



Câmara Municipal
Jundiaí
SÃO PAULO

LEI Nº. 9.807 , de 18/08/22.

Processo: 88.664

PROJETO DE LEI Nº. 13.772

Autoria: **PREFEITO MUNICIPAL (LUIZ FERNANDO MACHADO)**

Ementa: Altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

Arquive-se

Diretor Legislativo

19/08/22



PROJETO DE LEI Nº. 13.772

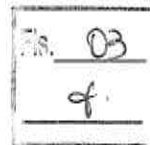
Diretoria Legislativa		Prazos:	Comissão	Relator
À Diretoria Financeira, após, à Procuradoria Jurídica.		projetos	20 dias	7 dias
		votos	10 dias	-
		orçamentos	20 dias	-
		contas	15 dias	-
		aprazados	7 dias	3 dias
Diretor <i>04/07/2022</i>		QUORUM:		
Parecer CJ nº:				

Comissões	Para Relatar:	Voto do Relator:
À CJR. Diretor Legislativo / /	<input type="checkbox"/> avoco <input type="checkbox"/> _____ Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário <input type="checkbox"/> CFO <input type="checkbox"/> CDCIS <input type="checkbox"/> CECLAT <input type="checkbox"/> CIMU <input type="checkbox"/> COSAP <input type="checkbox"/> COPUMA <input type="checkbox"/> Outras: _____ _____ Relator / /
À <u>COPUMA</u> Diretor Legislativo / /	<input type="checkbox"/> avoco <input type="checkbox"/> _____ Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário Relator / /
À <u>CEMU</u> Diretor Legislativo / /	<input type="checkbox"/> avoco <input checked="" type="checkbox"/> <i>Favorecer Verbal</i> Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário Relator / /
À _____ Diretor Legislativo / /	<input type="checkbox"/> avoco <input type="checkbox"/> _____ Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário Relator / /
À _____ Diretor Legislativo / /	<input type="checkbox"/> avoco <input type="checkbox"/> _____ Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário Relator / /

Favorecer verbalmente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



OF. GP.L. nº 214/2022
Processo SEI nº 21.252/2021

Camara Municipal de Jundiaí

Protocolo Geral nº 88664/2022
Data: 01/07/2022 Horário: 17:20
Legislativo - PL 13772/2022

Jundiaí, 01 de julho de 2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Permitimo-nos encaminhar à esclarecida apreciação dessa Colenda Casa de Leis, o presente Projeto que tem por finalidade alterar e incluir dispositivos na Lei nº 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, que institui a Política Municipal de Habitação, além de criar o novo procedimento de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico no âmbito do município de Jundiaí.

Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


LUIZ FERNANDO MACHADO
Prefeito Municipal

Ao
Exmo. Sr.
Vereador FAOUAZ TAHA
Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí
Nesta

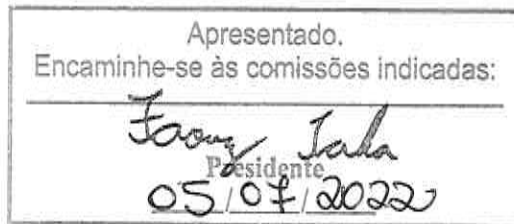
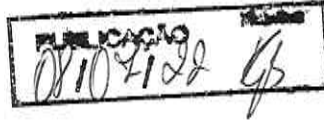
cs.2



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

7.8. 04
9.

Processo SEI nº 21.252/2021



PROJETO DE LEI Nº 13772

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A Lei nº 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

"**Art. 2º** A implantação da Política Municipal de Habitação será da responsabilidade da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, no âmbito de suas competências." (NR)

"**Art. 4º** (...)

(...)

IV - infraestrutura básica essencial: são os equipamentos de sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar e solução de drenagem, quando necessário;

V - infraestrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica essencial;

(...)



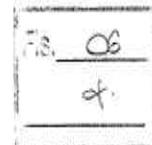
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



- IX** - urbanização dos núcleos urbanos informais, de caráter social ou não: é a sua adequação aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na lei de uso e ocupação do solo, visando à qualificação do ambiente;
- X** - regularização dos núcleos urbanos informais, de caráter social ou não: é a promoção da titulação aos ocupantes da área;
- (...)
- XII** - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- XIII** - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- XIV** - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, carente ou não de serviços públicos essenciais;
- XV** - Regularização Fundiária Urbana (REURB): abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;
- XVI** - 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 direito inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com a averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária;
- XVII** - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pela FUMAS, ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso de 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 lhe forem conferidos;
- XVIII** - legitimação de posse: ato destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, podendo ser utilizada somente sobre imóvel particular;
- XIX**- legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB, podendo ser utilizada sobre imóvel público ou particular;
- XX** - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



XXI - beneficiário: aquele que pode ocupar ou não a unidade habitacional que está sendo objeto da REURB, podendo figurar como ocupante ou possuidor, recebendo ao final da REURB os direitos reais sobre o imóvel;

XXII - Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim considerados na proporção de 50% (cinquenta por cento) mais um, com renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos;

XXIII - Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como REURB-S;

XXIV - uso não residencial para fins de REURB: quando a unidade imobiliária a ser regularizada possuir uso de comércio e/ou serviço, não sendo exclusivamente com a finalidade habitacional;

XXV - uso residencial para fins de REURB: quando a unidade imobiliária a ser regularizada possuir uso exclusivamente habitacional ou misto, podendo contemplar a existência de comércio e/ou serviço em conjunto com a habitação;

XXVI - áreas públicas para fins de REURB: são aquelas destinadas ao uso público; e

XXVII - plano de regularização fundiária de REURB-E: plano em que na REURB-E, os interessados aderem com a finalidade de obter benefícios da parceria com a FUMAS na elaboração de projetos e/ou implantação de infraestrutura essencial." (NR)

"Art. 5º (...)

(...)

X - promover melhores condições de habitabilidade aos núcleos urbanos informais existentes, tais como salubridade, segurança da habitação, infraestrutura básica essencial e acesso aos serviços e equipamentos comunitários;

(...)" (NR)

"Art. 8º (...)

(...)

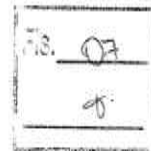
II - aquela gerada por investimentos da iniciativa privada, em parceria com a FUMAS, ouvido o Conselho Municipal de Habitação;

(...)" (NR)

"Art. 11. Serão criados no âmbito desta Lei, os programas específicos destinados ao atendimento de famílias de baixa renda para aquisição de moradias de interesse social em parceria com a FUMAS e para regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, seja através de recursos próprios, de parcerias com a iniciativa privada ou com outras instituições públicas." (NR)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



"Art. 12. (...)

(...)

X - Plano de REURB-E." (NR)

"Art. 15. (...)

(...)

§4º A FUMAS ficará responsável pela análise, aprovação e emissão das respectivas certidões e/ou alvarás dos projetos provenientes do Programa de Planta de Interesse Social, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Código de Obras do Município." (NR)

"Art. 16. (...)

Parágrafo único. O programa atenderá munícipes de baixa renda, devidamente cadastrados e residentes nos núcleos urbanos informais de interesse social." (NR)

"Art. 18. O Programa de Remoção Temporária é o programa que objetiva viabilizar a transferência temporária de pessoas e famílias de baixa renda, que residem em núcleos urbanos informais de interesse social que estão sendo objeto de intervenção para urbanização.

(...)" (NR)

"Art. 20-B. O Plano de REURB-E é o plano que tem como objetivo propiciar à adesão pelos interessados da REURB-E, da prestação de serviços por empresas credenciadas pela FUMAS, para a elaboração e execução de projetos e/ou infraestrutura básica.

Parágrafo único. O Plano de REURB-E será regulamentado por ato próprio da FUMAS." (NR)

"Art. 24. O Fundo Municipal de Habitação, de natureza contábil, ficará vinculado diretamente a FUMAS e seus recursos serão exclusiva e obrigatoriamente utilizados em projetos e programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de núcleos urbanos informais, aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação." (NR)

"Art. 25. (...)

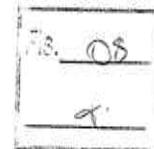
(...)

X - pagamento em pecúnia das compensações ambientais das áreas públicas necessárias na REURB-E, que deverá ser aplicado em ações de conservação, preservação e restauração ambiental na mesma sub bacia hidrografica;

XI - receitas provenientes da conversão de pagamento em pecúnia de áreas públicas de Área Livre de Uso Público - ALUP e AEUC, em Zonas Especiais de Regularização Fundiária - ZERF;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



XII - depósitos pecuniários advindos de compensações nos núcleos urbanos informais localizados em ZERF;

XIII - outras receitas previstas em lei." (NR)

"**Art. 26.** Os recursos do Fundo Municipal de Habitação serão destinados a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária de núcleos urbanos informais que contemplem:

(...)

