

DECRETO Nº 21.597, DE 17 DE JUNHO DE 2021



Dispõe sobre as normas e os procedimentos para a elaboração e implantação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em ZEIS, a Comissão de Urbanização e Legislação (COMUL), a Comissão de Aprovação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em ZEIS (CAZEIS), de acordo com o estabelecido na LEI Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, revoga o DECRETO Municipal nº 20.890, de 11 de setembro de 2019, e dá outras providências.

ORLANDO MORANDO JUNIOR, Prefeito do Município de São Bernardo do Campo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por LEI, e, considerando a instrução do processo administrativo nº 46909/2021, DECRETA:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este DECRETO regulamenta disposições da LEI Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, relativas aos projetos de regularização fundiária sustentável - REURB, aos Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em ZEIS, das Comissões de Urbanização e Legalização (COMUL) e da Comissão de Aprovação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em ZEIS (CAZEIS), que têm como referência a LEI Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, com alterações introduzidas pela LEI Federal nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021.

Art. 2º A regularização fundiária sustentável - REURB é compreendida como processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, urbanístico, territorial, cultural, econômico e socioambiental, com o objetivo de legalizar as ocupações de áreas urbanas constituídas em desconformidade com a LEI, propiciando a segurança jurídica da posse à população ocupante, melhorias no ambiente urbano do assentamento, promoção do desenvolvimento

humano e resgate da cidadania.

Art. 3º Os projetos de REURB devem permitir o acesso dos moradores a uma habitação adequada, entendida em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural e ambiental do espaço em que a vida do cidadão acontece.

Art. 4º Serão passíveis de regularização as ocupações em Áreas de Preservação Permanente (APP), de acordo com os arts. 64 e 65 da LEI Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e dispositivos da LEI Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009, suas atualizações e regulamentação e demais critérios e procedimentos legais vigentes.

§ 1º Cabe ao Município a aprovação do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal.

§ 2º A aprovação municipal de que trata o § 1º corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e à aprovação ambiental, uma vez que o Município tem órgão ambiental capacitado para tanto.

Art. 5º Não serão passíveis de regularização os núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em DECRETO do Poder Executivo Federal.

Art. 6º A REURB poderá ser aplicada em imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na LEI Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 7º Na REURB, poderão ser admitidos o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal enquanto dure o processo de regularização.

Art. 8º A REURB compreende duas modalidades de projetos de intervenção, assim definidos:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) - aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população com renda bruta familiar mensal de até R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais); e

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

§ 1º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de REURB, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de REURB-S e o restante do núcleo por meio de REURB-E, conforme DECRETO Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

§ 2º Na REURB, a regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de REURB-E.

§ 3º A classificação da modalidade da REURB de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, ou quando for o caso, do Estado e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 4º A classificação da modalidade de REURB 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.

Art. 9º A elaboração dos projetos de regularização fundiária deverá observar, sempre que possível, as exigências da LEI Federal nº 14.118, de 2021, bem como de sua regulamentação pela Instrução Normativa nº 2, de 21 de janeiro de 2021, complementada pelo MANUAL DE INSTRUÇÕES 2021, aprovado pela RESOLUÇÃO CCFDS nº 225, de 17 de dezembro de 2020, ou a regulamentação que vier a sucedê-la, considerando a possibilidade de acesso a financiamento com recursos federais, a depender de disponibilidade orçamentária.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES, OBJETIVOS ESPECÍFICOS E DEFINIÇÕES

Art. 10. A regularização fundiária de loteamentos, conjuntos habitacionais irregulares e assentamentos irregulares nas ZEIS 1 atenderá as seguintes diretrizes:

- I - participação da comunidade beneficiária, assegurando o exercício do direito de cidadania;
- II - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente - em termos dos diferentes usos, residencial e não residencial, sempre que a legislação permitir;
- III - correção de situações de risco à vida humana e ao meio ambiente, decorrentes de ocupações em áreas impróprias à habitação;
- IV - titulação, preferencialmente à mulher ou à quem detiver a guarda de menores no grupo familiar; e
- V - prioridade da permanência dos moradores nas ZEIS respectivas.

