

LEI Nº 6.270/2019

Estabelece normas gerais e procedimentos para Regularização Fundiária Urbana - Reurb e Regularização Edilícia Informal - REI no Município de Jacareí e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, USANDO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam instituídos no Município de Jacareí normas gerais e procedimentos para Regularização Fundiária Urbana - Reurb, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e para Regularização Edilícia Informal - REI.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se Regularização Fundiária Urbana - Reurb o conjunto de medidas jurídicas, técnicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a incorporação de núcleos urbanos informais constituídos até 22 de dezembro de 2016, trazendo-os para a formalidade, com o objetivo de garantir o direito à moradia e a qualidade de vida da população.

§ 2º Para efeitos desta Lei, considera-se Regularização Edilícia Informal - REI o conjunto de medidas jurídicas, técnicas, urbanísticas e sociais que visam a regularização de edificação construída, em construção ou a ser construída em área regularizada por Reurb, cujo lote apresente dimensão irregular em relação aos padrões previstos na lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo.

§ 3º Às edificações declaradas pelo Poder Público Municipal como objeto de REI, não se aplicam as normas do Código de Obras e Edificações do Município de Jacareí.

Seção I

Dos Objetivos da Reurb

Art. 2º Constituem objetivos da Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Município de Jacareí:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devem 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 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.

Seção II

Dos Conceitos para Fins de Reurb

Art. 3º Para efeitos desta Lei, consideram-se:

I – equipamentos comunitários: equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

II – infraestrutura básica: aquela necessária para garantir saúde, bem-estar e dignidade da população e a prevenção de riscos ambientais, incluindo-se o abastecimento de água potável, captação e disposição de esgotos de forma coletiva ou individual, rede de energia elétrica domiciliar, sistema para manejo de águas pluviais, quando necessário, e a recuperação, quando couber, da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente;

III – Área Especial de Interesse Social - AEIS: parcela de área urbana ou de área rural com características urbanas, instituída pelo Poder Público Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de uso, ocupação e urbanização do solo, em conformidade com a presente Lei;

IV – área de risco: aquela considerada imprópria para o assentamento humano, tais como as localizadas em margens de cursos d'água, que apresentem risco geológico, sob rede de alta tensão, alagáveis, contíguas a rodovias ou cujo solo encontra-se contaminado ou com resíduos perigosos à saúde humana;

V – baixa renda: para efeitos desta Lei, grupo familiar que atenda requisitos definidos em Decreto.

Seção III

Dos Princípios

Art. 4º A presente Lei reger-se-á pelos seguintes princípios:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados os níveis adequados de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, na área objeto de regularização fundiária;

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

III – participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária, conforme regulamentação específica determinada em Portaria expedida pela Fundação Pró-Lar ou Secretaria de Planejamento;

IV – respeito ao patrimônio sociocultural;

V – efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;

VI – recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanísticas.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES DE REURB

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S

Art. 5º A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S é a regularização aplicável a núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver:

I - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura até 22 de dezembro de 2016 por grupo familiar de baixa renda, não proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

II - imóvel localizado em:

a) área designada como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS pelo Plano Diretor do Município de Jacareí;

b) área instituída pela Municipalidade como AEIS;

c) área integrante do patrimônio do Município declarada de interesse para implantação de projetos de Reurb-S;

d) demais áreas definidas por lei.

§ 1º A Regularização Fundiária de Interesse Social dependerá da análise de critérios estabelecidos pelo Poder Público Municipal, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§ 2º Serão aceitos todos os meios de prova lícitos necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I deste artigo, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

Seção II

Da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - Reurb-E

Art. 6º A Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E é a regularização aplicável a núcleos informais que não se enquadrem nos requisitos elencados no artigo 5º desta Lei.

Art. 7º A Regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá de análise e aprovação pelo Poder Público Municipal, que dará prosseguimento ao procedimento após emitidas as licenças urbanísticas e ambientais, quando necessárias, sendo processadas nos termos da presente Lei e demais normas aplicáveis.