IV - implantação de infraestrutura básica essencial e equipamentos comunitários, complementares aos programas habitacionais de interesse social;

(...)

IX - assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, nos moldes da Lei Federal nº 11.888, de 2008, ou outra que vier a substituí-la, inclusive para custear os encargos provenientes de convênios e termos de parceria com esse objetivo." (NR)

"**Art. 28.** (...)

(...)

VI - propor a celebração de convênios e parcerias, inclusive empréstimos, referentes a recursos financeiros que se destinarão aos projetos e programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de núcleos urbanos informais;

(...)" (NR)

"**Art. 31.** Fica criado o Sistema Municipal de Informações Habitacionais, que integrará as informações gerenciais e as estatísticas relacionadas com a política de habitação, utilizando também outras informações e bancos de dados existentes ou a serem implantados e regulamentados pela FUMAS, com preferência ao CadÚnico, conforme normativa do Governo Federal.

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Informações Habitacionais será mantido pela FUMAS com a participação integrada das demais políticas públicas e de órgãos e entidades municipais." (NR)

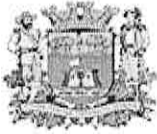
"**Art. 32.** A finalidade do Sistema Municipal de Informações Habitacionais é orientar e informar a FUMAS, através do fornecimento de dados, informações e estatísticas para o planejamento, o monitoramento e a implementação da política urbana no Município." (NR)

"**Art. 33.** (...)

I - cadastro dos núcleos urbanos informais existentes no Município;

II - cadastro de interessados em habitação de interesse social;

(...)



IV - cadastro dos terrenos e edificações habitacionais, utilizados ou passíveis de serem utilizados para programas habitacionais, conforme demanda específica e regulamentado pela FUMAS.

Parágrafo único. Os cadastros descritos nos incisos I e II deste artigo visam informar o déficit habitacional do Município, não gerando quaisquer direitos aos cadastrados, inclusive o de ser beneficiado em programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária." (NR)

"Art. 34. (...)

(...)

II - elaborar indicadores que permitam o acompanhamento da situação do Município, em relação à habitação de interesse social;

(...)

IV - cadastrar e atualizar os dados dos beneficiados dos programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária, identificando o projeto em que estejam incluídos, a sua localização e o tipo de solução em que foram contemplados;

(...)" (NR)

"Art. 35. A FUMAS fará a atualização do cadastro dos núcleos urbanos informais localizados no Município com os dados socioeconômicos de seus respectivos ocupantes, quando assim se fizer necessário.

Parágrafo único. O cadastro referido no "caput" deste artigo ficará sob a responsabilidade da FUMAS e as condições para sua realização e atualização serão regulamentadas em ato próprio." (NR)

"Art. 36. O cadastro de interessados em moradia ou em habitação de interesse social ou daqueles beneficiários da regularização fundiária de interesse social, já existente na estrutura da FUMAS, será remodelado para prever a inclusão dos munícipes interessados em moradia ou em habitação de interesse social, para o fim específico de manter atualizado o quadro de demanda habitacional do Município e orientar a implementação da política habitacional.

§ 1º Todos aqueles que já foram cadastrados deverão atualizar os seus dados.

(...)" (NR)

"Art. 37. Para integrar o cadastro de interessados em moradia ou em habitação de interesse social ou daqueles beneficiários da regularização fundiária de interesse social, os munícipes de baixa renda deverão preencher ainda os seguintes requisitos:

I - não ser possuidor ou proprietário exclusivo de bens imóveis;

(...)" (NR)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



"**Art. 38.** O cadastro de beneficiados pelos programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de interesse social deverá conter os nomes dos beneficiários, identificação do projeto em que estejam incluídos, a localização deste, e o tipo de solução habitacional com que foram contemplados.

Parágrafo único. Os dados de beneficiados por intermédio de convênios e parcerias de interesse social deverão ser repassados à FUMAS, pelo agente responsável pela comercialização dos imóveis." (NR)

Art. 2º O inciso II do art. 2º da Lei nº 4.492, de 15 de dezembro de 1994, alterado pela Lei nº 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 2º (...)**

(...)

II - propor e participar da deliberação, junto ao processo de elaboração do orçamento municipal, sobre a execução de projetos e programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária de núcleos urbanos informais;

(...)" (NR)

SEÇÃO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

Art. 3º Os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB, no Município de Jundiaí, passam a ser regulamentados por esta Lei, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Art. 4º A REURB visa melhorar as condições urbanísticas, sociais, ambientais e jurídicas dos seus ocupantes em relação à situação anteriormente encontrada e tem por objetivos:

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

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

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

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



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

Art. 5º São diretrizes da REURB no âmbito do Município de Jundiaí:

- I – estabelecer um processo permanente para a inibição e controle do surgimento de novos núcleos urbanos informais em consonância com o Código de Obras e o Plano Diretor do Município, fornecendo apoio técnico às ações de controle da fiscalização municipal;
- II – promover a regularização dos núcleos urbanos informais existentes no Município, desde que apresentem condições de urbanização;
- III – promover a assistência técnica e jurídica aos moradores dos núcleos urbanos informais, visando à regularização da ocupação;
- IV – realizar a remoção da população que ocupa áreas de risco e onde não existam condições ambientais necessárias à sua permanência, com a execução de programas de habitação de interesse social específico ao atendimento prioritário dessa população;
- V – fomentar a celebração de convênios com oficiais do Serviço Notarial e Registral do Município, objetivando a adoção de medidas conjuntas, tendentes à regularização jurídico-fundiária de núcleos urbanos informais, englobando a agilização e gratuidade na lavratura dos atos notariais e de registro necessários à transferência da posse ou domínio dos lotes oriundos da REURB-S promovida pela FUMAS;
- VI - promover a celebração de convênios com órgãos técnicos dos Governos Estadual e Federal visando, além da obtenção de recursos, agilizar e facilitar as aprovações das regularizações fundiárias promovidas pelo Município; e
- VII – pleitear recursos junto aos órgãos governamentais para o desenvolvimento e aperfeiçoamento das ações da Regularização Fundiária.

Art. 6º São ações previstas pela REURB:

- I - consolidar o trabalho de regularização de parcelamento do solo;
- II - promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas definidas em lei específica Lei do Zoneamento;
- III - promover a requalificação e a integração urbana das áreas regularizadas ou em processo de regularização; e
- IV - garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área em fase de regularização fundiária.



SUBSEÇÃO I
DOS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REURB

Art. 7º Ficam declaradas prioritárias para intervenção urbanística as áreas ocupadas por núcleos de submoradias já consideradas Zonas de Interesse Social pela Lei Complementar nº 416, de 29 de dezembro de 2004.

Art. 8º A Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS será o órgão responsável pela análise, aprovação e emissão das respectivas certidões e/ou alvarás para aprovações de projetos de Regularização Fundiária Urbana - REURB, adotando-se os dispositivos contidos em legislação específica federal ou municipal.

Art. 9º Instaurada a REURB, compete à FUMAS aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S, caberá à FUMAS a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e, em conjunto com o Município, realizar a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária e a depender da disponibilidade orçamentária;

II - na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 2º A FUMAS poderá firmar Termo de Compromisso com os beneficiários da REURB-E para cumprimento do cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária, conforme regulamentação por ato próprio.

§ 3º Para fins da REURB-E, poderão ser exigidos percentuais e dimensões mínimas de áreas destinadas ao uso público, assim como outros parâmetros urbanísticos e edifícios, conforme regulamentação da FUMAS ou os previstos nos artigos 49 a 57 desta Lei.

§ 4º Os institutos da Legitimação de Posse e da Legitimação Fundiária serão expedidos pela FUMAS, conforme dispositivos contidos na legislação específica.

Art. 10. A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB-S aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, sendo aquela considerada com renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos; e

II - REURB-E aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadram na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de REURB.

§ 2º Na REURB será admitido o uso não residencial como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda.



§ 3º A classificação da regularização como REURB-S ou REURB-E visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestruturas essenciais 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.

§ 4º Para aprovação da REURB deverá existir a disponibilidade de equipamentos de infraestrutura essencial para prestação de serviço público, sendo obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão das edificações às redes existentes e adotar as demais providências necessárias à utilização dos serviços, quando os mesmos forem disponibilizados.

SUBSEÇÃO II DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

Art. 11. Poderão requerer a REURB:

I - o Município de Jundiaí e a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS;

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 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 A REURB não eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal sobre os proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores.

SUBSEÇÃO III DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Art. 12. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;

II - a usucapião;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



III - a desapropriação em favor dos beneficiários 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 na legislação pertinente, a critério da FUMAS.

Art. 13. 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 por avaliação de um técnico responsável do Município ou da FUMAS, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas referidas acessões e benfeitorias, sendo o valor final da aquisição do lote correspondente ao valor do metro quadrado apurado pelo técnico responsável, multiplicado pela metragem quadrada da área pública a ser transferida ao particular, conforme regulamentação da FUMAS.