Art. 11. As diretrizes urbanísticas e o dimensionamento dos lotes em ZEIS 1, assim como o sistema viário, serão estabelecidos no Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável, levando-se em consideração, sempre que possível, a tipicidade e características próprias do assentamento a ser regularizado, respeitados os limites da legislação em vigor.

Art. 12. 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, a REURB observará, além dos parâmetros específicos da legislação municipal, o disposto nos arts. 64 e 65 da LEI Federal nº 12.651, de 2012, que torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, que justifiquem melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Art. 13. No caso de regularização admitida em núcleo informal que ocupe área de unidade de conservação de uso sustentável, nos termos da LEI Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, será exigida da REURB, também, a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

Art. 14. Na REURB, cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

Art. 15. Os projetos de regularização fundiária a serem implantados em ZEIS 1 deverão ter como objetivos específicos:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados 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, constituindo sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes, garantindo a efetivação da função social da propriedade;

III - integrar os loteamentos, assentamentos e conjuntos habitacionais irregulares ao ordenamento territorial urbano, pela regularização jurídica, urbanística e socioambiental, buscando eficiência na ocupação e uso do solo;

IV - promover a melhoria do estoque existente de moradias para reparar inadequações habitacionais, como as de caráter fundiário, edilício, de saneamento, de infraestrutura e de equipamentos públicos;

V - promover a melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias, reduzindo os riscos à saúde causados pelas condições inadequadas das moradias;

VI - estimular a atividade econômica local, pela regularização das atividades não residenciais e a sua conformidade com a legislação vigente;

VII - recuperar áreas ambientais degradadas e criar mecanismos de sustentabilidade das ações empreendidas;

VIII - adotar medidas jurídicas e urbanísticas para evitar a expulsão indireta dos moradores da área de intervenção ou mitigar os deslocamentos involuntários e proporcionar melhoria das condições econômicas e patrimoniais;

IX - promover a integração social e coesão em torno dos objetivos de transformação do espaço ocupado, por meio do desenvolvimento de trabalho social com os moradores locais;

X - estimular a RESOLUÇÃO extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre estado e sociedade; e

XI - inibir a expansão ou adensamento de núcleos urbanos informais, pelo controle da ocupação e uso do solo urbano pelo Poder Executivo, com a incorporação do espaço irregularmente ocupado à Cidade Legal.

Art. 16. Considera-se:

I - Núcleo Urbano Informal: aquele clandestino, irregular ou no qual a titulação de seus ocupantes não foi possível de ser realizada, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

II - Núcleo Urbano Informal Consolidado: aquele implantado em área de propriedade municipal ou particular, de difícil reversão, considerando-se o tempo da ocupação, a característica das edificações, a existência de vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas;

III - 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, a ser promovida a critério do Município;

IV - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução 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;

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

VI - Legitimação Fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB; e

VII - Ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas

ou privadas em núcleos urbanos informais.

CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REURB

Seção I Dos Principais Instrumentos

Art. 17. Poderão ser empregados no âmbito da regularização fundiária os seguintes institutos jurídicos, nos termos definidos pela LEI Federal nº 13.465, de 2017, sem prejuízo de outros instrumentos legais que se apresentem adequados:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;
- II - a usucapião especial de imóvel urbano;
- III - a desapropriação em favor dos possuidores;
- IV - a arrecadação de bem vago;
- V - o consórcio imobiliário;
- VI - a desapropriação por interesse social;
- VII - o direito de preempção;
- VIII - a transferência do direito de construir;
- IX - a requisição, em caso de perigo público iminente;
- X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular;
- XI - a alienação de imóvel pela Administração Pública diretamente para seu detentor;
- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;
- XIV - a doação; e
- XV - a compra e venda.

Parágrafo único. Na REURB, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

Art. 18. O Direito Real de Laje está disciplinado no Capítulo V da LEI Federal nº 13.465, de 2017, arts. 55 a 57.

Art. 19. Os instrumentos jurídicos a serem utilizados para a regularização fundiária devem refletir compromisso de constituição de direito real sobre o imóvel em favor dos beneficiários, nos termos da legislação aplicável.

