



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 16

SUBSTITUTIVO

Bertioga 21 de Agosto de 2018.

"Instituiu a Política de Regularização Fundiária Urbana no Município de Bertioga e dá outras correlatas".

Autor: VEREADOR NEY VAZ PINTO LYRA

CAPÍTULO I

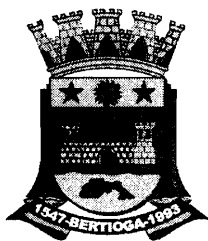
Política de Regularização Fundiária Urbana

Seção I

Regularização Fundiária Urbana

Art.1º. Esta Lei Complementar dispõe sobre a Política de Regularização Fundiária Urbana no Município de Bertioga, baseado nos artigos 1º, II e III, 3º, IV, 5º, XXII e XXIII, §§ 1º, 2º e 3º, 6º, 30, VIII, 182, 183 e 225, da Constituição da República Federativa do Brasil, nos ditames da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 e suas alterações, o Estatuto da Cidade, nos preceitos da Lei Federal nº 13.089, de 12 de Janeiro de 2015, o Estatuto da Metrópole e artigos 9º e seguintes da Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017 bem como, suas futuras alterações e ou substituições.

Art.2º. Esta Lei Complementar estabelece os objetivos, princípios, mecanismos e instrumentos para instituir, com eficiência, proporcionalidade e razoabilidade, os procedimentos para a implantação da Política de Regularização Fundiária Urbana no Município de Bertioga, para aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis, através da Regularização Fundiária Urbana (REURB), um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais voltadas ao resgate da função social da propriedade,



a ocupação do solo de maneira eficiente, sustentável, com a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Art.3º. Constituem objetivos da Regularização Fundiária Urbana - REURB:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

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

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

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre a Municipalidade e a sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

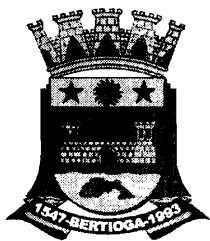
VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII – primazia da utilização de tecnologias voltadas a celeridade e a eficiência, com a adoção de procedimento administrativo e os atos de registro por meio eletrônico, nos termos do §1º, do artigo 76, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017: e,



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 18

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

Art.4º. Para fins desta Lei Complementar, consideram-se:

I - núcleo urbano: é o conceituado no artigo 11, I, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na legislação específica sobre a matéria, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

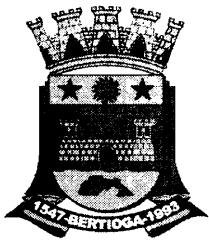
II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seu ocupante, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - 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, e todo e qualquer elemento que comprove a data da ocupação;

IV - 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;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, **do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais, quando necessárias**, do termo de compromisso relativo à execução **do cronograma** 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;

VI - 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



Complementar, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB; e,

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

§1º Para fins da REURB, o Município de Bertioga 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 edílios definidos em legislação específica, desde que assegurada à incolumidade pública, a sadia qualidade de vida e a função social da propriedade.

§2º 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 outras com restrições administrativas de natureza ambiental, **o Município poderá aprovar o projeto de regularização fundiária da REURB**, que observará também, o disposto nos artigos 64 e 65, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, o Código Florestal vigente, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, elaborados por profissional legalmente habilitado, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, elaborados por profissional legalmente habilitado.

§3º No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável, definidas pela legislação vigente, será admitida a regularização, desde que estudo técnico, elaborados por profissional legalmente habilitado, comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal comprovadamente anterior à criação da Unidade de Conservação, sempre com a anuência do seu órgão gestor.

§4º No caso em que envolvam unidade de conservação de proteção integral, definida pela legislação vigente, desde que haja anuência prévia do órgão gestor deverá ser realizado estudos técnicos, elaborados por profissional legalmente habilitado, pormenorizados, que comprovem que a regularização contribuirá significativamente com a melhoria das condições ambientais visando sempre o



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 20

restabelecimento da ordem urbanística, o resgate da função social da propriedade, a sadia qualidade de vida, o direito social a moradia e a dignidade da pessoa humana, conforme assegurado no artigo 5 inciso 22 e 23 da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade lei nº10.257 de 10 de julho de 2001, em relação à situação de ocupação informal comprovadamente anterior à criação da Unidade de Conservação, precipuamente, com o imediato congelamento de toda e qualquer ocupação, dentre outras medidas propostas pelo seu órgão gestor.

§5º. A REURB prevista no §4º, somente poderá ser realizada, após anuência do órgão gestor.

Art.5º. A aprovação da REURB pela Municipalidade corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como, quando for o caso, à aprovação Ambiental.

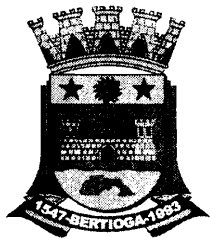
§1º. A aprovação ambiental, que corresponde à aprovação dos Estudos Técnicos Ambientais, definidos nos artigos 64 ou 65, do Código Florestal, conforme o caso, será feita pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e aplica-se aos núcleos urbanos informais, ou parcela deles, situados nas áreas de preservação permanente e outras tuteladas pela legislação ambiental vigente.

§ 2º. Os estudos referidos no § 1º deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei no 12.651. de 25 de maio de 2012.

§3º. Nas Unidades de Conservação tanto de Uso Sustentável, como de Proteção Integral, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente deverá obter anuência dos seus órgãos gestores, para a aprovação ambiental prevista no *caput* deste artigo.

§4º. Nas denominadas Áreas Verdes ou Institucionais, oriundas da aplicação do artigo 4º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, serão observados o previsto nos artigos I, VI, e VII, e seus §§1º, 2º e 3º, da Constituição do Estado de São Paulo, alterado pela Emenda nº 26, de 15 de Dezembro de 2008.

§5º. A REURB poderá ser feita em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada pela legislação ambiental ou pelos



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 21

estudos previstos no artigo 4º, não necessitará de aprovação ambiental e poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente,

Art. 6º. A REURB compreende duas modalidades, nos termos da lei 13.465 de 2017:

I – REURB de Interesse Social (REURB-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população considerada “baixa renda”, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

II – REURB de Interesse Específico (REURB-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§1º. A Municipalidade poderá considerar como população de baixa renda, aquela que possuir renda familiar não superior à 05 (cinco) salários mínimo nacional,

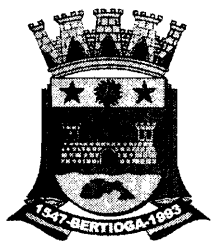
§2º. São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da REURB-S, nos termos da Lei 13.465/17

§3º O disposto neste artigo, aplica-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§4º A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§5º. Na REURB, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

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



CAPÍTULO II

DAS ISENÇÕES

Art.7º. As isenções de custas e emolumentos dos atos necessários ao registro da REURB-S, nos termos da lei federal 13.465/17 e Decreto 9.310/18 serão aplicadas como segue:

§ 1º As isenções de custas e emolumentos a que se refere o **caput** independem do disposto no § 4º do art. 11 da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

§ 2º As isenções de custas e emolumentos aplicam-se a partir da classificação prevista nos art. 13 e art. 30, **caput**, inciso I, da Lei nº 13.465, de 2017, pela autoridade competente, como REURB-S.

§ 3º Para a aplicação das isenções de custas e emolumentos na fase de processamento administrativo da REURB-S anterior à emissão da CRF, o interessado apresentará documento emitido pela autoridade municipal competente que ateste a classificação da regularização do núcleo urbano informal como REURB-S, na forma prevista no art. 5º.

Art.8º. É vedado ao oficial do cartório de registro de imóveis exigir comprovação de pagamento ou quitação de tributos, entendidos como impostos, taxas, contribuições ou penalidades e demais figuras tributárias nos atos de registros ou averbações relativos a REURB-S.

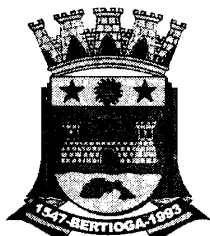
Seção II

Legitimados para Requerer a REURB

Art.9º. Os Legitimados para requerer a REURB são aqueles elencados no artigo 14, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.

§1º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§2º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos



urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de suas responsabilidades, na forma da legislação.

CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DA REURB

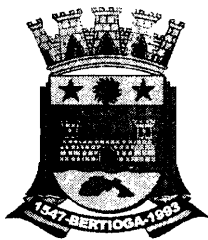
Seção I Disposições Gerais

Art.10º. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, todos os institutos, e instrumentos jurídicos previstos no artigo 15 da lei federal 13.465 de 2017.

Art.11º. Na REURB-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, nos termos da legislação federal vigente, e o valor arrecadado será revertido para o Fundo Municipal de Habitação.

Art.12º. Na REURB-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério da Secretaria Municipal de Obras e Habitação, com vista a eficiência e a celeridade, em obediência aos artigos 5º, LXXVIII e 37, *caput*, da Constituição da República Federativa do Brasil

§1º Nos casos previstos no "*caput*" deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 24

§ 2º Poderá haver mais de um documento padrão estabelecendo diferentes tipologias de direito real constituído em um mesmo núcleo urbano informal, devendo o poder público responsável pela regularização indicar a qual direito real cada beneficiário faz jus.

Seção II

Demarcação Urbanística

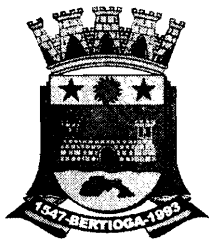
Art.13º. A Municipalidade, somente quando for conveniente, poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, nos termos do Art. 19 da lei Federal 13.465/17

Seção III

Legitimação Fundiária

Art.14º. 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 até 22 de Dezembro de 2016, em consonância com o artigo 23, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. O procedimento previsto neste artigo pode ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal, sendo que as unidades que não se enquadram neste artigo poderão ser tituladas via outro instrumento previsto em lei.



Seção IV

Legitimação de Posse

Art.15º. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade automaticamente, a ser utilizado nos termos da lei federal 13.465/17.

Parágrafo único. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis de titularidade do poder público.

Art.16º. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei Complementar deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

CAPÍTULO IV

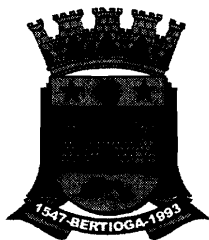
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I

Disposições Gerais

Art.17º. A REURB obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados:



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 26

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

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - cronograma físico e termo de compromisso

VII - expedição da CRF pelo Município; e,

VIII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

Art.18º. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB, o Município de Bertioga fica autorizado a celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com a União, através do Ministério das Cidades e outros afins, e o Estado de São Paulo, por meio da Secretaria de Estado da Habitação e, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Fica autorizado o Município, nos moldes da Lei nº 11.888/08, assegurar às famílias de baixa renda, assistência técnica pública e gratuita para o projeto, construção e regularização de habitação de interesse social.

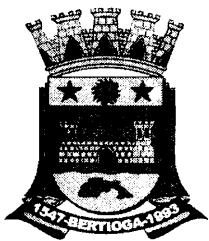
Art.19º. Nos núcleos urbanos informais, compete ao Município de Bertioga realizar a REURB, com eficiência e celeridade e:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;

II - processar, analisar e aprovar os projs. de reg. fundiária; e,

III - emitir a CRF.

§1º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 27

§2º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como, o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Executivo Municipal, mediante estudo técnico que a justifique.

Art.20º. Instaurada a REURB, o órgão responsável do Executivo Municipal deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, nos termos da lei federal 13.465/17

§1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá a Municipalidade notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação

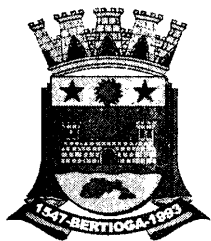
§2º Tratando-se de imóveis públicos, o órgão responsável Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei Complementar.

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

§5º A notificação da REURB também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta dias), do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

- I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e,
- II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fl. 28

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB.

§ 7º Apresentada a impugnação apenas em relação à parte da área objeto da Reurb, é facultado ao executivo municipal prosseguir com a REURB em relação à parcela não impugnada.

§ 8º O executivo municipal poderá rejeitar a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à REURB se o impugnante não apresentar recurso no prazo de quinze dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.

§ 9º. Indeferido o recurso o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o executivo municipal poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 10. Considera-se infundada a impugnação que:

I - não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a REURB avança na propriedade do impugnante;

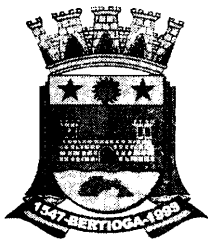
II - não apresentar motivação, ainda que sumária; ou

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

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

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

§ 13 O requerimento de instauração da REURB ou a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o Poder Público Municipal aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento, observado os princípios e ditames desta Lei Complementar.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fl. 29

Art.21º. A REURB será instaurada por decisão do Município, ou por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei Complementar.

§1º. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do Município deverá ser fundamentada, nos termos dos artigos 5º, LIV e LV e 93, IX e X, da C.R.F.B. e obrigatoriamente indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, visando sempre o restabelecimento da ordem urbanística, o resgate da função social da propriedade, a sadia qualidade de vida, o direito social a moradia e a dignidade da pessoa humana.

§2º Da decisão de indeferimento da instauração da REURB, prevista no §1º, deste artigo, qualquer legitimados previstos no artigo 7º, desta Lei Complementar e artigo 14, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, poderá interpor Recurso no prazo de 30 (trinta) dias, na forma preconizada nos artigos 64 e seguintes, no CAPÍTULO XIV, "RECURSOS", desta Lei Complementar.

Art.22º. Instaurada a REURB, compete ao CERPU, analisar e aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S:

a) quando realizada em área de titularidade do Município, cabe a este a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) quando realizada em área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária, bem como, a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, com posterior cobrança aos titulares de domínio ou aqueles que deram causa à implantação irregular do núcleo



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 30

II – Na Reurb-E a regularização fundiária, bem como a implantação da infraestrutura essencial e outras obras e serviços definidos, quando da aprovação, será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 1º Se houver interesse público, na hipótese a que se refere o inciso II do § 1.º, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 2º Quando a operação e manutenção da infraestrutura essencial forem de responsabilidade de concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, caberá a estas sua implantação e manutenção, nos termos da legislação federal vigente,

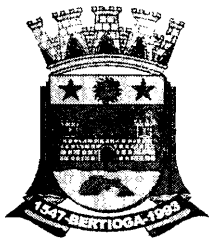
Art.23º. Fica criada no Município de Bertioga a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos relacionados a REURB, com o objetivo precípua de promover solução consensual, com imparcialidade do mediador e demais membros, isonomia entre as partes; autonomia da vontade das partes; confidencialidade; boa-fé, dentre outros princípios correlatos.

§1º A Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos relacionados a REURB poderá orientar a Municipalidade e as partes a adoção de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), se assim entender, observado os ditames legais e constitucionais.

§2º. A Municipalidade poderá, observando com rigor extremo o que preceitua a legislação que trata da matéria, celebrar convênio com o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados a REURB, mediante solução consensual.

§3º O modo de composição e funcionamento da Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos relacionados a REURB, de que trata o *caput* deste artigo, será estabelecido em Decreto Poder Executivo a ser editado no prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação desta Lei Complementar.

§4º Na ausência do Decreto Municipal previsto no §2º, deste artigo, aplica-se o disposto na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015 (Mediação entre



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 31

particulares como meio de solução de controvérsias e a Autocomposição de conflitos no âmbito da Administração Pública).

§5º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com conseqüente expedição da CRF.

§6º O Município de Bertioga poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados a REURB.

§7º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB suspende a prescrição, nos termos do §4º, do artigo 34, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.

§8º O Município de Bertioga poderá, com a observância rigorosa da legislação que versa sobre a matéria, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania.

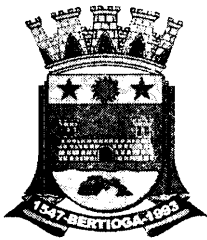
Art.24º. O objetivo da Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos será mediar controvérsias envolvendo direitos disponíveis ou sobre direitos indisponíveis que admitam transação envolvendo particulares ou poder público na condição de ocupantes, titulares de domínio, confinantes ou terceiros interessados, no âmbito das impugnações a que alude nos termos dos Art. 14 (§§) e Art. 27 (§§) do Decreto n. 9.310 de 16 de março de 2018.