Parágrafo único. Os valores obtidos com a venda da unidade imobiliária regularizada serão recolhidos ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 14. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei específica, homologado pelo juiz.

SUBSEÇÃO IV DO ZONEAMENTO

Art. 15. A REURB não está condicionada à existência de Zonas Especiais de Regularização Fundiária, podendo ser identificada e cadastrada em qualquer parte do Município, a qualquer tempo, desde que atendidas às condições desta Lei.

§ 1º Uma vez identificado e reconhecido um novo núcleo urbano informal, que não esteja identificado no Plano Diretor vigente, será feito seu enquadramento por ato da Superintendência da FUMAS, após análise socioeconômica de seus ocupantes e será



classificando como REURB-S ou REURB-E, dando publicidade ao ato na imprensa oficial do Município.

§ 2º Uma vez concluída a regularização, a área de REURB será incluída no zoneamento adjacente de maior predominância ou de maior extensão de divisa.

§ 3º Com a conclusão da REURB situada na Zona Rural, deverão ser adotados os usos e parâmetros definidos para a Zona de Conservação Ambiental.

§ 4º Para fins de concessão da legitimação fundiária, o núcleo urbano informal deverá estar consolidado e existente em 22 de dezembro de 2016.

SUBSEÇÃO V DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 16. A REURB poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Parágrafo único. A área a ser regularizada poderá ser maior que a área ocupada, com o objetivo de criação de lotes ou unidades habitacionais, conforme projeto de regularização fundiária elaborado, propiciando assim a acomodação do maior número possível de famílias a serem beneficiadas, podendo os lotes ou as unidades habitacionais geradas serem oferecidos aos indicados pela FUMAS.

Art. 17. 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, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrências de situação de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

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

§ 1º 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 registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos;

III – domínio público.

§ 2º Os procedimentos de demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da REURB.

Art. 18. A FUMAS notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com avisos de recebimento, no endereço que



constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá um resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º O edital de que trata o § 2º será publicado uma vez na Imprensa Oficial do Município e em jornal de circulação do Município.

§ 4º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 5º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado a FUMAS prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

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

Art. 19. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, que deverá informá-la ao poder público ou à FUMAS, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 20. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o Auto de Demarcação Urbanística será encaminhado ao Registro de Imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º Não se exigirá, para averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo Auto de Demarcação Urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

§ 2º Se for de interesse público, a FUMAS poderá dar a assistência técnica necessária para a apuração de remanescente por ato da Superintendência da FUMAS devidamente embasado.



Subseção VI
Da Legitimação Fundiária

Art. 21. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato da FUMAS, 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.

§ 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 exclusivo 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;

III – imóvel urbano com finalidade exclusivamente de uso residencial; e

IV – em caso de imóvel de uso não residencial, seja reconhecido pela FUMAS o interesse público de sua ocupação, por ato da Superintendência da FUMAS, devidamente embasado.

§ 2º Nos casos previstos neste artigo, a FUMAS encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária - CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias referentes à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

Art. 22. Poderá a FUMAS atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

SUBSEÇÃO VII
DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 23. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato da FUMAS destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de 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 desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por “causa mortis” ou por ato “inter vivos”.

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



Art. 24. 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, decorrido o prazo de 05 (cinco) anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do artigo 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

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

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária 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. 25. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pela FUMAS 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.

SUBSEÇÃO VIII

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E DE APROVAÇÃO

Art. 26. O procedimento administrativo de REURB-S e REURB-E obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II – enquadramento da REURB em Interesse Social - REURB-S ou de Interesse Específico - REURB-E, por ato da Superintendência da FUMAS, após análise socioeconômica de seus ocupantes;

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 – decisão do Superintendente da FUMAS, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade na imprensa oficial do município, sobre a REURB;

VII - expedição da CRF pela FUMAS; e

VIII – encaminhamento da CRF e respectivos projetos aprovados ao Oficial de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com o objetivo do registro da regularização fundiária.

§ 1º A manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, conforme o inciso III deste artigo, dar-se-á preferencialmente por meio da notificação no procedimento de demarcação urbanística, que pode ser feito em paralelo ou após a elaboração do projeto de regularização fundiária.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



§ 2º Caso não seja adotada a demarcação urbanística, a notificação será feita antes da emissão da CRF, adotando-se todos os procedimentos descritos nos artigos 16 a 20 desta Lei.

§ 3º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer REURB, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto, nas glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, podendo ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei, conforme dispositivo constante no art. 69 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 4º Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT apenas quando o responsável técnico for servidor municipal habilitado para a função e/ou funcionário contratado pela FUMAS.

§ 5º A FUMAS, a seu critério, poderá contratar ou fazer parcerias com o objetivo de elaborar o projeto de regularização fundiária, podendo ser ressarcida dos custos envolvidos conforme regulamentação da FUMAS.

§ 6º Para ser considerado um núcleo urbano informal implantado e integrado à cidade conforme § 3º deste artigo, o mesmo deverá possuir as infraestruturas básicas essenciais implantadas, em funcionamento e aceitas pelo Município.

Art. 27. Compete à FUMAS:

I – classificar a modalidade da REURB, por meio de seu Superintendente, com base na análise socioeconômica;

II - processar, analisar e aprovar todos os projetos de regularização fundiária na modalidade REURB-S e/ou REURB-E, através do Departamento de Regularização Fundiária e/ou Departamento de Obras e Projetos;

III - emitir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF; e

IV - emitir, se o caso, os títulos de legitimação fundiária ou título de legitimação de posse.

Parágrafo único. Na REURB requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

Art. 28. Os processos de regularização fundiária existentes que estiverem sendo analisados com base em legislações anteriores, poderão passar a ser analisados através do que define esta Lei, caso o interessado se manifeste por escrito sobre essa pretensão junto ao processo existente.

Art. 29. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S, operada sobre área de titularidade de ente público ou privada,



cabará ao Município, através da FUMAS, a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

II - na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Art. 30. Fica autorizada a criação da Câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, por ato do Poder Executivo Municipal, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual, o qual detém competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento da câmara de que trata o caput será estabelecido por Decreto e seguirá as diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015, ou lei superveniente.

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com consequente expedição da CRF.

§ 3º As Câmaras que trata o caput deste artigo poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.

§ 4º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB suspende a prescrição.

§ 5º Poderá ser utilizado, mediante a celebração de convênio, os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas perante o Tribunal de Justiça de São Paulo.

SUBSEÇÃO IX

DO LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO E CADASTRAL

Art. 31. Para fins do disposto desta Lei, considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral;

II - outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária quando o caso;

III - outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

Art. 32. Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto nº 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro, ou legislação que venha a substituí-las, e serão acompanhados de ART ou de RRT.



§ 1º Os limites da área a ser regularizada serão definidos por vértices georreferenciados na base da Rede de Referência SIRGAS (2000) no Sistema Geodésico Brasileiro, ou outro que venha a substituí-lo.

§ 2º O vértice definidor do limite terá natureza bidimensional e será definido por suas coordenadas UTM.

SUBSEÇÃO X DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 33. O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

I - levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário existentes e projetados, as áreas públicas, os acidentes geográficos, as nascentes e córregos, os maciços de matas, as interferências de postes, bueiros, bocas de lobo 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 - projeto de rede interna coletora de esgotamento sanitário com interligação à rede pública de coleta, aprovado pelo DAE S/A Água e Esgoto - DAE, ou projeto do sistema de esgotamento sanitário através de fossas sépticas ou fossas biodigestoras, individuais ou coletivas, quando atestado pelo DAE a não possibilidade de interligação com a rede pública;

X - projeto de rede interna de distribuição para abastecimento de água com interligação à rede pública de distribuição, aprovado pelo DAE, ou projeto de rede interna de distribuição com reservatório coletivo abastecido por caminhão pipa fornecido pelo DAE, ou solução de abastecimento através de poços tipo cacimba, semi-artesianos ou artesianos, individual ou coletivos, outorgados pelo DAE, da não possibilidade de interligação com a rede pública de distribuição;

XI - projeto de drenagem, quando for o caso;

XII - projeto de pavimentação, quando for o caso;

XIII - projeto de iluminação, quando for o caso;

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

XV - Termo de Compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, quando for o caso.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



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

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

§ 3º O projeto de regularização fundiária considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público quando o caso.

Art. 34. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará:

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

II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro quando denominado, ou numerá-lo para transferi-lo ao Município;

III - as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro ou numerá-lo para transferi-lo ao Município;

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

V - os logradouros, as áreas públicas a serem doadas e outros equipamentos, quando houver;

VI - as áreas já usucapidas;

VII - as medidas de adequação para correção das desconformidades;

VIII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações quando for o caso; e

IX - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias.