Art. 20. Os títulos concedidos, quando a LEI assim o permitir, deverão assegurar a possibilidade de alienação dos direitos outorgados ou reconhecidos ao beneficiário e sua transmissão por herança.

Art. 21. Na REURB-S, promovida sobre bem público, a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderá ser feita em ATO único, a critério do Poder Público promovente, no momento do registro projeto de regularização fundiária.

Seção II Da Demarcação Urbanística

Art. 22. Nos termos do art. 19 da LEI Federal nº 13.465, de 2017, poderá ser utilizado 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.

Art. 23. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; e

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

Art. 24. O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

Parágrafo único. Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para

o processamento e a efetivação da REURB.

Art. 25. A LEI Federal nº 13.465, de 2017 estabelece nos seus arts. 20, 21 e 22 os procedimentos a serem adotados, para fins de demarcação urbanística, com vistas à notificação dos confrontantes, e para eventuais casos de ocorrência de impugnação durante o processo de REURB.

Seção III Da Legitimação Fundiária

Art. 26. 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 22 de dezembro de 2016, conforme estabelece a LEI Federal nº 13.465, de 2017.

§ 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, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

Art. 27. Na REURB-S de imóveis públicos, a União, o Estado e o Município e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, estão autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária, nos termos da LEI Federal nº 13.465, de 2017.

§ 1º Na legitimação fundiária, o Poder Público encaminhará ao cartório de registro de imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade, a CRF, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e a sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam.

§ 2º Para fins do disposto no § 1º, a CRF será acompanhada exclusivamente pelo projeto de regularização fundiária aprovado pelo Poder Executivo Municipal, a listagem dos ocupantes, com a sua qualificação, e a identificação das áreas ocupadas.

§ 3º A qualificação dos beneficiários a que se refere o § 2º será constituída de:

I - nome completo;

II - estado civil; e

III - número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF.

§ 4º Como poderá haver mais de um documento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal, caberá ao Poder Público, titular do domínio, indicar a qual direito real cada beneficiário faz jus.

§ 5º O Poder Público poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial.

§ 6º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado, no todo ou em parte do núcleo urbano informal, e as unidades que não tenham sido regularizadas por meio da legitimação fundiária poderão ser regularizadas por meio de outro instrumento previsto em LEI.

§ 7º A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, previstos no § 1º, poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis em momento posterior ao registro da CRF.

Art. 28. Em qualquer das modalidades da REURB, 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, por meio da legitimação fundiária, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

Parágrafo único. As inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária deverão ser transportadas para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

Seção IV Da Legitimação de Posse

Art. 29. 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, na forma da LEI Federal nº 13.465, de 2017.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ATO intervivos.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 30. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no

tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse terá a conversão automática dele em título de propriedade, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ATO registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, a requerimento do interessado, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião estabelecidos na legislação em vigor perante o registro de imóveis competente.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 31. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta LEI deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO IV DAS CONDIÇÕES PARA IMPLANTAÇÃO DE PROJETOS DE REURB

Seção I Das Competências

Art. 32. Poderão requerer a REURB:

I - a União, o Estado e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de 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 - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º Desde que o processo tenha recebido as autorizações e aprovações necessárias da Administração Municipal, os legitimados poderão promover todos os atos necessários à

regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º 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.

§ 3º 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 responsabilidades administrativas, civil ou criminal.

Art. 33. O pronunciamento do Executivo Municipal, autoridade competente para 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.

Art. 34. É competência do Município, por meio da Secretaria de Habitação:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB em REURB-S e REURB-E, de acordo com o disposto no art. 8º deste DECRETO;

II - instruir processo administrativo, analisar e encaminhar ao Chefe do Executivo os projetos de regularização fundiária das duas modalidades de REURB, após parecer favorável da CAZEIS, para aprovação por DECRETO específico; e

III - providenciar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, conforme disposto no art. 23 do DECRETO Federal nº 9.310, de 2018.

§ 1º Na REURB requerida pela União ou pelo Estado, a classificação prevista no inciso I do caput será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º A classificação da modalidade de REURB visa à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 3º Conforme disposto na LEI Federal nº 13.465, de 2017, a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ATO administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado por DECRETO do executivo, e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a sua localização;

III - a modalidade da regularização fundiária;

IV - as responsabilidades pelas obras e serviços constantes do cronograma;

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

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, 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.