Art. 8º Na Regularização Fundiária de Interesse Específico, as obrigações referentes à implantação de obras de infraestrutura básica poderão ser compartilhadas com o Poder Público Municipal.

Art. 9º Na Reurb-E, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação de infraestrutura básica, com posterior cobrança a seus beneficiários.

§ 1º Os beneficiários da Reurb-E se obrigarão, via termo de compromisso, a realizar as medidas definidas pelo Poder Público Municipal, nos prazos previamente estabelecidos.

§ 2º O descumprimento do disposto no § 1º permitirá a assunção pelo Poder Público das atribuições acordadas no termo de compromisso, com posterior execução judicial se necessário.

§ 3º Os valores previstos no caput deste artigo serão apurados pelo responsável pela execução dos serviços e encaminhados ao órgão ou entidade competente, o qual encaminhará as informações à Fazenda Pública Municipal para notificação do devedor e pagamento e, caso necessário, inscrição em dívida ativa e cobrança judicial, nos termos da legislação vigente.

CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS

Seção I

Dos Legitimados a Requerer a Reurb

Art. 10. São legitimados a requerer a instauração da Reurb, além do Poder Público Municipal:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente;

II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III – proprietários, loteadores ou incorporadores;

IV – Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V – Ministério Público.

Parágrafo único. Os legitimados previstos neste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro em cartório.

Seção II

Da Documentação Necessária

Art. 11. A regularização fundiária poderá ser realizada por loteamento, quadra, núcleo ou lote, nos termos desta Lei e segundo critérios estabelecidos pelo Poder Público Municipal.

Art. 12. A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária constitui-se em:

I – pedido instruído com cópia da matrícula da área em que será realizada a regularização, se houver;

II – cópia da capa do carnê de IPTU, títulos, contratos de compra e venda com toda a cadeia sucessória existente ou qualquer outro documento hábil à comprovação da ocupação da área pelos beneficiários;

III – cópia dos documentos pessoais necessários para a identificação dos beneficiários, contendo estado civil, profissão, número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda, registro geral da cédula de identidade e filiação.

IV – comprovantes de endereço, na forma da lei;

V – termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VI – comprovantes de renda que demonstrem enquadramento dos beneficiários na modalidade Reurb-S;

VII – declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, para fins de enquadramento na modalidade Reurb-S;

VIII – planta topográfica planialtimétrica cadastral georreferenciada da área, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e memorial descritivo, nos seguintes termos:

§ 1º O levantamento topográfico planialtimétrico cadastral para regularização deverá conter:

I - nome do loteamento ou do núcleo, se necessário;

II - demarcação do núcleo;

III - sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, unidades imobiliárias existentes, identificação das vias, lotes e quadras;

IV - identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos públicos e comunitários;

V - áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanente;

§ 2º Nos casos de levantamento efetuado pela Municipalidade, também se fará necessária a comprovação de ART ou RRT, seja de forma específica ou de cargo/função.

Art. 13. Fica o Poder Público Municipal autorizado a solicitar documentação complementar, se necessário.

Seção III

Das Responsabilidades Técnicas

Art. 14. As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos relacionados ao processo de regularização deverão ser assinados por profissional habilitado e acompanhados com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, podendo ser dispensada quando o responsável técnico for servidor público.

§ 1º Todos os projetos relacionados ao processo de regularização deverão obedecer às diretrizes das normas técnicas brasileiras, devendo ser encaminhados em meio físico (papel) e por meio digital (extensão .DWG) juntamente com os arquivos digitais do projeto completo do empreendimento em desenhos georreferenciados.

§ 2º O responsável técnico deverá assinar termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada, quer em meio físico ou digital, respondendo civil, administrativa e criminalmente por dolo ou má-fé que induza em erro ou cause prejuízo em face dos procedimentos de regularização fundiária.