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

§ 2º Na REURB de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes, desde que apresentadas no projeto urbanístico da regularização, poderão ser regularizadas, em momento posterior, de forma coletiva ou individual, independente dos índices de utilização do lote.

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

§ 4º Não existindo a infraestrutura básica essencial, a emissão da CRF pode ser concedida desde que haja a existência de Termo de Compromisso e respectivo cronograma firmado, conforme incisos XIV e XV do artigo 33 desta Lei.



§ 5º A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público, caso contrário a ART e o RRT deverão ser apresentados.

§ 6º As áreas, às quais se refere o inciso VI deste artigo, constarão do projeto de regularização fundiária conforme respectiva matrícula ou transcrição com a observação de que se trata de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião, sendo que a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

Art. 35. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

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

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

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

IV - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou lei que vier a sucedê-la, no caso de REURB-E.

Parágrafo único. No caso de REURB-S, a CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, sendo facultativo aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Art. 36. Na hipótese de núcleo urbano informal localizado em mais de um Município e de não ser possível o seu desmembramento de forma que cada parcela fique integralmente no território de um Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.

§ 1º Na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada em mais de um Município, os Poderes Públicos municipais envolvidos poderão instaurar os procedimentos da REURB de forma conjunta.

§ 2º Não instaurado o procedimento nos termos do § 1º, o Poder Público municipal que instaurar a REURB indicará apenas as unidades imobiliárias cuja maior porção territorial esteja situada em seu território.

Art. 37. Na REURB-S, caberá ao Município, diretamente ou por meio da FUMAS, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção, dependendo da disponibilidade financeira prévia.

Art. 38. Na REURB-E, caberá aos responsáveis, ocupantes e beneficiários:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



I - a implantação dos sistemas viários;

II - a implantação da infraestrutura básica essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários contendo o devido alvará de execução emitido pelo Município, quando for o caso; e

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

§ 1º Tratando-se de REURB-E, as responsabilidades deste artigo, quando houver interesse e dotação financeira por parte do poder público municipal, poderão ser compartilhadas com os beneficiários através da assinatura de Plano de Regularização Fundiária de REURB-E, a ser regulamentado pela FUMAS, sendo autorizado o rateio e a cobrança parcelada;

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental celebrarão Termo de Compromisso com a FUMAS, como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 39. Para que seja aprovada a REURB de área de núcleos urbanos informais ou de parcela dela quando situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.

§ 1º Na hipótese prevista no caput deste artigo, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da REURB.

§ 2º O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

3º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco, de maneira que a parte não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º Na REURB-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a FUMAS fará o plano de realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 5º Na REURB-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da REURB.

Art. 40. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, ou lei que venha a substituí-la, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

25
A

ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 1º Na hipótese prevista no caput, a elaboração de estudo técnico ambiental e a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da REURB.

§ 2º No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, ou lei que venha a substituí-la, admita regularização, será exigido estudo técnico que comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 3º 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”.

§ 4º Os estudos técnicos ambientais previstos neste artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos dos artigos 64 ou 65 da Lei Federal Nº 12.651, de 25 de maio de 2012, ou da lei que venha a substituí-la.

§ 5º Os estudos técnicos ambientais previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetado por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 41. A aprovação da REURB, com emissão de CRF pela FUMAS, corresponde à aprovação municipal do projeto de regularização fundiária.

§ 1º Na hipótese da FUMAS possuir em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos técnicos ambientais previstos no artigo 40, a CRF emitida pela FUMAS corresponderá também à aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária, independentemente da existência de convênios com o Estado ou a União, desde que atendidas as diretrizes previamente definidas pela UGPUMA.

§ 2º A aprovação ambiental poderá ser emitida, se o caso, pela Unidade de Gestão de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura.

+ 3º m. Ad.

SUBSEÇÃO XI

DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 42. Ficam declaradas prioritárias para intervenção urbanística as áreas ocupadas por núcleos urbanos informais consolidados de interesse social, denominadas pelo plano diretor do Município como Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



Parágrafo único. Os procedimentos objetivando a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais serão da responsabilidade da FUMAS.

Art. 43. A intervenção nos núcleos urbanos informais existentes no Município é determinada pelas condições de vida de seus moradores, priorizando as áreas de risco.

Parágrafo único. Os núcleos, que não se encontrarem em processo de intervenção, serão atendidos por obras, programas e projetos específicos, sob a coordenação da FUMAS.

Art. 44. A necessidade técnica de remoção da população, total ou parcialmente, demanda a execução de programas de habitação de interesse social para o atendimento específico dessa população e/ou outra forma de minimizar o risco existente aos moradores a ser definido pela FUMAS.

Art. 45. Compete à FUMAS:

I - planejar e definir os núcleos que serão objeto de intervenção, viabilizando a sua urbanização ou a recuperação da área ocupada, no caso de remoção total ou parcial dos moradores;

II - definir os critérios de cadastro e de seleção das famílias a serem contempladas por habitações de interesse social;

III - responsabilizar-se pela execução das obras do sistema viário, da infraestrutura essencial e complementar, necessárias no local sob intervenção;

IV - estimular a formação e instituição de líderes e entidades comunitárias, que participarão de todas as etapas do processo de regularização fundiária no núcleo urbano informal sob intervenção;

V - executar o projeto social, objetivando a integração e o estímulo à participação ativa dos beneficiados em todas as etapas da reurbanização, resultando num processo de ocupação saudável;

VI - promover a celebração de convênios e parcerias de habitação de interesse social, necessárias à execução de obras de urbanização do núcleo urbano informal sob regularização, ou, na impossibilidade, na implantação de empreendimento habitacional destinado à população a ser removida;

VII - ajuizar medidas judiciais e submeter à aprovação dos órgãos necessários, o projeto de regularização fundiária consolidado, de forma a viabilizar o respectivo registro no cartório competente;

VIII - definir o instrumento jurídico de regularização fundiária para a titulação da posse, específico para cada intervenção, mas sempre priorizando a titulação para a mulher, qualquer que seja o seu estado civil; e

IX - definir sobre a aplicação da concessão de subsídios, específicos para cada intervenção.

Art. 46. Na REURB-S, antes do seu término e da individualização das matrículas, não são permitidas novas construções, ampliações, reformas ou subdivisões nos lotes



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



cadastrados, aplicadas as disposições contidas na Lei Municipal nº 5.163, de 24 de agosto de 1998, ou lei que vier a sucedê-la, exceto quando houver autorização expressa e fundamentada pela Superintendência da FUMAS.

SUBSEÇÃO XII DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS

Art. 47. A aprovação da regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ficará sob a responsabilidade da FUMAS, que se encarregará, dentre outras atribuições, pela expedição das diretrizes para aprovação conforme definem as Leis correlatas em consonância com o Código de Obras vigente.

Parágrafo único. Todas as providências necessárias para a regularização fundiária de interesse específico - REURB-E, inclusive as obras de infraestrutura básica essencial faltantes e necessárias à aprovação da REURB-E, serão da responsabilidade e correrão às expensas dos próprios beneficiários.

Art. 48. Caberá, ainda, à FUMAS:

I - promover, por órgãos municipais ou através de convênios e parcerias, a assistência técnica e jurídica aos moradores beneficiários da REURB, visando à regularização da ocupação;

II - responsabilizar-se, em conjunto com outros órgãos municipais, pelas ações e definição de critérios, visando coibir novas ocupações irregulares em todo território do Município, especialmente aquelas implantadas em áreas de preservação ambiental e de mananciais, promovendo, ainda, a aplicação dos competentes instrumentos punitivos previstos nas leis específicas.

SUBSEÇÃO XIII DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 49. Na aprovação da REURB-S, poderão ser dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edílios, desde que analisadas, justificadas e definidas pela FUMAS conforme a situação concreta apresentada.

Art. 50. Na aprovação da REURB-E, deverão ser doadas ao Município áreas correspondentes a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total abrangida ou demarcada pelo núcleo urbano informal a ser regularizado, dentro ou fora da área em regularização, desde que situadas na circunscrição imobiliária do Município de Jundiaí.

§ 1º Não havendo os 15% (quinze por cento) de área necessária à doação dentro da gleba da regularização, poderá ser feito o pagamento em pecúnia equivalente àquela área ou da diferença da metragem quando não atingir o mínimo legal, cujo valor é resultante da multiplicação da quantidade em metros quadrados de área a ser doada e o valor venal do metro quadrado do terreno, apurado:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



I - quando em Zona Urbana, pelo código da tabela do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do ano base do pagamento, correspondente ao local em que o imóvel está inserido; ou

II - quando em Zona Rural, pelo código da tabela equivalente às características da ocupação e do uso dos imóveis, valor este fornecido pelo Departamento de Tributos Imobiliários - DTI da Unidade de Gestão de Governo e Finanças - UGGF do Município, devendo ser recolhido em guia própria ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 2º As áreas públicas a serem doadas deverão possuir frente mínima de 5,00 (cinco) metros para via pública e poderão compor áreas de interesse ambiental como APPs, lagos, maciços verdes dentre outros.