Seção II Dos Procedimentos Administrativos

Seção I Das Fases da Reurb

Art. 35. Nos termos do DECRETO Federal nº 9.310, de 2018, a REURB obedecerá às seguintes fases:

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 projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, por meio de ATO formal, ao qual será dado publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer REURB, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

I - na hipótese prevista no art. 69 da LEI Federal nº 13.465, de 2017, referente às glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro; e

II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

§ 2º Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Seção II

Dos Procedimentos da Reurb

Art. 36. Instaurada a REURB, o Município deverá proceder as buscas necessárias de documentação ou solicitá-la ao requerente da regularização fundiária, para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

§ 2º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 3º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega no referido endereço.

§ 4º 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; ou

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 5º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

§ 6º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, deverão ser feitas 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.

§ 7º O requerimento de instauração da REURB ou a manifestação de interesse neste sentido, por parte de qualquer dos legitimados, garante aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados, perante o poder público, a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 8º O disposto neste artigo fica dispensado, caso sejam adotados os procedimentos da Demarcação Urbanística.

Art. 37. A REURB será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito de um dos legitimados, nos termos do art. 32 deste DECRETO.

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

Art. 38. Instaurada a REURB, compete ao Poder Executivo Municipal aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Art. 39. A elaboração e o custeio do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes termos:

I - REURB-S:

- a) regularização operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município a responsabilidade de elaborar plano nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;
- b) regularização operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear plano de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, com posterior cobrança dos custos do projeto de regularização, considerando a capacidade de pagamentos dos beneficiários do processo;

II - REURB-E sobre áreas particulares - o projeto de regularização fundiária será contratado e custeado por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

III - REURB-E sobre áreas públicas - o Município, se houver interesse público, poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 1º A aprovação da REURB em núcleos que apresentem situações de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em LEI, fica na dependência da realização de estudos técnicos que comprovem a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela da área por eles afetada e da apresentação dos meios para 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, o Município deverá proceder à realocação ou o reassentamento dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 40. 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.

Art. 41. Poderão ser incluídas em processo de REURB, as áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis que forem objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial homologado pelo juiz.

Art. 42. Nos termos da legislação em vigor, o Município poderá recorrer a Câmaras de Prevenção e RESOLUÇÃO Administrativa de Conflitos, com vistas a dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

Seção III

Do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável

Art. 43. A responsabilidade pela elaboração do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável é do requerente do processo de regularização fundiária, a saber:

I - no caso de REURB-S, é responsabilidade do órgão municipal que tem a atribuição de implementá-lo;

II - no caso de projetos de REURB-E em áreas particulares, caberá aos potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

III - no caso de REURB-E em áreas públicas, o Município, se houver interesse público, poderá proceder à elaboração e ao custeio do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Art. 44. O Plano Integrado deverá estabelecer os parâmetros para o uso e ocupação do solo das atividades não residenciais, considerando as seguintes diretrizes:

I - quando na Macrozona Urbana Consolidada - MUC, os parâmetros de uso do solo vigentes para a Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD-1); e

II - quando na Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais - MPRM, os parâmetros de uso do solo vigentes para a Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD-2).

Art. 45. O Plano Integrado, tanto para REURB-S como para REURB-E, deve conter diagnóstico composto, no mínimo, por:

I - delimitação da área abrangida pela intervenção;

II - análise físico-ambiental, compreendendo a indicação das bacias hidrográficas nas quais a área de intervenção está inserida, levantamento planialtimétrico, com curvas de nível metro a metro, ocorrências de vegetação a ser preservada e identificação das áreas de risco;

III - análise fundiária, compreendendo a identificação de áreas públicas e particulares, bem como a situação quanto à situação fundiária dos imóveis;

IV - análise urbanística, compreendendo a indicação das vias de acesso à área;

V - análise do sistema de circulação de veículos e pedestres, da infraestrutura de drenagem, abastecimento de água, esgotos e iluminação;

VI - caracterização do uso do solo e dos equipamentos públicos e sociais existentes; e

VII - análise das características dos imóveis do perímetro de intervenção e de seus respectivos usos.

