habitantes, prevenindo-se o incentivo a favelização.

**§ 1º.** O disposto neste artigo não se aplica quando o legitimado promotor da Reurb for a própria administração publica municipal.

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



## CAPÍTULO V

### Seção I

#### Da Comissão Municipal de Regularização Fundiária

**Art. 14.** O processo administrativo será instaurado e acompanhado por uma Comissão Municipal, composta por membros do Executivo, Legislativo e Órgãos de Classe, tecnicamente capacitados, com titulares e suplentes num total de 10 (dez), com publicação na imprensa oficial por Ato do Executivo Municipal, representando os órgãos:

I – Representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;

II – Representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural, Abastecimento, Meio Ambiente e Verde;

III – Representante da Assessoria Jurídica Municipal;

IV – Representante da Câmara Municipal para Política Urbana e Meio Ambiente da Câmara Municipal;

V – Representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços.

**§ 1º.** A Comissão será regida por Regulamento Interno e será presidida por membro do Executivo, pelo cunho da presente lei, e os demais membros da comissão serão votados entre si.

**§ 2º.** As necessidades materiais, físicas e humanas necessárias para o adequado desenvolvimento das Etapas do processo de Regularização Fundiária do Município de Aparecida d'Oeste serão definidas pela Comissão descrita no capítulo, seguindo o regramento de aquisição e realocação na esfera pública, buscando não onerar a administração.

**§ 3º.** Os membros da Comissão, nomeados por Ato do Executivo Municipal, não receberão gratificação pela função, por ser considerado serviço público de caráter relevante.

**Art. 15.** A Comissão tem autonomia para solicitar documentação complementar não constante da presente lei desde que tenha o claro objetivo de trazer maior transparência e segurança jurídica ao projeto de regularização fundiária.

**§ 1º.** Quando o disposto neste artigo for implementado, a Comissão lavrará termo simulando-o como precedente normativo, conferindo-lhe numeração em sequência cronológica, diante dos quais se orientará para casos semelhantes.

**§ 2º.** Os prazos máximos para análise e manifestação das Coordenadorias não poderão ultrapassar de 60 dias, para cada uma, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, com justificativa técnica ou legal.

**Art. 16.** Na análise do processo de regularização fundiária/imobiliária devem ser considerados os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos.



**§ 1º.** Eventuais alterações propostas com a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária encaminhará parecer com as propostas ao Chefe do Poder Executivo, que após análise, deverá encaminhar para a Câmara Municipal para autorização legislativa.

**§ 2º.** Na hipótese do projeto de regularização fundiária imobiliária, estar em consonância com a atual legislação, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária/mobiliária, irá expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), que devidamente assinada pelo Chefe do Executivo ou responsável pela pasta, ou quem ele indicar, constará a descrição das unidades imobiliárias, dos beneficiários, das áreas públicas e das intervenções eventualmente necessárias, bem como o cronograma de obras e termo de compromisso para execução do cronograma quando tratar-se de REURBS-S.

**§ 3º.** Na Reurb-E, o custeio para o desenvolvimento dos estudos e projetos necessários a regularização, bem como a implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, serão de responsabilidade dos responsáveis pela implantação do núcleo, ou beneficiários, ou titulares de domínio da área ocupada pelo núcleo informal, que deverão assinar o termo de compromisso para execução do cronograma de obras e serviços.

## CAPÍTULO VI

### Seção I

#### Da Arrecadação dos Imóveis Abandonados

**Art. 17.** Os imóveis urbanos privados abandonados por seus proprietários, estarão sujeitos à arrecadação pelo Município, na condição de bem vago nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Parágrafo único.** O procedimento obedecerá ao rito previsto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu decreto de regulamentação, podendo correr em apenso ao procedimento de Regularização Fundiária, quando estiver inserido no respectivo projeto e que a Comissão Municipal de Regularização Fundiária considerar indispensável a medida.

## CAPÍTULO VII

### Seção I

#### Da titulação de Posse

**Art. 18.** A titulação dos imóveis será realizada, após autorização legislativa, por Ato do Poder Executivo com parecer final da Comissão Consultiva Municipal de Regularização Fundiária.

**Art. 19.** E de responsabilidade do Poder Executivo Municipal o encaminhamento de toda documentação e do projeto de regularização aprovado ao Oficial de Registro de Imóveis para registro da Reurb e averbação em matrícula.



## CAPITULO VIII

### Seção I

#### Das Disposições Finais e Transitórias

**Art. 20.** As importâncias eventualmente despendidas pelo Município para a execução dos procedimentos de regularização fundiária sustentável de cunho específico, bem como as despesas realizadas em áreas particulares, onde se preveja concomitância de interesse social, se as obras necessárias forem executadas pela administração pública, os ônus poderão ser compartilhados a título de contribuição de melhoria.

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

**§ 2º.** Todos os valores arrecadados em decorrência de Convênio com o Estado de São Paulo através do programa Cidade Legal serão revertidos para o projeto de REURB-S e demais melhorias urbanísticas e ambientais, na forma da presente lei.

**Art. 21.** Nos procedimentos de regularização fundiária sustentável de áreas que incidam sobre Área de Preservação Permanente — APP, e Área de Proteção de mananciais — APM, deverá ser garantida a melhoria das condições sócio ambientais.

**Art. 22.** Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da lei.

**Art. 23.** As disposições da Lei no 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), não se aplicam à Reurb-S, exceto quanto as responsabilidades dos Loteadores, inclusive quanto aos crimes previstos nos artigos 50, 51 e 52 da referida Lei.

**Art. 24.** Serão regularizadas, na forma da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constringências judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

**Art. 25.** O executivo municipal poderá notificar os titulares de domínio ou responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação desta Lei Complementar, para que no prazo de 90 dias protocolem junto a Prefeitura Municipal, o pedido da Reurb-E acompanhado de toda documentação e projetos necessários, visando sua análise e aprovação.

**Art. 26.** Para fins de atendimento à Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu decreto de regulamentação, o executivo municipal deverá se utilizar do disposto nos arts. 37, 38, 39, 40, *caput* e 10 ao 40, 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quando constatado a implantação de núcleo urbano informal.



**Art. 27.** Para fins da Reurb, o executivo municipal poderá além do disposto nesta Lei Complementar, se utilizar das normas, procedimentos e instrumentos previstos na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu decreto de regulamentação.

**Art. 28.** O Poder Executivo regulamentará a presente Lei Complementar no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data da sua publicação.

**Art. 29.** As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

**Art. 30.** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aparecida d'Oeste, 16 de setembro de 2022.

**IZAIAS APARECIDO SANCHEZ**

Prefeito Municipal

Registrada nesta Divisão de Administração e publicada na imprensa oficial do Município e será remetida cópia ao Cartório de Registro Civil e Anexo e à Câmara Municipal, para os devidos fins, tudo como faculta a Lei Orgânica do Município.

**PAULO JOSÉ SANCHES**

Chefe da Divisão de Administração