§ 3º O núcleo urbano informal situado na Zona de Conservação da Vida Silvestre, definido pela Lei Estadual 4.095, de 12 de junho de 1984, e pelo Decreto Estadual 43.284, de 3 de julho de 1998, deverá garantir, além do percentual previsto para doação definido no § 1º deste artigo, a manutenção ou recomposição da vegetação nativa em área correspondente a 50% (cinquenta por cento) da área abrangida pela REURB, dentro ou fora da(s) matrícula(s) envolvida(s), não necessitando a doação da área à municipalidade, apenas gravando na matrícula correspondente a descrição perimétrica da área a ser preservada, podendo ser subtraído dos 50% (cinquenta por cento) o percentual de área já destinado, como área pública.

§ 4º Se, na área abrangida pelo núcleo urbano informal situado na Zona de Conservação da Vida Silvestre, não for possível destinar os 50% (cinquenta por cento) à manutenção ou recomposição da vegetação nativa e, justificada a impossibilidade de se conseguir gravar na área dentro ou fora da REURB, a área a ser recomposta poderá ser transformada em pecúnia, no mesmo percentual da área a ser mantida preservada, cujo valor será a metragem da área, multiplicada pelo valor venal do metro quadrado do terreno correspondente ao enquadramento no código da tabela do imposto predial e territorial urbano - IPTU, determinado pelo Departamento de Tributos Imobiliários - DTI da Unidade de Gestão de Governo e Finanças - UGGF do Município, devendo ser recolhido em guia própria ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 5º O núcleo urbano informal situado na Zona de Conservação Hídrica, definido pela Lei Estadual 4.095, de 1984, e pelo Decreto Estadual 43.284, de 1998, deverá prever a infiltração das águas pluviais no solo, através da manutenção de pelo menos 50% (cinquenta por cento) de área abrangida pela REURB, dentro ou fora dos lotes, não necessitando a doação da área à municipalidade, apenas gravando na(s) matrícula(s) correspondente(s) o percentual de área permeável em cada lote.

§ 6º A depender da característica do loteamento e não havendo condições de reservar área permeável devido às interferências preexistentes, a diferença de área permeável faltante, conforme define o § 5º deste artigo, poderá ser paga em pecúnia, cujo valor será a metragem da área permeável faltante, multiplicada pelo valor venal do metro quadrado do terreno correspondente ao enquadramento no código da tabela do imposto predial e territorial urbano - IPTU, determinado pelo Departamento de Tributos Imobiliários - DTI da Unidade de Gestão de Governo e Finanças - UGGF do Município de Jundiaí, devendo ser recolhido em guia própria ao Fundo Municipal de Habitação.



§7º Poderá ser computado como área permeável 50% (cinquenta por cento) das áreas públicas doadas ao Município se as mesmas estiverem dentro da área da regularização fundiária e em Zona de Conservação Hídrica.

§ 8º As faixas de servidão *non aedificandi* de linhas de transmissão de energia elétrica ou de oleodutos que estiverem inseridos na gleba da regularização poderão ser consideradas áreas públicas e ser computadas como área permeável quando necessário.

§ 9º É dispensada a doação de áreas públicas para REURB-E em desmembramentos que gerem no máximo 5 (cinco) lotes, desde que todos os lotes tenham frente para uma via oficial ou de domínio público, independentemente da metragem de frente e mediante a comprovação da situação consolidada.

Art. 51. Na REURB-E, o sistema de circulação dos parcelamentos do solo a serem regularizados deverão atender aos seguintes requisitos:

I - as vias internas deverão, na medida do possível, articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, procurando ajustar a declividade longitudinal máxima em 15% (quinze por cento) para as vias principais que articulam com o sistema viário do Município e em 20% (vinte por cento) para as demais vias, admitindo-se declividade maior, desde que as condições topográficas do local não permitam ajustes que contribuam para esta situação;

II - as vias sem continuidade que não contornem quadra, deverão, quando possível, possuir em suas extremidades um balão de retorno com raio de 9,00m (nove metros), desde que não afete edificações consolidadas e/ou habitadas e, não havendo soluções técnicas para os ajustes, será admitido um raio menor, buscando sempre o maior raio possível.

Parágrafo único. Serão admitidas vias de pedestres quando o sistema viário de acesso aos lotes tiver largura inferior a 6,00 metros.

Art. 52. Para aprovação da REURB, será aceito o acesso ao núcleo urbano informal:

I - por servidão de passagem desde que averbada e anuída na matrícula dos imóveis servientes;

II - por vias cadastradas nos mapas de sistema viário aprovados nos planos diretores do município;

III - por vias oficializadas por leis ou decretos; e

IV - por vias não oficiais e existentes, comprovadas por fotos aéreas ou por relatório fotográfico e croqui elaborado por servidor público municipal.

Art. 53. Na REURB-E, quando da inexistência dos equipamentos de infraestrutura básica essencial, seus beneficiários deverão providenciar os projetos executivos para a aprovação da FUMAS e das concessionárias responsáveis e, após a aprovação dos projetos, deverão providenciar a execução das respectivas obras faltantes.

§1º Não poderão ser regularizados loteamentos ou desmembramentos sem que as obras de infraestrutura essencial estejam executadas ou firmadas em contratos ou Termo de Parceria.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



§2º Poderá ser firmado Termo de Parcerias entre os beneficiários e a FUMAS ou contratos com as concessionárias de serviços públicos responsáveis para execução das obras de infraestrutura faltantes.

§3º O contrato e o Termo de Parceria citados nos §§ 1º e 2º deste artigo somente serão aceitos se estiverem assinados com o reconhecimento de firma entre os beneficiários ou seus representantes legais e a empresa executora e deverá conter, no mínimo:

I - a descrição das obras e dos serviços relativos à infraestrutura necessária faltante à regularização, às expensas do interessado;

II - o orçamento e o cronograma físico-financeiro para implantação das respectivas obras;

III - a definição dos custos das obras e dos serviços envolvidos, tendo como parâmetro o procedimento licitatório municipal;

IV - as medidas de mitigação e de compensação urbanística, quando exigidas.

Art. 54. Na REURB-E, os interessados conjuntamente com a empresa autorizada a executar a regularização através do Programa de Regularização Fundiária - REURB-E deverão providenciar a execução dos projetos de infraestrutura básica essencial e a execução das respectivas obras faltantes para atingir a regularização fundiária, podendo firmar ou não parceria com o Município ou com as Concessionárias responsáveis, repassando os custos envolvidos aos beneficiários.

Art. 55. Não havendo condições que permitam as interligações dos imóveis à rede pública de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, desde que tecnicamente justificado, deverão ser adotados sistemas alternativos e isolados de infraestrutura, homologados e aprovados nos termos da ABNT e submetidos à aprovação da DAE, quando se tratar de área de manancial do Município, e à concessionária de energia, quando se tratar de distribuição de energia elétrica, objetivando uma solução compatível para cada caso.

Art. 56. O loteamento da REURB-E com até 20 (vinte) lotes, adjacentes às áreas rurais ou Zonas de Conservação Ambiental servidas pelos sistemas públicos de abastecimento de água e de coleta de esgotos, poderá ser regularizado sem a necessidade da elaboração de projetos complementares e de execução de obras de infraestrutura, desde que:

I - os lotes estejam voltados à via aberta, em uso público, mesmo que no interior da gleba a ser regularizada, com condições satisfatórias de escoamento de águas pluviais; e

II - os interessados declarem não ter interesse na pavimentação da via.

Art. 57. Fica autorizado ao Município de Jundiaí, a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas respectivas áreas públicas, que forem objeto de parcelamento reconhecido por ele, objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, ou legislação que venha substituí-la. (acho que essa venda direta contraria a Lei Orgânica, então deveria mudar lá, além do que estamos falando de áreas públicas em confronto ao art. 183 da Constituição)

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

MA



§2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial.

§3º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou lei que vier a substituí-la, ficando o Município de Jundiaí com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§4º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais consecutivas, mediante sinal de, no mínimo 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§5º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

§6º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses.

SEÇÃO III DA CONCESSÃO DE SUBSÍDIOS

Art. 58. Após manifestação do Conselho Municipal de Habitação na forma da Lei nº 4.492, de 1994, a FUMAS, com receitas do Fundo Municipal de Habitação, poderá destinar recursos para subsidiar programas e projetos de habitação de interesse social e de regularização fundiária com o objetivo de viabilizar o acesso à habitação digna às famílias de baixa renda.