§ 1º As unidades não edificadas, que tenham sido comercializadas a qualquer título, terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 98 da LEI Federal nº 13.465, de 2017, contendo:

I - definição de usos e parâmetros de ocupação permitidos, específicos para a respectiva ZEIS;

II - projeto de parcelamento e seus respectivos memoriais, com especificação:

a) do traçado dos lotes e do sistema viário;

b) das faixas non aedificandi e áreas reservadas ao uso público, onde houver, sejam elas destinadas ao lazer ou ao convívio da população, bem como outro tipo de uso;

III - projetos indicativos das seguintes obras e serviços, quando forem necessários:

a) obras de urbanização;

b) obras e serviços de recuperação ambiental e do tratamento das áreas de risco, se houver;

c) obras de implantação de equipamentos públicos;

d) obras e serviços de terraplenagem e de escoamento de águas pluviais;

e) obras e serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública;

IV - planilha de custo e cronograma estimados das obras de urbanização ainda não

implantadas, bem como das demais ações necessárias, com a definição da responsabilidade de aporte dos recursos;

V - proposta e projeto das melhorias habitacionais, quando estiverem contempladas nas intervenções;

VI - projeto arquitetônico das construções habitacionais, quando houver previsão de entrega de unidades prontas, seja para realocação de famílias no interior do perímetro de intervenção, seja para o reassentamento externo, devido à necessidade de liberação de terreno de modo a tornar viável a regularização fundiária da área de intervenção;

VII - documentos comprobatórios da situação fundiária dos imóveis e indicação dos instrumentos jurídicos necessários à regularização da área;

VIII - relatório técnico ambiental, quando houver ocupação de Área de Preservação Permanente - APP no perímetro da área a ser regularizada ou ocupação em Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais;

IX - selagem dos imóveis e cadastro físico e social dos ocupantes da área de intervenção, para caracterização socioeconômica dos beneficiários potenciais que permita:

- a) identificar a modalidade de REURB a que o projeto pertence;
- b) identificar e selecionar os beneficiários de obras de melhoria habitacional e aqueles que deverão ser realocados ou reassentados, se as ações estiverem previstas no projeto;
- c) conhecer os responsáveis e a natureza das atividades não residenciais praticadas na área de intervenção para subsidiar a Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico e a Secretaria de Serviços Urbanos na regulamentação destas atividades; e

X - projeto do trabalho social a ser desenvolvido ao longo da intervenção, para assegurar o conhecimento, envolvimento e a participação da população beneficiária nas ações da REURB.

§ 2º Todos os projetos de infraestrutura deverão atender às normas técnicas em vigor e, quando for o caso, às diretrizes específicas das concessionárias de serviços públicos.

§ 3º Nos casos de projetos exclusivos de serviços de regularização fundiária, deverá ser juntado, ao Plano de Regularização Fundiária, relatório que ateste a adequação das condições de urbanização e de oferta de serviços públicos, e que dispensam, portanto, investimentos adicionais na complementação de infraestrutura e na realocação ou reassentamento de população.

§ 4º O atendimento de qualquer dos incisos do caput e do § 1º deste artigo poderá ser adequado à especificidade da situação existente, de acordo com critérios a serem definidos pela Secretaria de Habitação, nos seguintes casos:

I - assentamentos já urbanizados ou em fase final de urbanização, na data da publicação deste DECRETO; e

II - conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público.

Art. 46. Os documentos necessários para instruir o processo de aprovação do Plano de Regularização Fundiária pela CAZEIS, são os seguintes:

I - relatório indicando as diretrizes urbanísticas, restrições edilícias, bem como a definição de usos e parâmetros de ocupação permitidos, específicos para a área de intervenção;

II - 4 (quatro) vias do memorial descritivo da área e planta da situação existente em escala 1:1000;

III - 4 (quatro) vias da planta de sobreposição entre a área abrangida pelo Plano de Regularização Fundiária e a constante do registro imobiliário, em escala 1:1000;