Seção II

Projeto de Regularização Fundiária

Art.25º O projeto de regularização fundiária, deverá observar o disposto na Legislação Federal vigente e suas futuras alterações e ou substituições, e conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 32

áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado, nos termos do Decreto de regulamentação da lei 13.465/17;

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;

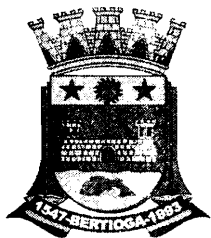
VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei Complementar, quando for o caso;

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

X - termo de Ajustamento de Conduta (TAC) a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo, se for o caso.

XI - Na REURB-S quando a responsabilidade pela operação, manutenção e implantação da infraestrutura essencial, como distribuição de água potável, sistema de coleta e destinação final de esgoto ou distribuição de energia domiciliar for de responsabilidade de concessionária ou permissionária de serviços públicos, caberá a estas a elaboração do cronograma físico de implantação das obras e equipamentos, bem como a assinatura do Termo de Compromisso, para cumprimento do cronograma;

XII - No caso do Cronograma e Termo de Compromisso elaborado e assinados pelos responsáveis das concessionárias ou permissionárias, previstos no inciso XI, estes farão parte integrante do Cronograma Físico elaborado pelo Órgão Público responsável pela REURB.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 33

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

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

§ 3º O projeto de regularização fundiária considerará 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.

Art.26º. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

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

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

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

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

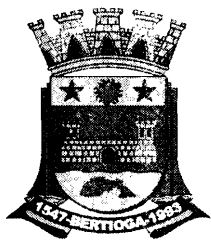
V - de eventuais áreas já usucapidas;

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 - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 34

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

- I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III - rede de energia elétrica domiciliar;
- IV - soluções de drenagem, quando necessário; e,
- V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades e características locais, quando necessário.

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

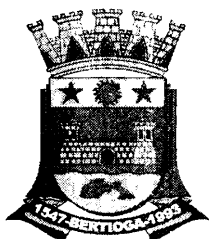
§3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

§4º A Secretaria Municipal de Habitação e CERPU definirão os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados através de Portaria.

§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.

Art.27º O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

- I - a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;
- II - a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que compõem o núcleo urbano informal;
- III - a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fl 35

serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

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

Art.28º. Na REURB-S, caberá ao poder público competente ou através das concessionárias e permissionárias de serviços públicos implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção e, na forma desta Lei Complementar, cobrar o custeio dos responsáveis.

Parágrafo único. Quando a operação e manutenção da infraestrutura essencial definida na lei 13.465/17 forem de responsabilidade de concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, caberão a estas sua implantação, operação e manutenção, nos termos da legislação federal vigente.

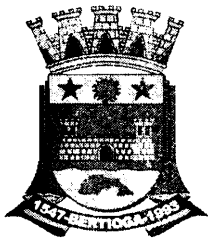
Art.29º. Na REURB-E, o Município de Bertioga deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I - implantação dos sistemas viários;
- II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e,
- III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

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

§2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar Termo de Ajustamento de Conduta com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB-E.

§3º A Secretaria Municipal de Habitação deverá no prazo de até 180 dias, notificar os titulares de domínio ou responsáveis pelos núcleos urbanos informais,



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 36

classificados como REURB-E para que no prazo de até 90 dias, protocolem junto à CERPU a solicitação de abertura de processo administrativo, acompanhado de toda documentação, estudos e projetos necessários à REURB, conforme as normas e procedimentos definidos nesta lei.

Art.30º. Para que seja aprovada a REURB de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§1º Na hipótese do *caput* deste artigo, é condição indispensável à aprovação da REURB a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§2º Na REURB-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, a Municipalidade deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

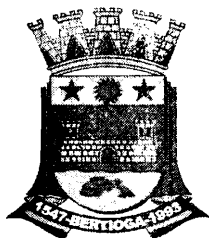
§ 3º Na hipótese a que se refere o § 4º, se o risco se der em área privada o Poder Público municipal ou distrital poderá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

§ 4º Na Reurb-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da REURB.

§ 5º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco, sendo que a parte do núcleo urbano não inserida na área de risco e não afetada pelos estudos técnicos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Seção IIº

Conclusão da REURB



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 31

Art.31º. O pronunciamento da autoridade competente do Município que decidir o processamento administrativo da REURB deverá:

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

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

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

Parágrafo único. As intervenções previstas no inciso I do caput consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações, quando necessárias.

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

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma, quando for o caso.

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

VI - 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 e a filiação.

CAPÍTULO IV

REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 38

Seção I

Registro da Regularização Fundiária

Art.33º. O registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos da lei federal 13.465/17.

Art.34º. O registro do projeto aprovado de regularização e CRF deverá ser efetuado atendendo as disposições da lei federal 13.465/17.

Art.35º. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF quando apresentados pelo Município.

Art.36º. Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. O requerimento de registro da CRF substitui o requerimento específico para abertura de matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

CAPÍTULO 7

DIREITO DE LAJE

Seção I

Direito de Laje



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 39

Art.37º. O direito real de laje será instituído no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, nos termos da lei federal 13.465/17 e seu decreto de regulamentação.

§1º. A instituição do direito de laje não implica reconhecimento de condomínio, com atribuição de fração ideal do terreno ao titular da laje, ou na participação proporcional em áreas já edificadas.

§2º A constituição do direito real de laje na superfície superior ou inferior da construção-base, como unidade imobiliária autônoma, somente poderá ser admitida quando as unidades imobiliárias tiverem acessos independentes.

§3º. As disposições acima se aplicam também às lajes sucessivas, salvo se estas forem submetidas ao regime de incorporação imobiliária e de condomínio edilício; instituídos a partir da laje.

§4º Constitui-se o direito de laje mediante abertura de matrícula própria e poderá ser instituído por requerimento formulado pelo proprietário da construção-base existente, em construção ou projetada.

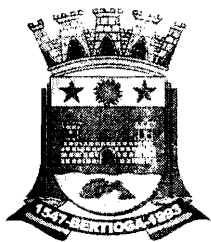
§5º Caso a construção-base não esteja averbada na matrícula do terreno, ou tenha dimensão inferior à laje projetada, deverá ser averbado o projeto de plataforma a esta correspondente, precedente ou concomitantemente à instituição do direito da laje.

§6º A descrição da laje deverá conter, além dos característicos comuns o posicionamento da construção-base em relação ao terreno, a especificação de se tratar de laje de subsolo ou de espaço aéreo, bem como o gabarito de altura ou profundidade máxima da edificação na laje.

§7º A instituição de sucessivo direito real de laje, desde que tenham acessos independentes, depende de autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes.

§8º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§9º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 90

expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§10. É expressamente proibido ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas na legislação específica

Art.38º. Para fins de REURB, o direito real de laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável.

§1º A estabilidade da unidade imobiliária depende das condições da edificação para o uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel.

§2º Na REURB-S, caberá ao Poder executivo do município a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias de que trata o caput.

§3º Na REURB-E, caberá ao interessado ou beneficiário providenciar toda a documentação necessária em especial o laudo de comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias.

Art.39º. A extinção do direito de laje deverá ser requerida pelo seu titular, instruída com aprovação da Municipalidade.

Art.40º. O município poderá dispor através de Decreto do Executivo, normas urbanísticas e edilícias complementares para a implantação do Direito Real de Laje.

CAPÍTULO VI CONDOMÍNIO DE LOTES

Seção I Condomínio de Lotes

Art.41º. É permitida a implantação de Condomínio de Lotes no Município, onde partes designadas de lotes são propriedade exclusiva e partes são



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 91

propriedade comum dos condôminos, na forma prevista no artigo 1.358 – A, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 (Código Civil).

§1º. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício disciplinado no Capítulo VII, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 (Código Civil), respeitada a legislação urbanística e ambiental.

