

DECRETO Nº 789, DE 1º DE JULHO DE 2019.

Regulamenta a Lei Municipal nº 6.270, de 16 de maio de 2019.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, e

CONSIDERANDO que o Município, enquanto ente político-administrativo integrante da República Federativa do Brasil, conta com autonomia administrativa, nos termos do artigo 18, caput, da Constituição Federal de 1988;

CONSIDERANDO que compete privativamente ao Chefe do Poder Executivo a expedição de decretos que versem sobre a organização e o funcionamento da administração pública, desde que não implique em aumento de despesa nem criação ou extinção de órgãos públicos, conforme art. 84, VI, a, da Constituição Federal, e art. 47, XIX, a, da Constituição do Estado de São Paulo;

CONSIDERANDO que cabe ao Prefeito do Município, segundo a Lei Orgânica Municipal, em seu artigo 61, inciso VI, expedir decretos que versem sobre assuntos de interesse do Município e prover serviços públicos;

CONSIDERANDO a Lei Municipal nº 6.270, de 16 de maio de 2019, que dispõe sobre normas gerais e procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – Reurb, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e Regularização Edilícia Informal – REI;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar competências, procedimentos e prazos no âmbito dos procedimentos de Reurb no Município de Jacareí;

DECRETA:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam instituídos no Município de Jacareí normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb e à Regularização

Edilícia Informal – REI, nos termos da Lei Municipal nº 6.270, de 16 de maio de 2019, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e demais normas aplicáveis.

CAPÍTULO II DAS COMPETÊNCIAS

Art. 2º A Fundação Pró-Lar de Jacareí será responsável pelos procedimentos de regularização fundiária na modalidade Reurb-S, enquanto a Secretaria de Planejamento será competente pelos casos de Reurb-E.

Art. 3º São atribuições da Fundação Pró-Lar de Jacareí:

I – realização de estudo socioeconômico dos núcleos objeto de regularização fundiária;

II – emissão da certidão da modalidade de regularização fundiária e encaminhamento à Secretaria de Planejamento, nos casos de Reurb-E;

III – análise técnica do requerimento e dos documentos apresentados ou obtidos, providenciando-se a coleta de outras informações necessárias ao prosseguimento dos atos, tais como levantamentos, estudos ou aprovações, nos casos de regularização na modalidade Reurb-S;

IV – emissão de parecer final, após a execução das etapas de exame documental, ambiental e urbanístico, e elaboração da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), depois de superadas todas as exigências e adequações, nos casos de Reurb-S; e

V – encaminhamento para registro, perante o cartório de registro de imóveis, para escrituração da gleba regularizável, com a abertura da matrícula matriz e a das matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, nos casos de Reurb-S.

Parágrafo único. Nos casos de notório interesse social ou notório interesse específico, fica dispensada a realização de estudo social e econômico prévio.

Art. 4º São atribuições da Secretaria de Planejamento:

I – análise técnica do requerimento e dos documentos apresentados ou obtidos, providenciando-se a coleta de outras informações necessárias ao prosseguimento dos atos, tais como levantamentos, estudos ou aprovações, nos casos de regularização na modalidade Reurb-E;

II – emissão de parecer final após a execução das etapas de exame documental, ambiental e urbanístico, e elaboração da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), superadas todas as exigências e adequações, nos casos de Reurb-E;

III – encaminhamento para registro, perante o cartório de registro de imóveis, para escrituração da gleba regularizável, com a abertura da matrícula matriz e a das matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, nos casos de Reurb-E.

Art. 5º Constatado que o projeto de regularização fundiária se dará total ou parcialmente em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção integral, caberá à Secretaria de Meio Ambiente a aprovação do estudo técnico previsto nos artigos 32 e 33 da Lei nº 6.270, de 16 de maio de 2019.

Parágrafo único. Poderá a Secretaria de Meio Ambiente, em processo de Reurb-S e havendo profissional habilitado, elaborar o estudo técnico mencionado no caput deste artigo.

Art. 6º Caso a Secretaria de Planejamento ou a Fundação Pró-Lar de Jacareí entendam necessário, o procedimento de regularização fundiária deverá ser encaminhado para análise de outros órgãos ou entidades municipais, podendo ser exigida documentação complementar.

Art. 7º Os órgãos e entidades municipais competentes terão prazo de 30 (trinta) dias para análise e manifestação sobre o procedimento de Reurb, prorrogável uma vez, pelo mesmo período, contados do recebimento do expediente.

CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS

Art. 8º A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I – requerimento dos legitimados;

II – realização de reunião pública com a participação dos ocupantes e demais interessados;

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

IV – elaboração do projeto de regularização fundiária;

V – saneamento do processo administrativo;

VI – expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF; e

VII – encaminhamento da CRF e do projeto de regularização fundiária para registro no cartório de imóveis.