Seção IV

Da Análise do Projeto de Regularização

Art. 15. O processo de regularização fundiária é composto da análise das características da ocupação e da área ocupada para fins de definição de parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além da identificação de lotes, unidades imobiliárias existentes, vias de circulação e áreas destinadas a uso e a equipamentos públicos e comunitários.

Art. 16. A análise do projeto de regularização fundiária abrangerá, além dos projetos urbanísticos e ambientais propostos, os padrões mínimos de habitabilidade dos imóveis, a segurança e o acesso dos moradores aos imóveis, observando-se especialmente os itens que seguem:

- I – identificação das edificações que serão realocadas, quando necessário;
- II – adequação e correção das vias de circulação existentes ou projetadas, a fim de se garantir a articulação com o sistema viário do entorno, o acesso às unidades imobiliárias e o trânsito de veículos prestadores de serviços públicos ou em situação de emergência, como ambulâncias, coleta de lixo e transporte urbano, sempre que possível;
- III – inclusão de rampas e escadas em vias de pedestres que apresentem declividade, observadas as regras vigentes de acessibilidade, sempre que possível;
- IV – medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo compensações urbanísticas e ambientais, caso previstas em lei;
- V – medidas necessárias à garantia da segurança da população, quando a ocupação se inserir total ou parcialmente em área de risco ou Área de Preservação Permanente - APP, situação em que o projeto será obrigatoriamente submetido a estudo técnico, com parecer fundamentado e assinado por profissional competente que ateste condições mínimas de viabilidade, habitabilidade, acesso e segurança dos moradores, e indique as intervenções necessárias;
- VI – medidas previstas para adequação e implantação da infraestrutura básica;
- VII – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- VIII – especificação dos sistemas de saneamento básico;

IX – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

X – medidas para recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, quando for o caso;

XI – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos naturais;

XII – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores proporcionada pelo projeto de regularização;

XIII – garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 17. Na análise do processo de regularização fundiária, devem ser considerados, de forma integrada e simultânea, os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos.

§ 1º Eventuais alterações propostas serão submetidas à aprovação do órgão ou entidade municipal responsável pela Reurb, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente.

§ 2º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária estar em consonância com esta Lei e demais normas cabíveis, o Poder Público Municipal expedirá a Certidão de Regularização Fundiária - CRF ao cartório de registro de imóveis, devidamente assinada pelo chefe do Poder Executivo ou por quem ele designar, na qual constará a descrição dos lotes, dos beneficiários, das áreas públicas e institucionais, das intervenções eventualmente necessárias; os recursos necessários e o cronograma de obras.

§ 3º Fica dispensada a elaboração de Certidão de Regularização Fundiária - CRF quando já houver prévia emissão de documento equivalente por órgão ou entidade estadual ou federal.

Seção V

Do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

Art. 18. Todos os valores arrecadados em função da aplicação desta Lei serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, nos termos da Lei Municipal nº 5.160, de 14 de fevereiro de 2008.

Art. 19. Os custos do procedimento de regularização fundiária que envolva unidades imobiliárias avaliadas como de interesse social poderão ser suportados pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Seção VI

Da Comissão Consultiva de Regularização Fundiária

Art. 20. Fica instituída a Comissão Consultiva de Regularização Fundiária do Município de Jacareí, composta por membros representantes das Secretarias, Autarquias e Fundações, atuantes nos processos de regularização fundiária, designados por Decreto.

Parágrafo único. Caberá à Comissão 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 por qualquer membro participante da comissão.

Seção VII

Dos Instrumentos Jurídicos da Regularização Fundiária

Art. 21. Para fins de regularização fundiária, o Poder Público Municipal poderá empregar seguintes instrumentos jurídicos, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados:

- I - concessão de direito real de uso;
- II - concessão de uso especial para fins de moradia;
- III - doação onerosa ou gratuita;
- IV - compra e venda;
- V - permuta;

VI - legitimação fundiária;

VII - legitimação de posse.