§3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art.42º. Para a implantação dos Condomínios de Lotes se torna obrigatória a compensação ao Município do mesmo percentual de áreas, institucional e de lazer destinada à implantação de equipamentos públicos ou comunitários que seriam exigidas na implantação de loteamento, nos termos da legislação federal, estadual e municipal vigentes

§ 1º A compensação de que trata o caput poderá se dar:

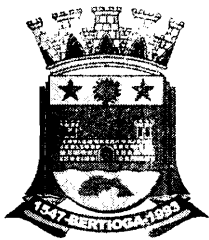
I – através de doação de áreas ao município, cuja destinação e local serão definidas quando da expedição das Diretrizes Urbanísticas, levando-se em consideração a localização do empreendimento e as necessidades locais ou regionais;

II – através da execução de obras ou serviços no mesmo valor das áreas que seriam doadas acrescidos do percentual de 10%(dez por cento) do valor total avaliado.

§2º Os procedimentos administrativos para as compensações de que trata este artigo, serão normatizadas através de Decreto do Executivo.

Art.43º. O Poder Público municipal, poderá dispor, através de ato do executivo, sobre normas complementares para a implantação do condomínio de lotes.

Art.44º. Os núcleos urbanos informais consolidados, até a data de publicação desta lei, constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de REURB nos termos estabelecidos nesta lei e na Lei Federal nº 13.465, de 2017.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 42

§ 1º A REURB do condomínio de lotes independará da regularização das edificações já existentes, que serão regularizadas de forma coletiva ou individual em expediente próprio, a critério do executivo municipal;

§ 2º As novas edificações a serem construídas em condomínio de lotes objeto de REURB observarão as posturas municipais edilícias e urbanísticas vigentes

CAPÍTULO VII CONJUNTOS HABITACIONAIS

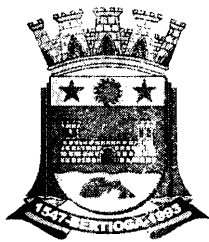
Seção I Conjuntos Habitacionais

Art.45º. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art.46º. Para a aprovação e registro do projeto de regularização e CRF dos conjuntos habitacionais que compõem a REURB ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de REURB-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 43

Parágrafo único. O registro do núcleo urbano informal na forma de conjunto habitacional será feito com a emissão da CRF e aprovação do projeto de regularização, acompanhado das plantas e memoriais técnicos das unidades imobiliárias e edificações, bem como, dos demais elementos técnicos necessários à incorporação e registro do núcleo urbano informal, quando for o caso.

CAPÍTULO VIII

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Seção I

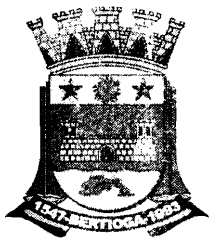
Condomínio Urbano Simples

Art.47º. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de REURB, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

§ 1º O condomínio urbano simples será regido pela lei federal 13.465/17, seu decreto de regulamentação e por esta Lei Complementar, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os artigos 1331 a 1358, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 2º Não constituem Condomínio Urbano Simples:

- I - as situações contempladas pelo direito real de laje;
- II - as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, nos termos da Lei nº 4.591/1964; e
- III - aqueles que possuem áreas de uso comum destinadas a sistema viário interno.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 44

Art.48º. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

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

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

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

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

Art.49º. O registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado mediante a apresentação pelo requerente ao oficial de do cartório de registro de imóveis do que segue:

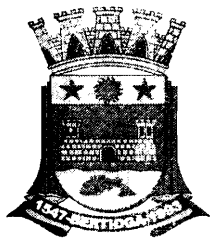
I - projeto de regularização aprovado do qual constem as unidades imobiliárias que serão instituídas como unidades autônomas;

II - planta simples de cada lote, com indicação das partes comuns no nível do solo, das partes comuns internas à edificação, se houver, e das unidades autônomas, acompanhada de memorial descritivo simplificado;

III - informação sobre a fração ideal atribuída a cada unidade autônoma, relativamente ao terreno e as partes comuns;

IV - informação sobre o fim a que as unidades autônomas se destinam; e

V - cálculo das áreas das edificações ou dos lotes, com discriminação da área global e da área das partes comuns, quando houver, e indicação da metragem de área construída ou da metragem de cada lote, para cada tipo de unidade.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 45

§ 1º Do memorial descritivo simplificado a que se refere o inciso II do caput constará a área aproximada das unidades autônomas, dos acessos e das partes comuns

§ 2º Sem prejuízo do disposto nos incisos I a V do caput, na REURB, o regime da instituição do condomínio urbano simples será efetivado por meio da apresentação pelo requerente ao oficial do cartório de registro de imóveis, ainda, da CRF, com o projeto de regularização aprovado do qual conste a indicação dos lotes nos quais serão instituídas as unidades autônomas.

§ 3º Na REURB, o registro da instituição do condomínio urbano simples poderá ser requerido posteriormente ao registro do núcleo urbano informal, hipótese em que será suficiente a apresentação dos documentos mencionados no inciso II do caput com visto do órgão competente pela aprovação do projeto de regularização.

Art.50º. No caso da REURB-S a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO IX

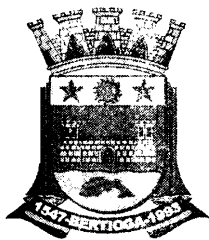
ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

Seção I

Arrecadação de imóveis Abandonados

Art.51º. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município de Bertioga na condição de bem vago.

§1º A intenção referida no caput deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por 05 (cinco) anos.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 46

I -- Aplica-se a presunção disposta no §1º quando restarem configuradas, cumulativamente, a cessação dos atos de posse sobre o imóvel e a inadimplência sobre os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos; e

II - a comprovação do abandono pode ser realizada por fotos, vistas, perícias, denúncias verídicas ou depoimentos pessoais, dentre outras;

§2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto no Decreto do Poder Executivo e observará, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação, assegurado o devido processo legal, a ampla defesa e o contraditório, através da notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação; e,

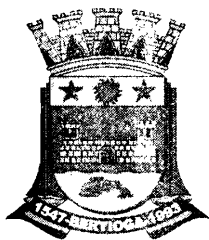
II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;

IV - A notificação ao titular de domínio será feita via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar do cadastro municipal, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço;

V - Não sendo possível localizar o titular de domínio a notificação será feita por meio de publicação de edital para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, do qual deverão constar, de forma resumida, a localização e descrição do imóvel a ser arrecadado; e

VI - a abertura do processo administrativo de que trata o inciso I, se dará por decisão do Município ou a requerimento de terceiros interessados.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 47

§3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município de Bertioga poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

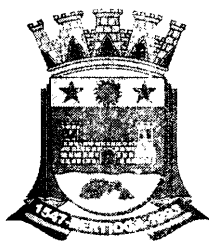
§5º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o artigo 1.276, da Lei Federal nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado a Municipalidade o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

§6º O Município de Bertioga, nos casos previstos no §5º, deste artigo, poderá para assegurar a destinação do imóvel, sua afetação para programas habitacionais e ou outros serviços públicos de relevante interesse poderá utilizar-se das ferramentas e institutos previstos nos artigos 5º XXIV, da C.R.F.B., 2º, inciso V, da Lei Federal nº 4.132, de 10 de Setembro de 1962 (desapropriação por interesse social), no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de Junho de 1941 (desapropriações por utilidade pública), além de outros instrumentos previstos na legislação afeta a matéria.

Art.52º. Os imóveis arrecadados pelo Município de Bertioga serão destinados prioritariamente aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, à implantação de equipamentos públicos ou comunitários ou ao fomento da REUB-S

§1º. Os imóveis arrecadados poderão ser objeto de permissão de uso para as entidades civis, devidamente regularizadas e que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município, enquanto não transcorrer o prazo previsto no §4º, do artigo 49 desta Lei Complementar, quando inviável sua destinação para atender aos fins preconizados no *caput* deste artigo.

§2º. Poderá a Municipalidade realizar, após o prazo de 03 (três) anos estabelecido no, do artigo 51, desta Lei Complementar, com a observância da



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 48

prioridade prevista no §1º. deste artigo, a concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município de Bertioga.

CAPÍTULO X

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL

Seção I

Concessão de Uso Especial

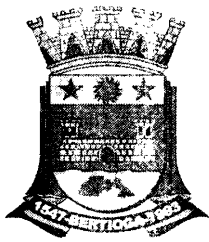
Art.53º. A concessão de uso especial para fins de moradia - CUEM será conferida de forma gratuita para o possuidor que até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público do município situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família.