Seção I Da instauração da Reurb

Art. 9º A Reurb será instaurada diretamente pela Fundação Pró-Lar de Jacareí ou mediante requerimento escrito apresentado por um dos legitimados previstos no art. 11 da Lei nº 6.270, de 16 de maio de 2019.

§ 1º O requerimento escrito, apresentado por um dos legitimados, deverá ser dirigido à Fundação Pró-Lar de Jacareí que, após avaliação prévia, emitirá a certidão de modalidade.

§ 2º Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão deverá indicar as medidas a serem adotadas com vistas à reavaliação e reformulação do requerimento, quando for o caso.

Seção II

Do processamento administrativo do requerimento de Reurb

Art. 10. Na fase de processamento administrativo da Reurb, o órgão ou entidade municipal competente procederá às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º O órgão ou entidade competente notificará os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de notificação.

§ 2º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 3º 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.

§ 4º A notificação da Reurb também se fará por meio de publicação de edital no Boletim Oficial do Município, com prazo de 30 (dias), do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I – proprietário e confinantes não encontrados; e

II – recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 5º A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 6º Caso a impugnação não seja acolhida, o procedimento extrajudicial de composição de conflitos será iniciado e conduzido pela Procuradoria Geral do Município.

§ 7º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, o Município poderá prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

§ 8º O órgão ou entidade competente rejeitará 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 15 (quinze) dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.

§ 9º Indeferido o recurso, o impugnante apresentará as suas razões e, caso não haja consenso, o órgão ou entidade competente 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.

Art. 11. Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas.

Parágrafo único. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística previsto na Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 12. O Município poderá instituir por Decreto, de ofício ou mediante requerimento individual, Área Especial de Interesse Social, para fins de implantação de projeto de Regularização Fundiária, após análise socioeconômica dos beneficiários.

§ 1º O Decreto de instituição de AEIS deverá demarcar a área objeto, bem como identificar os lotes e beneficiários.

§ 2º Instituída a AEIS em Reurb-E nos termos do art. 19 da Lei nº 6.270/2019, os custos do procedimento de regularização fundiária poderão ser suportados pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Seção III

Da participação popular em procedimentos de Reurb

Art. 13. A participação popular será franqueada aos ocupantes e demais interessados em todas as etapas do projeto de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, nos termos do art. 2º, II, da Lei Federal nº 10.257/2001; art. 10, XII, da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 4º, III, da Lei nº 6.270/2019, observando-se:

I – divulgação do Plano de Regularização Fundiária do núcleo urbano consolidado, instituído por meio de portaria da Fundação Pró-Lar ou da Secretaria de Planejamento publicada no Boletim Oficial do Município, no sítio eletrônico da Prefeitura de Jacareí e demais meios oficiais de comunicação;

II – realização de reunião pública prévia com ocupantes do núcleo urbano consolidado e demais interessados, com a finalidade de apresentar aspectos gerais e objetivos do Plano de Regularização Fundiária, bem como a eleição da Comissão Representativa de ocupantes;

III – instituição da Comissão Representativa de ocupantes do núcleo urbano consolidado, formada por 4 (quatro) membros titulares e 4 (quatro) membros suplentes e nomeada através da Ata da Reunião da Consulta Pública, com a finalidade de acompanhar todas as etapas de implementação do Plano de Regularização Fundiária; e

IV – apresentação do Plano de Regularização Fundiária ao Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS) ou ao Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CMHDU) para acompanhamento.

Parágrafo único. A Comissão Representativa poderá solicitar à Fundação Pró-Lar ou à Secretaria de Planejamento a realização de outras reuniões públicas com a população, caso entender necessário.

Seção IV

Do projeto de regularização fundiária

Art. 14. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I – levantamento topográfico georreferenciado subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, que demonstrará as unidades, as

construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

III – estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;

IV – projeto urbanístico;

V – memorial descritivo;

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, 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 do projeto de regularização fundiária; e

X- termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para o cumprimento do cronograma físico previsto no inciso IX.

§ 1º O projeto de Reurb considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, vias de circulação e áreas destinadas ao uso público.

§ 2º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação de cronograma físico e do termo de compromisso.

Art. 15. O projeto urbanístico indicará, no mínimo:

I – as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;

II – as unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

III – as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas por meio de projeto de regularização edilícia informal, suas características, área dos lotes e das edificações, confrontações, localização, nome do logradouro e número de designação cadastral;

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

V – os logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

VI – as áreas já usucapidas;

VII – as medidas de adequação para correção as desconformidades;

VIII – as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;

IX – as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

X – outros requisitos que venham a ser definidos pelo órgão ou entidade municipal competente.