§ 1º Nos termos dos artigos 23 e 25 da Lei Federal nº 13.465/17, caberá ao Poder Público Municipal, no âmbito da Reurb, em área pública ou privada, optar entre os instrumentos de legitimação fundiária, de legitimação de posse ou outros permitidos.

§ 2º A emissão dos títulos pelo Poder Público Municipal será realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana no contexto do procedimento de regularização fundiária municipal, observadas as características de cada ocupação, áreas ocupadas, beneficiários, tempo da ocupação e natureza da posse.

Seção VIII

Da Conciliação, Mediação e Arbitragem

Art. 22. Para a resolução de conflitos oriundos dos procedimentos de regularização fundiária, poderá o Município valer-se de câmara de conciliação, mediação e arbitragem, nos termos do artigo 174 do Código de Processo Civil, da Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

Art. 23. Enquanto não forem criadas câmaras de mediação, conciliação e arbitragem por lei municipal específica, fica autorizado o Município a estabelecer, mediante convênio ou outro instrumento legal, parceria com o Poder Judiciário ou entidade privada especializada em regularização fundiária, para a resolução de conflitos.

Parágrafo único. Utilizada a prerrogativa de resolução amigável por meio de conciliação, mediação ou arbitragem, a decisão terá a mesma eficácia de sentença judicial que, depois de homologada, será acatada pelas partes, prosseguindo-se com o procedimento da Reurb.

Art. 24. Após o protocolo do pedido de Reurb junto ao Poder Público Municipal e havendo conflito de interesses, será encaminhado o processo para a instância competente pelos procedimentos de mediação, conciliação ou arbitragem.

Parágrafo único. Havendo acordo entre as partes, prosseguir-se-á com os procedimentos da regularização fundiária.

CAPÍTULO IV
DOS CASOS ESPECIAIS DE REURB

Seção I

Da Regularização Fundiária em Bens Imóveis do Município

Art. 25. Esta Lei se aplicará a todos os imóveis públicos em situação de ocupação irregular irreversivelmente consolidada até 22 de dezembro de 2016, e preferencialmente àqueles ocupados para fins de moradia.

Art. 26. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Municipalidade até 22 de dezembro de 2016 serão objeto de identificação e inventário, visando o controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda à regularização fundiária, nos termos desta Lei.

Art. 27. Os imóveis públicos ocupados poderão ser objeto de alienação, concessão de direito real de uso, concessão especial para fins de moradia, doação e compra e venda, nos termos desta Lei.

Art. 28. Excepcionalmente, a Municipalidade poderá autorizar o uso de imóvel público com até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), situado em área urbana ou área rural com características urbanas, para fins comerciais, institucionais e de serviços, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto.

Art. 29. A cessão de uso de imóvel do patrimônio público municipal para fins comerciais, institucionais ou de serviços poderá acarretar a seu ocupante a obrigação de pagamento de preço público.

§ 1º Fica dispensado de pagamento de preço público pela ocupação de área de propriedade do Município os ocupantes de bens imóveis para fim específico de

moradia e cuja regularização fundiária seja designada como de interesse social pela Administração Pública.

§ 2º Também poderão ser dispensadas de pagamento de preço público entidades religiosas, assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, desde que prestem serviços relevantes ao Município, na forma da legislação vigente.

Seção II

Da Regularização Fundiária em Áreas de Risco

Art. 30. Em núcleos urbanos informais que estejam situados total ou parcialmente em áreas de risco geotécnico, de inundação ou de outro risco especificado em Lei, somente se procederá à Regularização Fundiária Urbana mediante estudos técnicos e procedimentos que possibilitem a manutenção de moradias nesses locais.

Art. 31. Estudos técnicos deverão ser realizados quando um núcleo urbano informal estiver total ou parcialmente situado em área de risco, a fim de se examinar a possibilidade de eliminação total ou correção na parte por ele afetada.