Art. 59. A concessão de subsídios, dependendo do empreendimento de habitação de interesse social implantado, poderá compreender os seguintes aspectos:

- I – o terreno;
- II – a infraestrutura básica;
- III – a unidade habitacional;
- IV – a forma de pagamento.

Parágrafo único. O subsídio poderá ser composto de um ou mais itens previstos neste artigo.

Art. 60. Com a definição do valor do imóvel subsidiado do empreendimento, a forma de pagamento a ser adotada terá caráter personalíssimo e será intransferível, podendo englobar critérios diferenciados relativos a:

- I - juros e correção monetária;
- II - prazos de financiamento.

Art. 61. Na hipótese de comercialização do imóvel, antes da sua quitação, todos os subsídios incidentes sobre o imóvel serão cancelados.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

718. 32
f.

Parágrafo único. Poderá ser aplicado o disposto no Art. 52, no que couber, ao novo comprador do imóvel, se a FUMAS anuir expressamente e por escrito na comercialização realizada.

Art. 62. Constatada a impossibilidade da família beneficiária arcar com as despesas referentes aos valores subsidiados para aquisição da habitação de interesse social, será outorgada a permissão de uso do imóvel com direito à posterior aquisição e abatimento dos valores pagos.

Art. 63. A forma e a aplicação dos subsídios serão regulamentados pela FUMAS e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação, “ad referendum” do Coordenador do Fundo Municipal de Habitação.

SEÇÃO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 64. Sem prejuízo da sanção penal, o beneficiário que usufruir ilicitamente da concessão de subsídios ressarcirá ao Poder Público os valores indevidamente recebidos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação, devidamente atualizados e com juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados desde a data do recebimento do subsídio até a restituição.

Art. 65. Durante o processo de regularização fundiária do projeto habitacional desenvolvido pela FUMAS, poderá ser outorgada a permissão de uso onerosa do imóvel ocupado ao seu titular cadastrado com a previsão de dedução dos valores pagos, a título de remuneração mensal pelo uso, no caso do exercício pelo permissionário do direito de preferência de compra.

Art. 66. A validade de toda e qualquer ação decorrente desta Lei, que implique em criação de despesa ou ampliação da existente, está condicionada a sua compatibilidade com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e atendimento ao disposto nas leis de finanças públicas e na Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, ou a que vier a substituí-la.

Art. 67. Ficam revogados os artigos 41 ao 60 da Lei nº 7.016, de 2008.

Art. 68. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.


LUIZ FERNANDO MACHADO
Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA

**Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores:**

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa de Lei o presente Projeto que tem por finalidade alterar e incluir dispositivos na Lei nº 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, que institui a Política Municipal de Habitação, além de criar o novo procedimento de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico no âmbito do município de Jundiaí.

Referida alteração se deve em função de sua adequação à Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a qual institui no território nacional, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Mostra-se desnecessário comprovar o eficiente trabalho que vem sendo desenvolvido pela Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS na regularização fundiária dos núcleos urbanos informais existentes no município, na medida em que os resultados saltam aos olhos, principalmente na melhoria das condições de vida dos munícipes beneficiados pela regularização e na titulação de seus imóveis, ampliando o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, promovendo a integração social, a geração de emprego e renda e garantindo o direito social à moradia.

O presente Projeto de Lei não ocasionará aumento de despesa.

Face ao exposto e demonstrados os motivos que ensejam a presente propositura, permanecemos convictos de que os Nobres Edis não faltarão com o total apoio para a sua aprovação.


LUIZ FERNANDO MACHADO
Prefeito Municipal

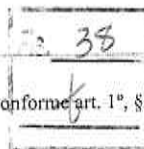
AUSÊNCIA DE FOLHAS 34
A 36, POR LAPSO DE
NUMERAÇÃO.



Estimativa de Impacto Orçamentário N° SEI 0386170/2022

Em 01/02/2022

DATA: 01/02/2022				
ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO				
(Atendendo ao disposto no inciso I do artigo 16 da Lei Complementar nº 101/2000)				
EXERCÍCIOS	2.022	2.023	2.024	2.025
RECEITAS FISCAIS CORRENTES	29.445.000,00	30.917.250,00	32.463.112,50	34.086.268,13
Transferências Correntes/PMJ	25.192.000,00	26.451.600,00	27.774.180,00	29.162.889,00
Receita Patrimonial/Fumas	450.000,00	472.500,00	496.125,00	520.931,25
Receitas Correntes/SFM	3.800.000,00	3.990.000,00	4.189.500,00	4.398.975,00
Fundo Municipal de Habitação	3.000,00	3.150,00	3.307,50	3.472,88
RECEITAS DE CAPITAL	1.918.000,00	2.013.900,00	2.114.595,00	2.220.324,75
Transferência de Capital/PMJ	1.739.000,00	1.825.950,00	1.917.247,50	2.013.109,88
Alienação de Ativos/Fumas	60.000,00	63.000,00	66.150,00	69.457,50
Outras Receitas de Capital/7401-F	75.000,00	78.750,00	82.687,50	86.821,88
Outras Receitas de Capital/7401-SFM	40.000,00	42.000,00	44.100,00	46.305,00
Fundo Municipal de Habitação	4.000,00	4.200,00	4.410,00	4.630,50
RECEITAS FISCAIS LÍQUIDAS	31.363.000,00	32.931.150,00	34.577.707,50	36.306.592,88
DESPESAS CORRENTES	29.445.000,00	30.917.250,00	32.463.112,50	34.086.268,13
Transf/Pessoal e Encargos Sociais	15.940.000,00	16.737.000,00	17.573.850,00	18.452.542,50
Transf/Outras Despesas Correntes	9.252.000,00	9.714.600,00	10.200.330,00	10.710.346,50
Outras Despesas Correntes/Fumas	450.000,00	472.500,00	496.125,00	520.931,25
Outras Despesas Correntes/SFM	3.800.000,00	3.990.000,00	4.189.500,00	4.398.975,00
Fundo Municipal de Habitação	3.000,00	3.150,00	3.307,50	3.472,88
DESPESAS DE CAPITAL	1.918.000,00	2.013.900,00	2.114.595,00	2.220.324,75
Transferência de Capital/PMJ	1.739.000,00	1.825.950,00	1.917.247,50	2.013.109,88
Alienação de Ativos/Fumas	60.000,00	63.000,00	66.150,00	69.457,50
Outras Despesas de Capital/7401-F	75.000,00	78.750,00	82.687,50	86.821,88
Outras Despesas de Capital/7401-SFM	40.000,00	42.000,00	44.100,00	46.305,00
Fundo Municipal de Habitação	4.000,00	4.200,00	4.410,00	4.630,50
DESPESAS FISCAIS LÍQUIDAS	31.363.000,00	32.931.150,00	34.577.707,50	36.306.592,88
Ref.: Projeto de lei que visa obter autorização legislativa referente à proposta de realizar alterações na redação da Lei n.º				
7.016, de 27 de fevereiro de 2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, com o objetivo de aperfeiçoar os dispositivos legais que permeiam a política municipal de habitação de interesse social e regularização fundiária.				
IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO NULO				
JULIANO MARIGHETTO				
TIAGO ADAMI				
JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS				



Documento assinado eletronicamente por **Juliano Marighetto, Analista de Planejamento, Gestão e Orçamento**, em 01/02/2022, às 16:19, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Adami, Diretor do Departamento de Planejamento, Gestão e Finanças**, em 01/02/2022, às 16:28, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Jose Galvao Braga Campos, Superintendente**, em 01/02/2022, às 16:30, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.jundiai.sp.gov.br> informando o código verificador **0386170** e o código CRC **83FF8C21**.

Av. União dos Ferroviários, 2222 - Bairro Centro - Jundiaí - SP - CEP 13201-160
Tel: 11 4583-1705 - fumas.jundiai.sp.gov.br

PMJ.0021252/2021

0386170v2



**Anexo II - Estimativa de Impacto Orçamentário Nº SEI
0386151/2022**

Em 01/02/2022

ANEXO II



ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO - 2022

DATA: 01/02/2022

PROCESSO Nº: 21252 ANO: 2021

UNIDADE SOLICITANTE: 54 FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL - FUMAS

1. TIPO:

- OBRAS CIVIS
- REEQUILIBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DE CONTRATO
- AQUISIÇÃO DE ATIVO PERMANENTE
- REPACTUAÇÃO DE CUSTOS HOSPITAIS / CONVÊNIOS / ETC...
- NOVA CONTRATAÇÃO
- OUTRO (especificar na descrição)

2. DESCRIÇÃO (Detalhada):

Projeto de lei que visa obter autorização legislativa referente à proposta de realizar alterações na redação da Lei n.º 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, com o objetivo de aperfeiçoar os dispositivos legais que permeiam a política municipal de habitação de interesse social e regularização fundiária.

