



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

Gabinete do Prefeito

Folhas 02

Proc. 366118

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR *n: 02/18*

Institui procedimentos administrativos aplicáveis à regularização fundiária urbana e dá outras providências.

Art. 1º Institui procedimentos administrativos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), com emprego de instrumentos jurídicos preconizados em legislação vigente que garantam a função social da propriedade.

Art. 2º A regularização fundiária no Município de Bertioga observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso a terra urbanizada, com prioridade para permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

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

III - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação e da transação;

V - emprego de instrumentos jurídicos que garantam a função socioambiental da propriedade;

VI - garantindo as condições sanitárias e a preservação ambiental em especial as áreas de preservação permanente, conforme legislação em vigor.

Art. 3º O processo administrativo será instaurado e acompanhado pela CERPU – Comissão Especial de Regularização de Parcelamentos Urbanos.

Parágrafo único. As necessidades materiais, físicas e humanas necessárias para o adequado desenvolvimento das etapas do processo de regularização fundiária do Município de Bertioga serão definidas pela CERPU, seguindo o regramento de aquisição e contratação na esfera pública.

Art. 4º A CERPU tem autonomia para solicitar documentação complementar não constante da presente lei desde que tenha o claro objetivo de trazer maior transparência e segurança jurídica ao projeto de regularização fundiária.



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

Gabinete do Prefeito

Folhas 03

Proc. 366110

§ 1º Excepcionalmente, a CERPU poderá exigir adequações urbanísticas, ambientais, bem como compensações legais não observadas quando da implantação dos assentamentos, desde que fundamentadas em parecer técnico da Secretaria competente.

§ 2º A CERPU se pronunciará a respeito do projeto de demarcação urbanística e ato contínuo encaminhará à Secretaria de Meio Ambiente para parecer técnico.

Art. 5º Concluído qualquer processo de demarcação urbanística para regularização fundiária a CERPU, ou estrutura que vier a ser instituída, encaminhará aos setores competentes para inserção no Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 6º Os eventuais editais de regularização fundiária do Município de Bertioga deverão ter a maior divulgação possível, entendendo-se como procedimento mínimo:

I – afixação em lugar público;

II – publicação, por 02 (duas) vezes consecutivas, com intervalo de 15 (quinze) dias, no Boletim Oficial do Município;

III – o prazo de apresentação dos interessados será contado a partir da segunda publicação no Boletim Oficial do Município.

Art. 7º O início de qualquer projeto de regularização fundiária de interesse específico poderá se dar mediante a protocolização de solicitação formal ao poder público, que deverá ser acompanhada de cópia dos seguintes documentos, em 02 (duas) vias:

I – Certidão de Cadastro Imobiliário Municipal em nome de cada postulante envolvido, quando tiver, devendo apresentar certidão de não cadastramento;

II – Certidão Negativa de Débitos Fiscais junto a Municipalidade de cada postulante envolvido;

III – compromisso de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão acompanhadas de prova de quitação do adquirente;

IV – CPF, RG e Certidão de Casamento ou de Pacto Antenupcial, quando houver, de cada ocupante ou posseiro.

Parágrafo único. Após a Prefeitura declarar um loteamento ou ocupação como interesse específico, o loteador ou associação local terá o prazo de 180



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

Gabinete do Prefeito

Folha 04
Proc. 366/18

(cento e oitenta) dias para dar início ao projeto de regularização fundiária, a contar da data de publicação do Decreto.

Art. 8º No ato da protocolização junto ao setor competente no Paço Municipal, deverá ser recolhida a Taxa de Regularização Fundiária de Interesse Específico.

Art. 9º A Taxa de Regularização Fundiária de Interesse Específico tem como hipótese de incidência o exame dos respectivos projetos para sua aprovação.

Art. 10. A Taxa de Regularização Fundiária de Interesse Específico será calculada de acordo com o Anexo V - Tabela VIII, item 8, da Lei Complementar Municipal n.324, de 22 de dezembro de 1998 (Código Tributário do Município de Bertioga).

§ 1º Para os casos de substituição ou modificação de projetos, de regularização fundiária, será cobrada nova taxa, de acordo com a tabela prevista no caput deste artigo.