§ 1º Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à Reurb a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;

III - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se comportar medidas físicas viáveis, tais como drenagem, modificações na geometria do talude e estrutura para controle dos deslizamentos e estabilidade da área;

IV- áreas de preservação ecológica ou aquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua prévia correção.

§ 2º Nas hipóteses de áreas de risco que não comportem eliminação ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano

informal, conforme critério de avaliação técnico social de cada ocupante, nos casos de Reurb-S.

§ 3º A identificação e o mapeamento de áreas de risco dependerá de laudo técnico da Defesa Civil Municipal ou de outros órgãos oficiais competentes, levando em consideração as cartas geotécnicas, relatórios técnicos e dados coletados junto à população local.

Seção III

Da Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente - APP

Art. 32. Na Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente - APP, será exigida a licença ambiental outorgada por órgão ambiental competente, devendo ser apresentado estudo técnico que demonstre a melhoria das condições socioambientais em relação à situação anterior, com a adoção das medidas socioambientais nele preconizadas, as quais poderão incluir compensações ambientais, quando for o caso.

Parágrafo único. O estudo técnico deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores proporcionada pela regularização proposta;
- VII - garantia de acesso público aos corpos d'água.

Art. 33. Na Reurb-E que abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação de estudo técnico, o qual demonstrará a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior, com a adoção das medidas nele preconizadas, incluídas compensações ambientais, quando for o caso, e emissão de Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA para as áreas que estejam degradadas.

§ 1º Para fins de análise pelo órgão ambiental, o estudo técnico deverá estar instruído com os seguintes elementos:

- I - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- III - especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos e comunitários;
- IV - identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;
- V - especificação da ocupação consolidada existente na área;
- VI - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
- VII - indicação das faixas ou áreas em que devam ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- VIII - avaliação dos riscos ambientais;
- IX - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização;
- X - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população aos corpos d'água, quando couber.

§ 2º Para fins da regularização fundiária em Área de Preservação Permanente - APP, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável nos termos do artigo 65 do Código Florestal.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 2º quando as exigências previstas no estudo técnico oferecerem melhores condições ambientais para a situação de fato, sendo que, neste caso, deverá proceder-se à assinatura de Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental em que se preveja a execução das medidas preventivas e eventuais compensações previstas em Lei, com recuperação da área degradada, bem como daquelas não passíveis de regularização, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção de unidade de conservação.

Seção IV

Da Regularização Fundiária em Área de Unidade de Conservação ou Tombada

Art. 34. No caso de o projeto de Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção integral que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigido estudo técnico que comprove que a intervenção implique na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, além da anuência do órgão gestor da unidade.

Art. 35. Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º do art. 33 poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento e as diretrizes especificadas pelo respectivo conselho gestor.

CAPITULO V

DAS EDIFICAÇÕES LOCALIZADAS EM ÁREA DE REURB

Seção I

Da Regularização Edilícia Informal - REI

Art. 36. Considera-se edificação objeto de REI aquela que, cumulativamente:

I – tenha sido implantada em lote cuja área seja inferior ou tenha forma irregular em relação aos padrões estabelecidos pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo;

II – possua área construída igual ou superior a 14,00m² (quatorze metros quadrados) e inferior a dois pavimentos de 70,00m² (setenta metros quadrados) cada;

III – apresente pelo menos um compartimento de área não inferior a 2,00m² (dois metros quadrados) provido de bacia sanitária, lavatório e chuveiro, assegurando ventilação permanente, cujo piso seja revestido de material liso, resistente, impermeável e lavável;

IV – possua pé-direito não inferior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

V – possua área de iluminação e ventilação com no mínimo 1/8 (um oitavo) da área do piso, com mínimo de 0,60m² (sessenta decímetros quadrados);

VI – possua ligação à rede de abastecimento de água potável;

VII – possua ligação à rede de esgotamento sanitário.