IV - 4 (quatro) vias da planta do projeto de parcelamento em escala 1:1000, especificando o traçado dos lotes e do sistema viário, as faixas non aedificandi e as áreas reservadas ao uso público e as de lazer e convívio da população, quando houver;

V - 4 (quatro) vias das plantas, em escala 1:1000, dos projetos indicativos das obras de urbanização e implantação de equipamentos públicos, incluindo terraplenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública e obras de escoamento de águas pluviais, caso haja previsão das obras;

VI - 2 (duas) vias do projeto arquitetônico das construções, quando houver previsão de entrega de unidades prontas;

VII - relatório apresentando o custo estimado das obras de urbanização ainda não implantadas, bem como das demais ações necessárias, com a definição da responsabilidade de aporte de tais recursos;

VIII - relatório jurídico contendo:

- a) indicação dos instrumentos jurídicos necessários à regularização fundiária e a análise do tempo de posse dos ocupantes da área e sua comprovação;
- b) situação fundiária da área, instruída com certidão imobiliária do título aquisitivo do imóvel, certidão do cadastro imobiliário municipal e certidão de uso do solo;

IX - relatório social contendo:

- a) caracterização da situação socioeconômica da população residente na área de intervenção, com base em dados disponíveis de fontes secundárias;
- b) identificação dos titulares e selagem dos imóveis da área de intervenção que deverão estar caracterizados pelo uso;
- c) plano de realocação ou reassentamento da população, com as soluções propostas, quando a urbanização ou regularização fundiária implicar em demolição de imóveis para viabilizar a

regularização da área;

X - relatório do Estudo Técnico Ambiental nos casos previstos na LEI Federal nº 13.465, de 2017 e no DECRETO nº 9.310, de 15 de março de 2018, contendo, no mínimo:

- a) caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- b) especificação dos sistemas de saneamento básico;
- c) proposição de intervenções para a preservação e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- d) recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- e) comprovação 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 e das suas áreas de amortecimento, quando for o caso;
- f) comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- g) demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às áreas de lazer e aos corpos d'água, quando couber.

§ 1º Os documentos solicitados nos incisos de I a X deste artigo deverão ser disponibilizados em formato digital.

§ 2º No caso de assentamento urbanizado ou em processo final de urbanização e de conjunto habitacional produzido pelo Poder Público, poderão ser dispensados os documentos previstos nos incisos V, VI e VII deste artigo.

§ 3º Nos casos de áreas a serem consolidadas no processo de urbanização, as plantas e memorial descritivo do parcelamento deverão ser elaborados ao final da obra de urbanização.

§ 4º As informações previstas no inciso V poderão ser apresentadas em uma única planta ou em plantas separadas.

Art. 47. Para a implementação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável, tanto da REURB-S como da REURB-E, é necessário o cumprimento dos seguintes passos:

I - apresentação do Plano e de suas diretrizes, para análise e apreciação pela CAZEIS, nos casos de projeto de regularização que exijam execução de obras de infraestrutura ou produção habitacional;

II - constituição de COMUL correspondente à área de abrangência do Plano de Regularização Fundiária;

III - apresentação à COMUL das diretrizes do Plano de Regularização Fundiária além da discussão do marco legal ao qual o projeto está submetido;

IV - análise e apreciação do Plano de Regularização Fundiária pela CAZEIS, a quem cabe a

emissão de parecer pela sua aprovação ou reprovação, com as devidas justificativas e orientações para adequação do Plano, no caso de reprovação;

V - elaboração da minuta do DECRETO de aprovação do Plano pela Secretaria de Habitação, a ser submetida ao Poder Executivo, caso o parecer da CAZEIS seja pela sua aprovação; e

VI - edição do DECRETO do Poder Executivo aprovando o Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável.

§ 1º A autorização municipal para execução das obras de urbanização e dos serviços de reassentamento está condicionada à publicação de DECRETO de aprovação do Plano de Regularização Fundiária.

§ 2º A critério da Administração Municipal, poderá ser elaborado mais de um Plano para uma única área a ser regularizada ou o Plano poderá ser executado e recebido por etapas, conforme a especificidade do processo de urbanização na ZEIS.