§1º Tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que o possuidor não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§2º. Nos imóveis de que trata este artigo, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva,

§3º. O Município de Bertioga poderá conceder autorização de uso àquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público do município situado em área com características e finalidade urbanas para fins comerciais ou de serviços;

§4º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 49

§5º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§6º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuído igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§7º Aplica-se as disposições da Medida Provisória nº 2.220, de 04 de Setembro de 2001 e suas alterações advindas do artigo 77, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.

§8º. O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante a Municipalidade, em caso de recusa injustificada ou omissão deste, pela via judicial.

§9º. A concessão de uso especial para fins de moradia, deverá, após o cumprimento dos pressupostos e requisitos previstos neste artigo, ser encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis competente para a efetivação do seu registro, na forma do artigo 167, I, "40", da Lei Federal nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973.

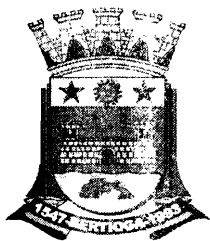
§10º. O título de concessão de uso especial para fins de moradia concedidos pela Municipalidade desde a data da publicação da Medida Provisória nº 2.220, de 04 de Setembro de 2001, desde que respeitada ordem urbanística, a função social da propriedade e os pressupostos e requisitos previstos neste artigo, deverão ser, com eficiência e celeridade, encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis competente para os seus respectivos registros na forma do artigo 167, I, "40", da Lei Federal nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973. (Registro Público)

CAPÍTULO XI

SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES E CADASTROS DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS

Seção I

Sistema Municipal de Informações e Cadastros de Núcleos Urbanos Informais



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Ilustre Câmara

fls 50

Art.54º. O Sistema Municipal de Informações de Núcleos Urbanos Informais trata-se de um banco de dados de interesse da Municipalidade, no qual serão organizados, mantidos e atualizados sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Habitação para utilização pelo Poder Público e pela sociedade em geral.

Art.55º São objetivos do Sistema Municipal de Informações de Núcleos Urbanos --SMINU entre outros:

I - coletar e sistematizar dados e informações de interesse habitacional;

II - coligir de forma ordenada, sistêmica e interativa os registros e as informações dos órgãos e entidades;

III - recolher e organizar dados e informações de origem multidisciplinar de interesse habitacional, para uso do Poder Público e da sociedade; e,

IV - auxiliar na organização e gestão do territorial do Município, nos termos do artigo 30 Viii da C.R.F.B. na administração orçamentária para a priorização das REURB - S, com a utilização dos instrumentos da gestão participativa, tais como audiências públicas e consultas e,

V - outras atividades congêneres.

Parágrafo único. O Poder Executivo, mediante decreto, regulamentará no que couber os procedimentos necessários para a implementação do Sistema Municipal de Informações de Núcleos Urbanos, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir de sua publicação.

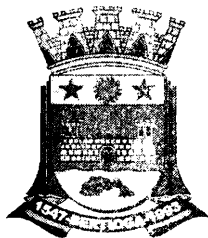
CAPÍTULO XII SISTEMA GEODÉSICO

Seção I

Sistema Geodésico

Art.56º. Fica criado o Sistema Geodésico do Município de Bertioga.

Art.57º Os levantamentos topográficos georreferenciados devem ser realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e, no que couber, o Decreto nº 89.817, de 20 de junho de 1984, com as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 51

Brasileiro, acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)

§ 1º. Os limites das unidades imobiliárias são definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB).

§ 2º. O vértice definidor do limite tem natureza tridimensional e é definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas.

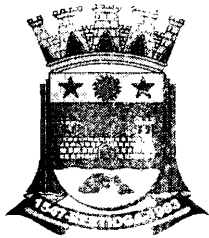
§ 3º. O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deve ser igual ou menor a 00 (oitenta) centímetros de raio.

§ 4º. O erro posicional de que trata o § 3º deverá ter menor magnitude conforme a avaliação do impacto da propagação de erros, considerando-se projetos de infraestruturas, registro de propriedade, valor monetário do metro quadrado da unidade imobiliária, valor histórico-cultural ou ambiental, prevenção de riscos, entre outros.

Art.58º. Os marcos do Sistema Geodésico Municipal fazem parte do patrimônio público municipal, portanto devem ser preservados como previsto na legislação vigente.

Art.59º. O Sistema realizado pela Municipalidade de Bertioga, mediante trabalhos técnicos da Secretaria Municipal de Obras e Habitação, passará a constituir referência oficial para todos os trabalhos de topografia, cartografia, demarcação, estudos, anteprojetos, projetos, implantação e acompanhamento das obras e serviços a serem realizados no território do Município de Bertioga.

Art.60º. Todos os Levantamentos Planialtimétricos e Planimétricos, deverão ser acompanhados com memoriais descritivos, arquivo digital em plataforma definida em Portaria da Secretaria Municipal de Obras e Habitação, a serem encaminhados, para qualquer pedido de desdobro, unificação ou retificação de matrículas para o Cartório de Registro de Imóveis competente para a adequação entre o cadastro municipal e as matrículas dos imóveis.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 52

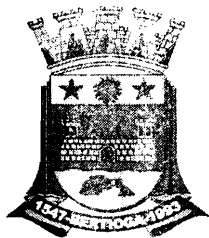
Art.61º. Todos os levantamentos topográficos, a serem submetidos ao crivo da municipalidade, deverão ser referenciados a partir das coordenadas N-E (UTM) nos marcos geodésicos da Municipalidade de Bertioga, cujas coordenadas serão conhecidas, nas monografias do Sistema Geodésico Municipal, dentro das normas da Secretaria Municipal de Obras e Habitação.

Art.62º. Os nivelamentos (geométricos taqueométricos) que motivem perfis ou curvas de nível deverão ser referenciados a partir das cotas dos dados verticais (RN) ou referências altimétricas do Sistema Geodésico Municipal.

Art.63º. Todos os parcelamentos com características de loteamentos ou sistema de condomínio horizontal ou vertical, e cadastramento de glebas superiores a 100 000,00 m² (cem mil metros quadrados) a serem aprovados após a data de publicação desta Lei Complementar, terão o comprometimento do empreendedor ou interessado a implantação de 02 (dois) marcos materializados em tronco de concreto identificado por chapa de aço inoxidável e pino de centragem forçada, no raio entre 50 (cinquenta) metros até 500 (quinhentos) metros de sua entrada principal, devendo eles visualizar-se entre si com precisão, de acordo com a norma 13133 e 14166 esta quando for o caso, ambas da ABNT, obrigando-se a doação do respectivo marco a municipalidade, cumulativamente, acompanhados com os seguintes documentos:

- I- Monografia dos marcos conforme padrão adotado pelo Município;
- II- demonstração da poligonal de precisão angular e linear;
- III- assinatura do engenheiro agrimensor responsável pelos marcos da rede municipal, reservando-se ao profissional retro citado o direito de reconhecimento na chapa de aço do marco implantado; e,
- IV- comprovação de reconhecimento da responsabilidade técnica (ART).

Art.64º A implantação de novos marcos ao Sistema Geodésico Municipal poderão ser criados e oficializados por Decreto do Poder Executivo, acompanhado dos vértices do perímetro do imóvel identificados por coordenadas



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

pl 53

topográficas da base oficial municipal e os vértices do perímetro do imóvel, em consonância com as regras e a melhor tecnologia topográficas

Parágrafo único. Os marcos previstos no *caput* deste artigo, deve ser em tronco de concreto identificado por chapa de aço inoxidável e pino de centrage n.º forçada, no raio entre 50 (cinquenta) metros até 500 (quinhentos) metros de sua entrada principal, devendo eles visualizar-se entre si, com precisão, de acordo com a norma 13133 e 14166, esta quando for o caso, ambas da ABNT.

Art.65º Os desenhos e plantas dos levantamentos topográficos deverão conter no mínimo:

I- distâncias, azimutes e coordenadas de todos os vértices perimétricos do imóvel e quando o traçado for e m curva deve se cotar o raio, ângulo central, tangente e seu desenvolvimento,

II- orientação corretamente instrumentada, com a indicação do ponto contendo sua declinação magnética e respectiva data de leitura;

III- quadro de legenda conforme modelo da Municipalidade;

IV- confrontações do imóvel atualizada, mencionando o número das matrículas dos imóveis confrontantes;

V- nota esclarecendo e posicionando a origem do sistema de coordenadas e *datums* verticais utilizados tanto e m planta como no respectivo memorial descritivo, e.