§ 1º A Reurb poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano de forma total ou parcial.

§ 2º Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas em momento posterior, de forma coletiva ou individual.

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

Art. 16. A planta e o memorial descritivo do projeto de regularização fundiária serão assinados por profissional legalmente habilitado, acompanhada de apresentação de ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou de RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo com o respectivo comprovante de pagamento.

Art. 17. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I – a descrição do perímetro do núcleo urbano informal, com indicação resumida de suas características;

II - a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal; e

III – a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro de regularização.

Art. 18. Na Reurb-E, o Município definirá, quando da aprovação do projeto de regularização fundiária, os responsáveis pela:

I – implantação do sistema viário;

II – implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental.

Parágrafo único. Os responsáveis pela implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental celebrarão termo de compromisso com o Município, como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 19. O órgão ou entidade municipal competente poderá promover alterações no projeto de Reurb, em caso de acolhimento total ou parcial de eventuais impugnações apresentadas durante o procedimento administrativo.

Seção V

Da Certidão de Regularização Fundiária

Art. 20. A Certidão de Regularização Fundiária será constituída do projeto de regularização fundiária aprovado pela Municipalidade, de termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso de legitimação fundiária e de legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação dos mesmos e dos direitos reais que lhe forem conferidos.

Parágrafo único. O termo de compromisso será assinado também por duas testemunhas, de modo a constituir título executivo extrajudicial, nos termos do caput do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

CAPÍTULO IV

DA COMISSÃO CONSULTIVA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 21. A Comissão Consultiva de Regularização Fundiária, prevista no art. 20 da Lei nº 6.270/2019, será coordenada pela presidência da Fundação Pró-Lar de Jacareí ou por quem ela designar, e composto por representantes dos seguintes órgãos e entidades municipais:

I - Secretaria de Meio Ambiente;

II – Secretaria de Infraestrutura;

III – Secretaria de Segurança e Defesa do Cidadão (Defesa Civil);

IV – Secretaria de Mobilidade Urbana;

V - Procuradoria Geral do Município;

VI – Secretaria de Planejamento;

VII – Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) de Jacareí.

§ 1º Os integrantes da Comissão Consultiva de Regularização Fundiária serão designados por meio de Portaria do Chefe do Executivo Municipal.

§ 2º Outros órgãos e entidades públicos poderão ser eventualmente convocadas para auxiliar os trabalhos da comissão.

Art. 22. Caberá à Comissão Consultiva de Regularização Fundiária auxiliar nos procedimentos de regularização fundiária do Município, fornecendo orientação, suporte e apoio técnico nas ações de regularização dos núcleos urbanos informais, sempre que solicitado.

Parágrafo único. A Comissão Consultiva de Regularização Fundiária se reunirá de acordo com a necessidade de análise técnica dos procedimentos de regularização fundiária em curso, devendo seus membros ser convocados pela Coordenação.

CAPÍTULO V

DO PROCEDIMENTO PARA EMISSÃO DE CERTIDÃO ESPECIAL PARA REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA INFORMAL

Art. 23. A emissão de Certidão Especial Edilícia será elaborada pela Fundação Pró-Lar de Jacareí, finalizado o procedimento de Reurb, mediante requerimento do interessado.

§ 1ª A Certidão Especial Edilícia será expedida mediante vistoria ao imóvel que será beneficiado pela REI.

§ 2º Competirá ao Escritório Técnico da Fundação Pró-Lar de Jacareí a elaboração e análise do projeto edilício, conforme os requisitos elencados no art. 36 da Lei nº 6.270/2019.

Art. 24. À Secretaria de Planejamento competirá o recebimento da Certidão Especial Edilícia e demais documentos relativos à edificação para emissão de Licença Urbanística, Habite-se e lançamento cadastral.

CAPÍTULO VI

DA ANÁLISE AOS PROCEDIMENTOS DE REURB PELOS CONSELHOS MUNICIPAIS

Art. 25. Os processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse social (Reurb-S) serão apresentados ao Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS), que os acompanhará.

Art. 26. Os processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E) serão apresentados ao Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CMHDU), que os acompanhará.

Art. 27. Os processos de regularização fundiária que incidam sobre áreas de proteção permanente serão remetidos ao Conselho Municipal de Meio Ambiente para análise dos laudos e avaliações ambientais previamente aprovados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 28. Os Conselhos Municipais poderão designar membros para acompanhar a tramitação do processo de Regularização Fundiária Urbana.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 1º de julho de 2019.

IZAIAS JOSÉ DE SANTANA
Prefeito do Município de Jacareí