§ 3º Na aprovação dos projetos de regularização fundiária, o Município, com base na legislação vigente, irá decidir sobre os responsáveis pela implantação:

I - dos sistemas viários;

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

III - de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e estudos técnicos, quando for o caso.

§ 4º As responsabilidades de que trata o § 3º poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

§ 5º 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.

§ 6º Nos casos de glebas urbanas integradas à Cidade e parceladas anteriormente a 19 de dezembro de 1979, sem que o correspondente registro de parcelamento em Cartório reflita a situação atual do parcelamento, o procedimento de registro deverá ser requerido diretamente pelo interessado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsto no art. 69 da LEI Federal nº 13.465, de 2017.

§ 7º Nos casos previstos no § 6º, o procedimento é o seguinte:

I - o interessado deverá apresentar a documentação necessária para a regularização jurídica do parcelamento, constante do § 1º do art. 69 da referida LEI federal; e

II - o interessado deverá solicitar ao Município documento atestando que o parcelamento teve início de implantação antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à Cidade, para compor a documentação referida no inciso I deste artigo.

§ 8º A apresentação da documentação ao Cartório de Registro de Imóveis dispensa o projeto de regularização fundiária, o estudo técnico ambiental, a CRF ou quaisquer manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

Seção IV

Da Comissão de Urbanização e Legalização - Comul

Art. 48. Para o acompanhamento do processo de regularização fundiária em ZEIS 1, o Poder Executivo constituirá a respectiva Comissão de Urbanização e Legalização (COMUL), vinculada à Secretaria de Habitação.

§ 1º A composição, organização e funcionamento das Comissões devem garantir a representatividade do executivo e das comunidades em processo de regularização fundiária.

§ 2º As funções dos membros da COMUL serão consideradas serviço público relevante sem direito à remuneração.

§ 3º As atividades de cada COMUL se encerram com o final do processo de regularização e legalização dos imóveis na área objeto do projeto de intervenção.

Art. 49. O responsável pela implantação do projeto de regularização fundiária deverá mobilizar os moradores da área abrangida pelo Plano de Urbanização, quando do início do processo de elaboração do plano, visando à constituição da COMUL específica para aquela intervenção.

§ 1º A COMUL de cada Plano Integrado será constituída pelos membros representantes da comunidade beneficiária e deverá contar com representação da Administração Municipal.

§ 2º O número de integrantes da comunidade na COMUL será definido em conjunto com a própria comunidade, devendo, se possível, ter representantes dos moradores mais antigos do assentamento e dos diferentes usos dos imóveis, bem como das organizações formais ou não formais de representação da população local, com sede na área de intervenção, limitado a 15 (quinze) representantes.

§ 3º A eleição dos membros da comunidade deverá ser feita por aclamação em assembleia com a população do perímetro de intervenção, convocada com esta finalidade, para a qual todos os moradores devem ser convidados.

§ 4º A mobilização e o convite para a assembleia são de responsabilidade de quem responde pela implantação do projeto, com a anuência da Secretaria de Habitação, nos casos em que a intervenção não está sendo realizada pelo próprio município.

§ 5º O processo de mobilização pode ser conduzido com equipe própria ou com terceirizados e os resultados da eleição deverão estar consignados em ata, a ser juntada ao processo administrativo do projeto de regularização.

§ 6º Qualquer membro representante da comunidade poderá ser substituído ao longo do processo de implantação do projeto, por solicitação própria ou por pedido formal de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos membros do grupo de representantes da comunidade, e a substituição deve ser feita por indicação em reunião que conte com a presença de moradores locais, com registro em ata.

§ 7º A COMUL deverá garantir a informação e participação da população da área de intervenção nas discussões e no acompanhamento das diversas fases do projeto de regularização.

§ 8º Os representantes das comunidades na COMUL deverão se fazer representar em eventuais câmaras de prevenção e RESOLUÇÃO administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, mediante procedimentos estabelecidos por ATO do Executivo.