§ 2º Ficam isentas da Taxa de Regularização Fundiária de Interesse Específico:

a) edificações culturais, compreendendo as educacionais, as culturais em geral e as religiosas, sem fins lucrativos, desde que o imóvel esteja em nome da entidade;

b) edificações assistenciais, compreendendo hospitais, casas de saúde, asilos, creches, ambulatórios e congêneres, sem fins lucrativos;

c) edificações institucionais, compreendendo edifícios para entidades públicas em geral, da administração direta ou indireta, sem fins lucrativos.

§ 3º Os valores arrecadados com a referida taxa deverão ser direcionados para o Fundo Municipal de Habitação.

Art. 11. Quando a Prefeitura promover o projeto de regularização será de responsabilidade da Diretoria de Habitação ou do órgão que vier a substituí-lo, o encaminhamento do projeto completo de regularização fundiária ao Oficial de Registro de Imóveis para averbação em matrícula, devidamente formatado com assinatura de seu Diretor e do Prefeito do Município.

Art. 12. A conclusão do processo de regularização não afasta possíveis responsabilidades daquele que promoveu e/ou participou do parcelamento irregular, seja no âmbito civil, administrativo ou criminal.

Art. 13. A Reurb obedecerá às seguintes fases:



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

Gabinete do Prefeito

Folhas 05

Proc. 366118

- I - requerimento dos legitimados;
- 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 Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU;
- IV - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- V - saneamento do processo administrativo;
- VI - estudo técnico ambiental e/ou risco assegurando a proteção das Áreas de Proteção Permanente, conforme legislação em vigor;
- VII - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VIII - expedição da CRF - Certidão de Regularização Fundiária, pela Diretoria de Habitação;
- IX - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta lei complementar, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local, aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

§ 2º No caso de Reurb de Interesse Social (Reurb-S), a iniciativa da abertura é da CERPU, e deverão ser observados os seguintes documentos:

- I - mapa com a localização da área com identificação dos limites físicos;
- II - histórico da ocupação;
- III - documentos registrais da área;
- IV - levantamento planialtimétrico ou aerofotogramétrico cadastral georreferenciado da área de intervenção, com identificação dos viários, divisa dos lotes, polígono da edificação (com identificação do tipo de construção, número de pavimentos e número de correspondência);
- V - selagem e cadastramento socioeconômico dos moradores;



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

Cabinete do Prefeito

Folhas 06

Pro 366110

VI - estudo de viabilidade urbanística;

VII - estudo técnico ambiental e/ou risco assegurando a proteção das Áreas de Proteção Permanente, conforme legislação em vigor;

VIII – estudo técnico ambiental, quando for o caso;

IX – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

X - identificação e anuência dos confrontantes de divisa de propriedade;

XI - projeto de regularização fundiária com:

a) auto de demarcação urbanística, quando necessário;

b) projeto de parcelamento do solo;

c) projetos de infraestrutura urbana, quando necessário;

d) cronogramafísico de obra;

e) descrição e planta do perímetro da área georreferenciado;

f) memorial descritivo dos lotes, das áreas públicas e outras áreas com destinação específica.

§ 3º No caso de Reurb-S o EVU fica a encargo da Diretoria de Habitação e o ambiental, quando for o caso, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 4º O estudo de situação de riscos, quando for o caso, fica a encargo da Diretoria de Habitação ou Defesa Civil, a contratação de profissional habilitado e capacitado para elaboração do Laudo de Risco.

Art. 14. Instaurada a Reurb, compete a Diretoria de Habitação aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º 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) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá à Diretoria de Habitação a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

Gabinete do Prefeito

Folhas 07

Proc. 366/18

fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado, dando-lhe encaminhamento para elaboração do projeto e para a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; em conjunto com servidor concursado do quadro da Prefeitura, desde que tenha capacidade e formação técnica para tanto;

b) operada sobre área de titularidade de particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - na Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, constatado através de audiência pública convocada pela Secretaria de Habitação, 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 Para requerer a Reurb-S o legitimado terá que comprovar:

a) renda de até 05 (cinco) salários mínimos;

b) declarar que nunca foi beneficiado, em todo território nacional, por algum programa habitacional popular e de programa de regularização fundiária social; e

c) declarar que não possui imóveis em seu nome.