- O AUMENTO DE DESPESAS ESTÁ ABRANGIDO POR UM DOS PROGRAMAS INSERIDOS NO PPA VIGENTE
- O AUMENTO DAS DESPESAS TEM ADEQUAÇÃO COM A LOA VIGENTE
- O AUMENTO DAS DESPESAS ULTRAPASSA O EXERCÍCIO FINANCEIRO CORRENTE, PORTANTO AS MESMAS SERÃO CONSIGNADAS NA(S) LOA DO(S) EXERCÍCIO(S) SEGUINTE(S) DE ACORDO COM O CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS DO ITEM 7
- NÃO HÁ AUMENTO DE DESPESA
- AUTORIZO O BLOQUEIO/SUPLEMENTAÇÃO DO CRÉDITO ORÇAMENTÁRIO DE CORRENTE DA REDUÇÃO DA(S) DESPESA(S) OFERTADA(S) PARA COMPENSAÇÃO OU DO SUPERÁVIT/SALDO FINANCEIRO OFERTADO

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO - 2022

3. DESPESAS:

- PESSOAL E ENCARGOS
- CUSTEIO
- INVESTIMENTO

40
9

QUANT.	DESCRIÇÃO	VALOR ANUAL	
		RECURSO PRÓPRIO	RECURSO VINCULADO
TOTAL		R\$ -	R\$ -
		R\$	

4. DOTAÇÕES ENVOLVIDAS (exercício em curso):

4.1. DOTAÇÕES A SEREM ONERADAS:

DOTAÇÕES	VALOR ANUAL	
	RECURSO PRÓPRIO	RECURSO VINCULADO
TOTAL	R\$ -	R\$ -
	R\$	

4.2. DOTAÇÕES A SEREM REDUZIDAS:

DOTAÇÕES	VALOR ANUAL	
	RECURSO PRÓPRIO	RECURSO VINCULADO
TOTAL	R\$ -	R\$ -
	R\$	

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO - 2022

5. EMPENHOS EFETIVADOS:

NÚMERO	DATA	VALOR	PERÍODO DE COBERTURA (MÊS "XX" à "YY")
TOTAL		R\$ -	

6. RETENÇÕES EFETUADAS:

SEQUÊNCIA	DATA	VALOR	PERÍODO DE COBERTURA (MÊS "XX" à "YY")
TOTAL		R\$ -	

7. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS:

MÊS	ANO EM CURSO (R\$)		ANO 02 (R\$)		ANO 03 (R\$)	
	PRÓPRIO	VINCULADO	PRÓPRIO	VINCULADO	PRÓPRIO	VINCULADO
JAN						
FEV						
MAR						
ABR						
MAI						
JUN						
JUL						
AGO						
SET						
OUT						
NOV						

DEZ							
TOTAL 01	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL 02	-	-	-	-	-	-	-



JULIANO MARIGHETTO
Gestor Orçamentário

TIAGO ADAMI
Diretor do DPGF

JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS
Superintendente



Documento assinado eletronicamente por **Juliano Marighetto, Analista de Planejamento, Gestão e Orçamento**, em 01/02/2022, às 16:05, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Adami, Diretor do Departamento de Planejamento, Gestão e Finanças**, em 01/02/2022, às 16:28, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Jose Galvao Braga Campos, Superintendente**, em 01/02/2022, às 16:30, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.jundiai.sp.gov.br> informando o código verificador **0386151** e o código CRC **2BB00CF**.

Av. União dos Ferroviários, 2222 - Bairro Centro - Jundiaí - SP - CEP 13201-160
Tel: 11 4583-1705 - fumas.jundiai.sp.gov.br

PMJ.0021252/2021

0386151v2



Anexo III N° SEI 0386146/2022

Em 01/02/2022

Anexo III

Declaração

Ref.: PROCESSO SEI PMJ N.º 21252/2021

Declaramos para os fins dos arts. 16 e 17 da Lei Complementar nº 101/00 – LRF, que o projeto de lei que visa obter autorização legislativa referente à proposta de realizar alterações na redação da Lei n.º 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, com o objetivo de aperfeiçoar os dispositivos legais que permeiam a política municipal de habitação de interesse social e regularização fundiária, o **IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO É NULO**, visto que não haverá desembolso de recursos pela FUMAS para o presente exercício e para os dois subsequentes, estando compatíveis com a Lei Orçamentária Anual, com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

Declaramos, ainda, que as metas pactuadas no Plano Plurianual não sofrerão alterações com o presente projeto de lei.

Jundiaí, 01 de fevereiro de 2022.

JULIANO MARIGHETTO
Gestor Orçamentário

TIAGO ADAMI
Diretor do DPGF

JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS
Superintendente



Documento assinado eletronicamente por **Juliano Marighetto, Analista de Planejamento, Gestão e Orçamento**, em 01/02/2022, às 16:04, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Adami, Diretor do Departamento de Planejamento, Gestão e Finanças**, em 01/02/2022, às 16:28, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.

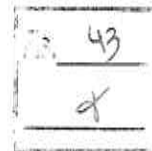


Documento assinado eletronicamente por **Jose Galvao Braga Campos, Superintendente**, em 01/02/2022, às 16:30, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.jundiai.sp.gov.br> informando o código verificador **0386146** e o código CRC **14603408**.

Av. União dos Ferroviários, 2222 - Bairro Centro - Jundiaí - SP - CEP 13201-160
Tel: 11 4583-1705 - fumas.jundiai.sp.gov.br

**Despacho N° SEI 0385901/2022****Em 01/02/2022**

Trata-se de pedido de estudo de impacto orçamentário referente ao projeto de lei que visa obter autorização legislativa quanto à proposta de realizar alterações na redação da Lei n.º 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, com o objetivo de aperfeiçoar os dispositivos legais que permeiam a política municipal de habitação de interesse social e regularização fundiária.

Conforme justificativas apresentadas pelo DRF, manifestamos que o **IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO É NULO**.

Em face do exposto acima, encaminhem-se os autos à Diretoria do DPGF e Superintendência para a assinatura dos documentos anexados.



Documento assinado eletronicamente por **Juliano Marighetto, Analista de Planejamento, Gestão e Orçamento**, em 01/02/2022, às 15:58, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.jundiai.sp.gov.br> informando o código verificador **0385901** e o código CRC **4421AD24**.

Av. União dos Ferroviários, 2222 - Bairro Centro - Jundiaí - SP - CEP 13201-160
Tel: 11 4583-1705 - fumas.jundiai.sp.gov.br

PMJ.0021252/2021

0385901v2

Criado por jmarighetto, versão 2 por jmarighetto em 01/02/2022 15:07:43.



[Texto compilado – atualizado até a Lei nº 9.443, de 22 de junho de 2020]*

LEI N.º 7.016, DE 27 DE FEVEREIRO DE 2008

Institui a Política Municipal de Habitação.

ÍNDICE**

<u>CAPÍTULO I – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO</u>	02
<u>Seção I – Da Finalidade</u>	02
<u>Seção II – Dos Fundamentos</u>	02
<u>CAPÍTULO II – DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO</u>	04
<u>CAPÍTULO III – DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO</u>	05
<u>Seção I – Da Habitação de Interesse Social</u>	05
<u>Subseção I – Dos Programas Específicos</u>	07
<u>Subseção II – Do Conselho Municipal de Habitação</u>	09
<u>Subseção III – Do Fundo Municipal de Habitação</u>	10
<u>Subseção IV – Do Sistema Municipal de Informações Habitacionais</u>	13
<u>Seção II – Da Regularização Fundiária</u>	15
<u>Subseção I – Dos Núcleos de Submoradias</u>	17
<u>Subseção II – Dos Parcelamentos Irregulares</u>	18
<u>Seção III – Da Concessão de Subsídios</u>	19
<u>CAPÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</u>	20

* Esta compilação foi elaborada pela Câmara Municipal de Jundiaí com a finalidade de facilitar a consulta por munícipes e demais interessados. Ela não substitui as leis publicadas na Imprensa Oficial do Município.

** Índice inexistente na lei original. Adicionado nesta compilação para facilitar as consultas.



LEI N.º 7.016, DE 27 DE FEVEREIRO DE 2008

Institui a Política Municipal de Habitação.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 19 de fevereiro de 2008, **PROMULGA** a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Seção I
Da Finalidade

Art. 1º. A Política Municipal de Habitação tem por objetivo orientar as ações do Poder Público e da iniciativa privada propiciando o acesso à moradia, priorizando famílias de baixa renda, num processo integrado às políticas de desenvolvimento urbano e regional e demais políticas municipais.

Parágrafo único. As diretrizes e ações da Política Municipal de Habitação, previstas nesta Lei estão voltadas exclusivamente para o conjunto da população do Município, com aspectos específicos para as políticas de habitação de interesse social e de regularização fundiária.

Art. 2º. A implantação da Política Municipal de Habitação será da responsabilidade da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS e da Secretaria Municipal para Assuntos Fundiários, no âmbito de suas competências.