§ 1º Em edificações localizadas em áreas onde não houver rede pública de coleta e tratamento do esgoto, admite-se a adoção de tecnologias alternativas para esgotamento sanitário, mediante apresentação de projeto técnico de sistema independente de coleta, tratamento e disposição do esgoto sanitário, composto por fossa, filtro biológico e sumidouro, em conformidade com as normas técnicas e aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 2º Poderá ser aceita como alternativa ao atendimento das exigências referentes à iluminação e ventilação natural a demonstração técnica de sua suficiência, na forma estabelecida pelas normas vigentes.

§ 3º A edificação deverá promover condição de moradia digna e salubre, independentemente do material e técnica construtiva utilizada.

Art. 37. Para fins de Regularização Edilícia Informal, o órgão ou entidade municipal competente emitirá, após finalização do procedimento de Reurb, mediante requerimento do interessado, certidão especial edilícia atestando que o imóvel se enquadra nos requisitos previstos no art. 36 desta Lei e está apto a receber licença urbanística e Habite-se.

Art. 38. A edificação objeto de REI deixará de obedecer aos parâmetros propostos nesta Lei, sujeitando-se à lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo,

quando o lote regularizado deixar de apresentar as características elencadas no inciso I do art. 36 desta Lei.

Seção II

Das Edificações de Interesse Social

Art. 39. Haverá isenção de todas as taxas e emolumentos referentes à primeira licença urbanística e ao primeiro Habite-se das edificações que se enquadrem nos critérios de interesse social previstos no art. 5º desta Lei e que estejam localizadas em áreas que tenham sido objeto de Reurb.

CAPÍTULO VI

DAS ÁREAS PÓS-REURB

Art. 40. Ao término da Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S ou da regularização de imóveis caracterizados como de interesse social em área de Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E, fica automaticamente criada a Área Pós-Reurb, com o objetivo de:

- I – garantir a permanência dos moradores nos locais recém-regularizados;
- II – garantir o fortalecimento e a manutenção dos tecidos sociais e urbanos da região adjacente;
- III – garantir a inserção econômica da área na dinâmica do Município;
- IV – impedir o avanço imediato da especulação imobiliária na área recém-regularizada.

Art. 41. A Área Pós-Reurb ficará delimitada à área objeto da Reurb-S ou aos imóveis caracterizados como de interesse social dentro da Reurb-E.

Art. 42. A fusão de lotes contíguos dentro desta área será limitada ao tamanho da área do lote padrão estabelecido pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo.

Art. 43. A Área Pós-Regularização possuirá tempo de vigência de 8 (oito) anos após a conclusão da Reurb, sendo facultado ao Poder Público Municipal prorrogá-la por mais 8 (oito) anos, caso haja interesse.

§ 1º Ao termino do período, a Área Pós-Reurb obedecerá aos parâmetros urbanísticos estabelecido pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo e pelo Plano Diretor do Município.

§ 2º As edificações localizadas em Área Pós-Reurb cujos lotes permanecerem com dimensões irregulares em relação aos padrões estabelecidos pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo continuarão a seguir os parâmetros edilícios estabelecidos pela REI, independentemente do término da vigência prevista neste artigo.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 44. Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento de Reurb ou REI todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária ou edilícia, mediante regular processo administrativo.

Art. 45. As disposições da Lei Federal nº 6.766/79 não se aplicam aos procedimentos de regularização fundiária, exceto quanto às responsabilidades dos loteadores, inclusive quanto aos crimes previstos nos arts. 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 46. Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre área objeto de demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas as hipóteses de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela Poder Público Municipal ou de prévio acordo entre as partes.

Art. 47. 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.

Art. 48. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei Municipal nº 3.828, de 28 de junho de 1996, e demais disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ, 16 DE MAIO DE 2019.

IZAÍAS JOSÉ DE SANTANA

Prefeito Municipal

AUTOR DO PROJETO: PREFEITO MUNICIPAL IZAÍAS JOSÉ DE SANTANA.

AUTORES DAS EMENDAS: VEREADORES LUÍS FLÁVIO (FLAVINHO) E LUCIMAR PONCIANO.