Art. 15. Na Reurb-E, a CERPU encaminhará aos órgãos competentes, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária instruídos com a documentação e nos limites previstos na 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.



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

Gabinete do Prefeito

Volta 08
Proc. 366/18

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 16. O pronunciamento da autoridade competente 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.

§ 1º O beneficiário da regularização fundiária, com área construída de até 70m² (setenta metros quadrados) inserido em Reurb-S, terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após a entrega do título de legitimação de posse ou fundiária para protocolar o pedido de regularização da construção, com isenção de taxas.

§ 2º No caso de Reurb-S deverão ser observadas as condições mínimas de habitualidade, através de laudo elaborado por profissional e devido recolhimento de responsabilidade técnica.

Art. 17. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto urbanístico aprovado e deverá conter, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização;

III – a modalidade da regularização.

Art. 18. Todos os atos administrativos decorrentes dessa lei complementar poderão ser feitos por qualquer profissional habilitado à disposição da administração pública municipal.

Art. 19. O inciso I, do artigo 3º, da Lei Municipal n. 343, de 28 de abril de 1999, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 3º (...)

I – a criar uma Comissão Especial de Regularização de Parcelamentos Urbanos – CERPU, composta por servidores que



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

Gabinete do Prefeito

09
366118

atuem ou que tenham formação técnica pertinente ao objeto de atuação da presente comissão, a qual será responsável pela Regularização Fundiária do Município de Bertioga". (NR)

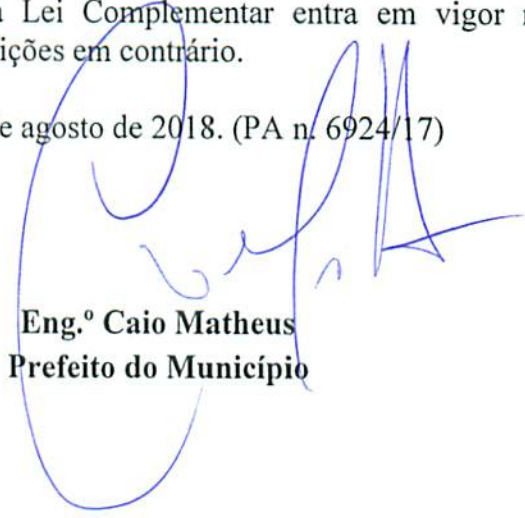
Art. 20. O processo de regularização fundiária observará, preferencialmente, o fluxograma de procedimentos, parte integrante desta lei complementar como Anexo I.

Art. 21. As despesas decorrentes desta lei complementar correrão por conta dos orçamentos então vigentes.

Art. 22. Em sendo necessário, esta lei complementar poderá ser regulamentada, oportunamente, por Decreto.

Art. 23. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bertioga, 09 de agosto de 2018. (PA n. 6924/17)


Eng.º Caio Matheus
Prefeito do Município



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

Gabinete do Prefeito

10
Proc. 366118

ANEXO I FLUXOGRAMA DE PROCEDIMENTOS

CERPU

(Identificação da modalidade de Regularização Fundiária Urbana - REURB)

Gabinete

(Publicação do decreto que declara a modalidade que o núcleo se enquadra)

Diretoria de Habitação / Responsável pelo Loteamento

(Anexar a documentação e Elaboração de Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU)

Secretaria do Meio Ambiente / Responsável pelo Loteamento

(Elaborar relatório ambiental e/ ou risco da área)

CERPU

(Para avaliação do Estudo Viabilidade Urbanística e relatório ambiental e/ ou risco da área; autorizar o início dos Projetos de Regularização Fundiária)

Diretoria de Habitação / Responsável pelo Loteamento

(Elaboração dos Projetos de Regularização Fundiária)

CERPU

(Para aprovação dos Projetos de Regularização Fundiária)

Secretaria de Planejamento

(Emplacamento)

Diretoria de Habitação

(Para expedição da Certidão de Regularização Fundiária e emissão dos Títulos em nome dos beneficiados)

Secretaria de Administração e Finanças

(Para cadastro de IPTU)