Seção V

Da Comissão de Aprovação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em Zeis - Cazeis

Art. 50. A CAZEIS, vinculada à Secretaria de Habitação, é o órgão técnico competente para a análise e apreciação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em ZEIS, tanto da REURB-S como da REURB-E, e será composta por representantes dos seguintes órgãos da Administração Municipal:

I - Departamento de Regularização Fundiária (SEHAB-2);

II - Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental (SMA-2);

III - Departamento de Planejamento Estratégico (SOPE-1); e

IV - Departamento de Manutenção de Próprios Municipais (SU-2).

§ 1º A representação será feita por um membro titular e um membro suplente, nomeados por PORTARIA do Prefeito.

§ 2º A coordenação da CAZEIS será exercida pelo representante do Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação (SEHAB-2).

§ 3º Mediante parecer favorável da CAZEIS, o plano de regularização será aprovado por ATO do Poder Executivo Municipal.

§ 4º Enquanto não houver a implantação definitiva da urbanização de toda a área delimitada como ZEIS 1, o plano de regularização poderá ser revisto pela CAZEIS, caso seja necessário.

Art. 51. A análise e a recomendação para aprovação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável deverão ser formalizadas por meio de parecer técnico subscrito pelos membros da CAZEIS e expressamente aprovado pelo Diretor do Departamento de Regularização Fundiária.

§ 1º Na hipótese de haver divergência entre os membros da CAZEIS serão apresentados pareceres em separado, cabendo ao Diretor do Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação, por decisão fundamentada, acolher aquele que melhor atenda aos objetivos e diretrizes da LEI Municipal nº 6.953, de 2020.

§ 2º Nos casos de assentamentos a regularizar situados em APRM - Billings, a Secretaria de Meio Ambiente e Proteção Animal manifestar-se-á por meio de Parecer Técnico conclusivo, aprovando ou não o Estudo Técnico Ambiental apresentado.

§ 3º No final do processo, caberá à CAZEIS a verificação da conclusão dos serviços e obras previstos no Plano de Urbanização aprovado, emitindo Certidão de Conclusão das Obras, base para a expedição da CRF.

Seção VI Da Conclusão e Registro da Reurb

Art. 52. O sistema viário existente, de caráter não condominial, constante do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável será considerado oficial com a edição do respectivo DECRETO de aprovação e a expedição da CRF.

Art. 53. A edição do DECRETO de aprovação do Plano de Regularização Fundiária, juntamente com a CRF, possibilitará o registro do sistema viário, áreas públicas, lotes e edificações aprovados perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 54. No caso dos assentamentos em APRM-Billings, a edição do DECRETO de aprovação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável, juntamente com a CRF e o Parecer Técnico Ambiental emitido pelo Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental - SMA-2, possibilitará o registro do sistema viário, áreas públicas, lotes e edificações aprovados perante o competente Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 55. Os dispositivos que regem o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel estão disciplinados na LEI Federal nº 13.465, de 2017, capítulo IV, arts. 42 a 54, e independem de determinação judicial ou do Ministério Público.

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

- 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 70,00m² (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.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 56. A venda direta de imóveis em projetos de REURB-S ou que contem com a concessão de incentivos ou subsídios no perímetro de projetos de REURB-E somente poderá ser efetuada para, no máximo, 2 (dois) imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário.

Art. 57. Este DECRETO entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 58. Ficam revogados os seguintes Decretos Municipais:

I - nº 20.890, de 11 de setembro de 2019; e

II - nº 21.217, de 23 de julho de 2020.

São Bernardo do Campo, 17 de junho de 2021

ORLANDO MORANDO JUNIOR
Prefeito

LUIZ MÁRIO PEREIRA DE SOUZA GOMES
Procurador-Geral do Município

JOÃO ABUKATER NETO
Secretário de Habitação

LUCIANO EBER NUNES PEREIRA
Secretário de Obras e Planejamento Estratégico

JOSÉ CARLOS GOBBIS PAGLIUCA
Secretário de Meio Ambiente e Proteção Animal

MARCELO DE LIMA FERNANDES
Secretário de Serviços Urbanos

Registrado na Seção de Atos Oficiais da Secretaria de Chefia de Gabinete e publicado em 18 de junho de 2021, na Edição nº 2233 do Jornal Notícias do Município.
Processo nº 46909/2021

MÁRCIA GATTI MESSIAS
Secretária-Chefe de Gabinete