VI - outros elementos e ou informações pleiteadas pela Municipalidade.

Art.66º Para a REURB a Municipalidade poderá dispor de marco geodésico virtual.

CAPÍTULO XII

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Seção I



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 54

Termo de Ajustamento de Conduta

Art.67º. A Municipalidade poderá, quando for o caso, firmar Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) para assegurar a reparação do dano ambiental e/ou manutenção de qualidade ambiental, a função social da propriedade e a ordem urbanística, através do estabelecimento de compensação ambiental para a regularização de áreas degradadas, sem prejuízo das demais medidas preconizadas na legislação ambiental e urbanística, nos termos dos artigos 1º, I, IV, VII e VIII e 5º, III, da Lei Federal nº 7.347, 24 de Julho de 1985 e suas alterações

§1º. A Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos relacionados a REURB poderá orientar, quando for o caso, a Municipalidade e as partes a utilizar o firmar Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) para a solução de passivos ambientais e urbanísticos com o objetivo precípuo de viabilizar a REURB.

§2º. As multas impostas pela Municipalidade, precipuamente, referentes às infrações ambientais nas áreas de REURB poderão ser reduzidas em até 40% do seu valor, mediante a comprovação do cumprimento das obrigações de execução de serviços e investimentos de preservação, melhoria e recuperação da qualidade do meio ambiente estabelecidas no respectivo Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), o qual deverá ser antecedido de laudo técnico devidamente assinado por profissional técnico habilitado e demonstrar efetivamente o ganho ambiental em optar-se pela redução.

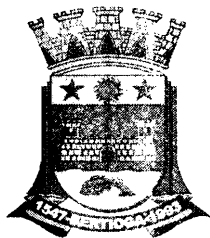
CAPÍTULO XV

RECURSOS

Seção I

Recursos

Art.68º. Os Legitimados para requerer a REURB, previstos no artigo 7º, desta Lei Complementar e artigo 14 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, poderá nos casos de interimento da instauração da REURB, previsto no §1º,



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 55

do artigo 23, desta Lei Complementar. Interpor Recurso, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da Decisão da Municipalidade

Parágrafo único. O prazo para Recurso poderá ser dilatado por igual período, desde que requerido no prazo de 30 (trinta) dias, devidamente justificado, o qual poderá ser indeferido.

Art.69º. O Recurso previsto no artigo anterior instaura o processo de contencioso administrativo em primeira instância.

Parágrafo único. O Recurso deverá mencionar:

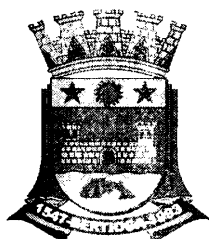
- I - autoridade julgadora a quem é dirigida;
- II - a qualificação do Recorrente;
- III - os motivos de fato e de direito em que se fundamentar;
- IV - os meios de provas a que o impugnante pretenda produzir, expostos os motivos que as justifiquem.

Art.70º. Oferecida o Recurso, o processo será encaminhado para a Comissão Especial prevista no artigo 3º, da Lei Municipal nº 1.277, de 27 de Novembro de 2017 (Plano de Congelamento), que sobre ele se manifestará, podendo indeferir ou deferir liminarmente, dando ciência ao Recorrente.

Art.71º. Fica vedado reunir em uma só petição, Recurso referente a mais de uma REURB, ainda que versem sobre assunto similar.

Art.72º. O julgamento do Recurso e demais atos relativos às REURB será de competência

- I - em primeira instância para a Comissão Especial, prevista no artigo 3º, da Lei Municipal nº 1.277, de 27 de Novembro de 2017 (Plano de Congelamento); e,
- II - em segunda e última instância administrativa, do Conselho Municipal de Habitação, Planejamento e Desenvolvimento Urbano.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 56

§1º. O processo deverá ser julgado no prazo de 30 (trinta) dias a partir de sua entrega.

§2º. Se o processo depender de diligência, este prazo passará a ser contado a partir da conclusão.

§3º. Fica facultado ao Recorrente a juntar provas no decorrer do período em que o processo estiver em diligência.

Art.73º. Da decisão da Comissão Especial, prevista no artigo 3º, da Lei Municipal nº 1.277, de 27 de Novembro de 2017 (Plano de Congelamento) contrária a instauração da REURB com mais de 50 (cinquenta) moradores (habitantes) de ofício será interposto Recurso, encaminhado para revisão para o Conselho Municipal de Habitação, Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO XV

TAXA DA REURB – E

SEÇÃO I

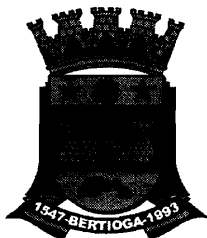
FATO GERADOR

Art.74º. As Taxas de REURB – E têm como fato gerador o efetivo e permanente exercício do poder de polícia administrativa municipal nas diversas fases e procedimentos, para estudo, aprovação e expedição de CRF e outros atos e/ou expedição de documentos para a efetivação do registro da REURB –E perante o Cartório de Registro de imóveis competente, nos termos dos artigos 145, II, da C.R.F.B. e artigos 77 e 78, do Código Tributário Nacional.

SEÇÃO II

SUJEITO PASSIVO DA TAXA

Art.75º. Contribuinte da taxa é a pessoa física ou jurídica legitimada na efetivação da REURB- E



SEÇÃO III

LANÇAMENTO

Art.76°. A Taxa de análise para todos os requerimentos relativos aos procedimentos, estudo, aprovação e expedição de CRF para a REURB - E, será estabelecida com base na seguinte fórmula:

$T = (C \times H)$ onde:

T = taxa cobrada em reais, com expressão em UFIB's

C = custo da hora técnica, expresso em UFIB's, de acordo com a área do imóvel objeto da REURB;

H = metro quadrado da área do imóvel objeto da REURB;

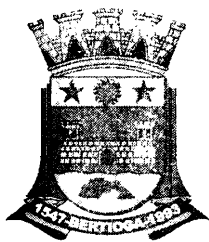
Parágrafo único. O valor da hora técnica será regulamentado por ato do poder executivo.

Art.77°. O valor das taxas da REURB-E serão regulamentados por ato do poder executivo. Os valores arrecadados com a referente taxa deverão ser direcionados para o Fundo Municipal de Habitação.

Art.78°. Constatado, a qualquer tempo, que houve o pagamento da taxa a menor, a diferença deverá ser recolhida antes da expedição da CRF.

CAPÍTULO XVI

ALIENAÇÃO DE BEM PÚBLICO NA REURB



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 58

Art.79º. Fica o Executivo Municipal autorizado a utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da REURB, nos termos do disposto na lei federal 13.465/17,

Art.80º. Para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993:

I - autorização legislativa para alienação de bens públicos municipais; e

II - avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.

Parágrafo único. Na venda direta prevista no artigo 79., será necessária a avaliação prévia para definição do valor a ser cobrado na alienação.

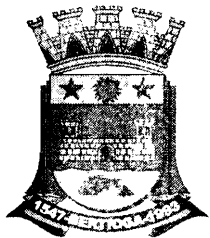
Art.81º. Os imóveis públicos do município objeto da Reurb-E poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes:

§1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016:

§ 2º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação;

§3º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo 10% (dez por cento) do valor da avaliação;

Art.82º. Os imóveis públicos do município objeto da REURB-S poderão ser, no todo ou em parte, transferidos gratuitamente ou vendidos diretamente aos seus ocupantes, desde que estes tenham renda familiar não superior a 05 (cinco) salários mínimos vigentes.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 59

§1º na venda desta para ocupantes com renda familiar de até cinco salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas diretas, sem sinal, baseadas no valor da avaliação;

§2º A transferência gratuita de que trata este artigo somente poderá ser concedida uma vez por beneficiário que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

Art.83º. O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, segundo os critérios de avaliação previstos na legislação vigente, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

Art.83º. A regulamentação de avaliação e alienação de bem público na REURB, será efetuada através de ato do executivo no prazo de até 120 dias contados da data de publicação desta Lei.

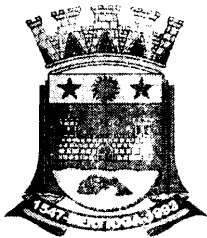
CAPÍTULO XVII DISPOSIÇÕES FINAIS

Seção I Disposições Finais

Art.85º. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar

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

1 - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 60

de Arquitetura e Urbanismo (CAU) contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou em serviço público;

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

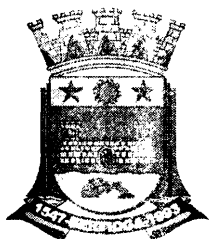
III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade

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

§ 3º O registro do parcelamento das glebas previsto neste artigo poderá ser feito por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente.

Art.86º. Serão regularizadas, na forma da lei federal 13.465/47 e desta Lei Complementar, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana, observado o princípio constitucional previsto no artigo 2º, da C.R.F.B.

Art.87º. O Município poderá solicitar, nos termos do artigo 195 -A, da Lei Federal nº 6.015 de 3º de Dezembro de 1973 (Registros Públicos), ao Cartório de Registro de Imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 61

I - planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento encontra-se implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.

§1º. Na hipótese de haver área remanescente, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior.

§2º O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

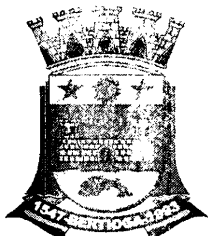
§3º. O disposto neste artigo aplica-se, em especial, às áreas de uso público utilizadas pelo sistema viário do parcelamento urbano irregular.

§4º. Na hipótese de haver área remanescente, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior.

Art.88º. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do artigo 2º, §1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973. (Registro Público), cujo controle de acesso será regulamentado por Decreto do Executivo no prazo de até 90 (noventa) dias contados da publicação da presente Lei Complementar sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos do artigo 78º da lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.

Art.89º Aplicam-se as disposições desta Lei Complementar aos núcleos urbanos informais localizados em área rural do município, desde que as unidades imobiliárias tenham 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, desde que tenham usos e características urbanas.

Parágrafo Único Após a conclusão e registro da REURB, os núcleos urbanos, situados em áreas qualificadas como rurais, deverão ser



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls 62

considerados como situados em área de expansão urbana do município, onde o executivo deverá efetuar o cadastramento das novas unidades imobiliárias visando o lançamento dos respectivos tributos municipais.

Art.90º. Para fins da REURE o Executivo Municipal observará o disposto nesta lei e poderá, ainda, se utilizar, das normas, instrumentos e procedimentos previstos na Legislação Federal Específica vigente e seu Decreto de Regulamentação.

Art.91º. Fica a Secretaria Municipal de Habitação autorizada a expedir normas técnicas, padrões e critérios destinados a satisfazer a aplicação desta Lei Complementar e seus regulamentos.

Art.92º. No caso de alteração da denominação das Secretarias, automaticamente assume as competências previstas nesta Lei Complementar o novo órgão municipal criado por lei Complementar.

Art.93º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Bertioga, 12 de Julho de 2018

NEY VAZ PINTO LYRA

VEREADOR



MENSAGEM JUSTIFICATIVA DO SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº02/2018.

Senhores Vereadores, o Substitutivo ao Projeto de Lei em anexo e que nesta oportunidade temos a satisfação de remeter para que seja apreciado e votado pelos Nobres integrantes desse Poder, visa aprovar a Política de Regularização Fundiária Urbana no Município de Bertioga, com amparo nos artigos 1º, II, III, 3º, IV, 5º, XXII e XXIII, §§ 1º, 2º e 3º, 30, VIII, 182, 183 e 225, da Constituição da República Federativa do Brasil, nos ditames da Lei Federal nº10.257 de 10 de julho de 2001 e suas alterações, o Estatuto da Cidade, nos preceitos da Lei Federal nº13.089 de 2015, o Estatuto da Metrópole e artigos 9º e seguintes da Lei Federal 13.465/2017 e Provimento da Corregedoria da Justiça do Estado de São Paulo nº51 de 2017, bem como, suas futuras alterações e substituições.

A importância de conciliar à preservação do Meio Ambiente com o exercício do direito de propriedade para garantir a função social, restou consignada no novo Código Civil de 2002, precipuamente, no seu art. 1.228:

“Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§1º. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.”

Nesse diapasão, face ao notório déficit habitacional, a precária estrutura de planejamento e fiscalização dos entes públicos, às inúmeras (ausência de um Código Nacional de Meio Ambiente) e, por vezes severas, restrições ambientais, o uso e a ocupação do solo ocorrera, por anos, à revelia do direito social fundamental a moradia com dignidade e das leis urbanísticas e ambientais, desaguando em uma



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls.
164

Realidade de difícil solução, mas de iminente enfrentamento, de maneira séria, com diagnósticos precisos e a aplicação multidisciplinar das melhores técnicas disponíveis na Comunidade Mundial (Programas e Projetos premiados – reconhecidos - pela ONU).

Destarte, fundamental se faz o estudo e a constatação das reais consequências dos processos de urbanização do território, uma vez que em muitos casos ocorreram a alteração da destinação de áreas dotadas de atributos ecológicos (extremamente importantes para o equilíbrio ambiental) para habitacional, em virtude da antropização irreversível, pois, com o decurso de vários anos, instalaram-se verdadeiros BAIRROS, consolidados e integrados a cidade, com equipamentos de infra-estrutura urbana que se enquadram no conceito de área urbana consolidada, previsto na legislação ambiental e urbanística.

Nesse diapasão segue os ditames do atual Projeto de Lei Municipal Complementar que "Instituiu a Política de Regularização Fundiária Urbana no Município de Bertioga", confeccionado com fulcro na Lei Nacional nº 13.465, de 11 de Julho de 2017 (objeto da Conversão da Medida Provisória nº 759, de 22 de Dezembro de 2016), a qual dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e outros temas correlatos e providências.

A Regularização Fundiária tem como objetivo precípua conciliar o direito social à habitação com a preservação do meio ambiente e as regras urbanísticas, para o resgate da função social, qualidade de vida e dignidade das pessoas, consoante se infere do artigo 9º, da Lei Nacional nº 13.465, de 11 de Julho de 2017:

Outrossim a referida Lei estabeleceu em seu artigo 10, objetivos extremamente importantes para a consolidação da ordenação fundiária e urbana dos Municípios:

Art. 10. Constituem objetivos da REURB, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

125
165

públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

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

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

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

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

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

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

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária".

Dentre os objetivos citados destaca-se o insculpido no inciso V, o qual visa estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade. Tal princípio é muito utilizado e avançado na Europa, como por exemplo: Portugal que possui o **Supremo Tribunal Administrativo** (STA), órgão superior da hierarquia dos tribunais administrativos e fiscais.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

pp. 166

Logo a precitada Lei traz vários avanços no que tange “a regularização fundiária urbana”. Vejamos mais mudanças significativas:

A) Ao estabelecer o conceito de núcleos urbanos, os adensamentos com usos e características urbanas, na forma prevista no artigo 11, I, independentemente da sua qualificação urbana ou rural, levou em consideração a realidade dos Municípios para otimizar os processos de “regularização fundiária urbana”, pela Lei chamada de REURB, em especial, a de interesse Social (denominada “REURB-S”), pois retira a burocracia de estabelecer por lei “núcleos urbanos isolados ou de expansão urbana”, já dotados dos requisitos preconizados no artigo 32, §§ 1º e 2º, do Código Tributário Nacional, fortalecendo a função social da propriedade, nos termos dos artigos 5º, XXIII, 170, III e 182, §2º, da C.R.F.B., por conseguinte, a cidadania, a dignidade da pessoa humana, a ordem urbanística, o meio ambiente e concretizando o direito social fundamental a moradia preconizado no artigo 6º, da Constituição da República.

B) A consolidação do “direito Real de Laje”, inserido no artigo 1225, do nosso Código Civil, com a inclusão dos artigos 1.510-A, B, C, D e E, na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), trazendo uma garantia ímpar que garante o direito de organizar-se como cidadão, com a regularização de sua moradia de forma individualizada, separando e individualizando as unidades habitacionais (ou comércio e habitação), dando uma matrícula para cada imóvel (para o imóvel térreo e o sobreposto – o situado em cima). Isso soluciona uma realidade fortíssima dos núcleos urbanos. Recomenda-se, por cautela, “laudo de estabilidade”;

C) Outra inovação, extremamente bem vinda, por ser necessária para o Brasil encontra-se insculpida no artigo 23, da precitada Lei, trata-se da Legitimação Fundiária, um instituto ímpar no Direito Pátrio, plenamente recepcionado por nossa Carta Política/ Constituição da República, até porque se afigura ao nosso Direito, em especial, o constitucional social e fundamental a moradia (artigo 6º).

A legitimação Fundiária consiste em uma “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



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

101-167

em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016”.

A Legitimação Fundiária deverá observar os seguintes requisitos previstos no referido artigo 23:

“Art. 23 (...)

§1º Apenas na REURB-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

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

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

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial (comércios, empresas de serviços e outros – artigo 13, § 4º, da Lei), seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

Através da Legitimação Fundiária, em qualquer das modalidades da REURB (REURB –S – social e REURB – E – específica), de acordo com o §2º, do artigo 23, por ser ato único de registro e aquisição originária, 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.

Outro ponto importante é que de acordo com § 4º, do artigo 23, “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.”

D) A Gratuidade dos Registros das REURB “S”, pois conforme estabelece o artigo 13, da Lei:

“Art. 13. (...)

(...)

§1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à REURB-S:



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

Pl. 168

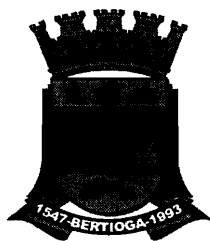
- I - o primeiro registro da REURB-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II - o registro da legitimação fundiária;
- III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB-S;
- VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S; e,
- VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

Outrossim, cumpre destacar o previsto no §6º, do artigo 13:

§6º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3o-A e 3o-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls.
169

E) A Arrecadação de Imóveis Abandonados tal instrumento, irá, além de contribuir sobremaneira com o interesse público, com a economia para a utilização de tais bens para programas habitacionais e a prestação de serviços para a comunidade, trará segurança para os moradores ao entorno, com a arrecadação dos imóveis abandonados, que não cumprem mais a sua função social, sem conservação, na condição de bem vago, consoante se infere do artigo 64 e 65, da Lei:

“Art. 64. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago.

§1º A intenção referida no caput deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

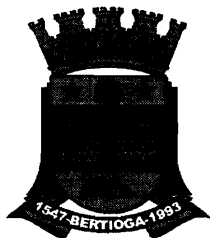
§2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo:

- I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;
- II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;
- III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§5º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fl. 17

ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

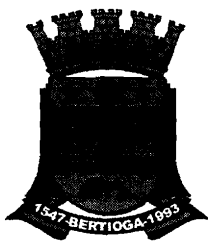
Art. 65. Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da REURB-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou do Distrito Federal”.

F) O artigo 11, §1º, preceitua que na REURB “os Municípios poderão 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 edílios”

Prevê ainda no seu §2º, que “constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos artigos. 64 e 65 da Lei no 12.651, de 25 de maio de 2012 de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso”.

Já o §3º, do artigo 11 preceitua que “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.”

De forma oportuna, o art. 12, da Lei, diz que: “A aprovação municipal da REURB de que trata o art. 10 corresponde à aprovação urbanística do projeto de



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

pln.
171

regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado”.

O referido Projeto de Lei Municipal Complementar consoante se infere do seu teor, tem objetivo de efetivar, simplificar e desburocratizar procedimentos que se mostram ineficientes e insuficientes para atender as demandas de Regularização Fundiária Urbana do Município, conciliar a preservação do Meio Ambiente com o exercício do direito de propriedade para garantir a função social, conforme consignado no artigo 5º, XXIII da Constituição Federal.

Esse projeto de Lei de Complementar é fruto de estudos realizados a partir de uma série de reuniões, palestras, seminários e de participação da população, através da 1ª Audiência Pública sobre Regularização Fundiária e Habitação de Interesse Social, realizada em nosso Município de Bertioga, em 23 de junho de 2017, onde foi reunido um Público de quase mil pessoas, distribuídos em três ambientes na sede do Lions Clube Bertioga.

O evento promovido por esta casa de Leis, reuniu cinco palestrantes com renomado conhecimento na área de Regularização Fundiária: Silvio Figueireido, Diretor Nacional do Departamento Nacional de Assuntos Fundiários Urbanos do Ministério das Cidades, Gilberto Passos, Desembargador aposentado, Sophia Rachid, arquiteta e advogada, Diretora do Departamento de Assuntos Judiciários de Guarulhos, Flauzilino Araújo, vice-presidente dos Registradores Imobiliários de São Paulo e Luis Carlos Rachid, Secretário de Habitação de Bertioga e autoridades locais: Prefeito Caio Matheus, Secretário de Meio Ambiente Marcos Godoi, Secretário de Governo Gustavo Melo e os Vereadores desta Casa de Leis.

A Regularização Fundiária irá beneficiar mais de 36 núcleos informais consolidados de forma irregular no Município, sendo conforme dados oficiais: 18 núcleos em glebas particulares; 10 parcelamentos em áreas públicas, onde iniciou-se o processo pela MP 2220, porém, devido as dificuldades da referida Medida, não foram levadas a registro; 04 parcelamentos irregulares e dispersos dentro de loteamento regulares; 04 loteamentos irregulares de população predominante de



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

fls.
172

baixa renda. Ressalta-se que, a previsão na presente Lei Municipal do Direito Real de Laje e Condomínio Urbano Simples autoriza a aplicabilidade imediata dos referidos institutos, observada a realidade e necessidade Urbanística de Bertioga.

Assim, o objeto do projeto é dar possibilidade ao Município a construir novas práticas de gestão urbana participativa, multiplicando as ações que visam à regularização fundiária plena e ao enfrentamento do passivo socioambiental existente na nossa cidade.

O projeto certamente contribuirá para a concretização de melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários e para a inserção da população a uma cidade mais justa, atualmente cerca de 60% da população de Bertioga não tem escritura de seu imóvel. Com a nossa Lei complementar Municipal aprovada, poderemos aplicar instrumentos importantes como: Direito de laje, Condomínio Urbano Simples, Legitimação de Posse e Legitimação Fundiária.

Vamos conseguir reverter essas estatísticas e promover a urbanização integrada desses núcleos, implantando infraestrutura urbana, regularizando a situação fundiária e promovendo soluções habitacionais adequadas, propondo inclusive, projeto de lotes populares advindo dos imóveis abandonados, previstos nessa legislação.

A Lei também assegura a família de baixa renda, assistência técnica gratuita para projeto, construção e regularização de habitação de interesse social nos padrões de segurança e regularidade junto ao Município.

As medidas jurídicas previstas na Lei Municipal correspondem especialmente à solução dos problemas dominiais, referente às situações em que o ocupante de uma área pública ou privada não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação. É o aspecto da falta de um "documento" que dê a plena propriedade ao beneficiário direto da REURB. Assim, além de transformar a perspectiva de vida das famílias beneficiadas, o referido projeto também interferirá positivamente na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os loteamentos



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

pl.
173

passam a fazer parte dos cadastros municipais, permitindo, por conseguinte, o acesso da população a serviços públicos essenciais, tais como instalações regulares de água, esgoto e energia elétrica, dando, com isso, dignidade às famílias de Bertioga.

O presente projeto de Lei Municipal, foi discutida e aprimorada com auxílio dos técnicos do Ministério das Cidades em Brasília, razão pela qual, foi ressaltado no Seminário de Regularização Fundiária em São Vicente e depois no 1º Fórum Regional de Regularização Fundiária, organizado em Caraguatatuba, onde o Dr. Gilmar de Souza Santos, Secretário Nacional de Desenvolvimento Urbano do Ministério das Cidades disse: "É um exemplo a Lei que foi elaborada pelo Legislativo Bertioguense sobre Regularização Fundiária, quando os municípios pedem uma legislação municipal sobre o assunto estamos enviando a lei de Bertioga como referência".

Pelo exposto, submetemos o presente Projeto de Lei, aos nobres vereadores e para apreciação pelas comissões desta Casa de Leis, para que seja aprovada uma Lei Municipal de Regularização Fundiária Urbana resultado de mais de um ano de empenho deste vereador que assumiu o compromisso de atender um antigo anseio da população Bertioguense.

Bertioga, 24 de Agosto de 2018.

Ney Vaz Pinto Lyra
Vereador