Art. 3º. A Política Municipal de Habitação será instrumentalizada pela aplicação do Plano Municipal de Habitação, provida com recursos do Fundo Municipal de Habitação, avaliada e acompanhada pelo Conselho Municipal de Habitação.

Seção II
Dos Fundamentos

Art. 4º. Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

~~I – família de baixa renda: aquela com renda familiar mensal inferior a dez salários mínimos;~~



(Compilação da Lei nº 7.016/2008 – pág. 3)

- I** – família de baixa renda: aquela com renda familiar mensal até seis salários mínimos;
(Redação dada pela Lei n.º 8.896, de 20 de dezembro de 2017)
- II** – moradia digna: aquela que garanta as condições de habitabilidade e seja atendida por serviços públicos essenciais, como água potável, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, com acesso aos equipamentos comunitários;
- III** – equipamentos comunitários: são os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;
- IV** – infraestrutura básica: são os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e solução de manejo de águas pluviais;
- V** – infraestrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;
- VI** – submoradia: aquela que não atenda aos padrões construtivos e urbanísticos necessários à moradia digna;
- VII** – núcleo de submoradias ou favela: assentamento habitacional desordenado e denso, originado de ocupação não contestada de terrenos de propriedade alheia, principalmente pública, por população de baixa renda, carente de serviços públicos essenciais;
- VIII** – parcelamento irregular: assentamento habitacional executado em desacordo com a lei; aquele não licenciado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença;
- IX** – urbanização dos assentamentos e favelas: é a sua adequação aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na lei de uso e ocupação do solo, visando à qualificação do ambiente;
- X** – regularização dos assentamentos e favelas: é a promoção da titulação aos ocupantes da área;
- XI** – habitação de interesse social: aquela destinada à população de baixa renda, produzida pelos órgãos governamentais ou geradas por investimentos da iniciativa privada, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação.

CAPÍTULO II



DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 5º. A Política Municipal de Habitação obedecerá às seguintes diretrizes gerais:

- I** – assegurar o direito à moradia digna como direito social;
- II** – articular a integração da Política Municipal de Habitação com as demais políticas públicas, em especial as de desenvolvimento urbano, de mobilidade, de geração de emprego e renda, de promoção social e proteção ao patrimônio natural e cultural;
- III** – diversificar as modalidades de acesso à moradia, tanto nos produtos quanto nas formas de comercialização, adequando o atendimento às características socioeconômicas das famílias beneficiadas;
- IV** – promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, com a utilização, quando necessário, dos instrumentos previstos no Plano Diretor vigente;
- V** – garantir o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e do patrimônio construído, visando a uma maior racionalidade urbana, econômica e paisagística;
- VI** – estabelecer normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação para a habitação de interesse social e de regularização fundiária, considerando a situação socioeconômica da população sem ignorar as normas ambientais;
- VII** – incentivar a participação da iniciativa privada na produção de habitação para as famílias de baixa renda;
- VIII** – viabilizar a produção de habitação de interesse social, de forma a reverter a atual tendência de exclusão territorial e ocupação irregular no Município;
- IX** – definir critérios para regularizar as ocupações consolidadas e promover a titulação de propriedade aos seus ocupantes;
- X** – promover melhores condições de habitabilidade às submoradias existentes, tais como salubridade, segurança da habitação, infraestrutura básica e acesso aos serviços e equipamentos comunitários;
- XI** – promover a relocação de moradores residentes em locais impróprios ao uso habitacional e em situação de risco, recuperando o meio ambiente degradado;
- XII** – coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais inadequados em áreas de preservação ambiental e de mananciais, nas remanescentes de desapropriação, nas áreas de uso comum da população e nas áreas de risco, oferecendo alternativas de moradia em locais apropriados;



(Compilação da Lei nº 7.016/2008 – pág. 5)

XIII – articular de forma democrática as instâncias municipal, estadual e federal de política e financiamento habitacional, para otimizar os recursos e enfrentar as carências de moradia;

XIV – promover a melhoria da capacidade de gestão dos planos, programas e projetos habitacionais de interesse social, propiciando o retorno dos recursos aplicados, respeitadas as condições socioeconômicas das famílias beneficiadas.

Art. 6º. São ações previstas pela Política Municipal de Habitação:

I – a alteração e implantação do Plano Municipal de Habitação, por intermédio da FUMAS, com a previsão de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II – a consolidação do Conselho Municipal de Habitação e as demais instâncias de participação da comunidade;

III – a estruturação do Fundo Municipal de Habitação, para o fim de prover recursos específicos para o atendimento das ações previstas no Plano Municipal de Habitação.

CAPÍTULO III

DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 7º. Para a implantação e o desenvolvimento do Plano Municipal de Habitação, serão desenvolvidos programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária.

Seção I

Da Habitação de Interesse Social

Art. 8º. Entende-se por habitação de interesse social:

I – aquela implantada pelos órgãos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal, destinada ao atendimento da população de baixa renda;

II – aquela gerada por investimentos da iniciativa privada, em parceria ou não com a FUMAS, ouvido o Conselho Municipal de Habitação;

III – aquela construída pelo proprietário, em lotes resultantes de empreendimentos, realizados por órgãos públicos ou privados, em parceria com a FUMAS.

Art. 9º. São diretrizes da Política Municipal de Habitação de Interesse Social:

I – articular a Política Municipal de Habitação de Interesse Social com as políticas sociais do Município e dos diversos níveis de governo;



(Compilação da Lei nº 7.016/2008 – pág. 6)

II – aprimorar o Fundo Municipal de Habitação, administrado pela FUMAS, visando à implantação dos programas e projetos de habitação de interesse social, ouvido o Conselho Municipal de Habitação;

III – garantir o acesso e a permanência das famílias de baixa renda às linhas de financiamento público de habitação de interesse social;

IV – prestar assistência técnica para as famílias de baixa renda do Município, na construção e reforma de suas moradias;

V – produzir lotes urbanizados.

Art. 10. Os programas e projetos de habitação de interesse social poderão contemplar, entre outras, as seguintes modalidades:

I – produção de loteamentos, lotes urbanizados, unidades e conjuntos habitacionais;

II – oferecimento de condições de habitabilidade às moradias já existentes, em termos de salubridade, de segurança e de oferta e acesso à infraestrutura básica, aos serviços e equipamentos comunitários;

III – financiamento individual para:

a) a aquisição de lote urbanizado;

b) a aquisição de materiais de construção destinados à construção, conclusão, reforma, ampliação ou melhoria de habitações;

c) a aquisição ou construção de habitação, em lotes resultantes de empreendimentos realizados por órgãos públicos ou privados, em parceria com a FUMAS;

d) a aquisição de moradias em lotes particulares;

e) o arrendamento com opção de compra;

IV – comercialização dos imóveis gerados pelo uso dos instrumentos de política urbana, previstos no Plano Diretor do Município de Jundiaí;

V – a assistência técnica para as famílias de baixa renda do Município, na elaboração de projeto técnico, para construção e reforma de suas moradias.

Parágrafo único. Os projetos de habitação de interesse social poderão ter lotes com destinação comercial e de serviços, cujo produto da alienação será destinado exclusivamente para o Fundo Municipal de Habitação.



Dos Programas Específicos

Art. 11. Serão criados no âmbito desta Lei, os programas específicos destinados ao atendimento de famílias de baixa renda na área habitacional, seja através de recursos próprios, de parcerias com a iniciativa privada ou com outras instituições públicas.

Art. 12. Ficam identificados como programas específicos:

I – Convênios de Interesse Social;

II – Parceria com a iniciativa privada;

III – Programa de Remoção Temporária;

IV – Programa de Fornecimento de Materiais de Construção;

V – Programa de Planta de Interesse Social;

VI – Programa de Atendimento, Auxílio e Prevenção – PAAP;

VII – Programa de Atendimento a Calamidades – PAC;

VIII – Programa de Apoio à Aquisição de Habitação de Interesse Social;

IX – Programa de Locação Social. *(Acréscido pela Lei n.º 8.896, de 20 de dezembro de 2017)*

Art. 13. Convênio de Interesse Social é aquele firmado pelo Município de Jundiaí ou pela FUMAS, com órgãos de âmbito municipal, estadual e federal, com a finalidade de aquisição de áreas, execução de obras de infraestrutura, produção de lotes e habitações de interesse social.

Art. 14. Termo de Parceria é aquele firmado pelo Município de Jundiaí ou pela FUMAS, com organizações não-governamentais ou outras entidades particulares objetivando a aquisição de áreas, execução de obras de infraestrutura, produção de lotes e habitações de interesse social.

Art. 15. Programa de Planta de Interesse Social é o programa que objetiva a prestação de assistência técnica para as famílias inseridas nos programas habitacionais do Município, na elaboração de projeto técnico, para construção e regularização de moradias.

§ 1º. São requisitos indispensáveis do Programa de Planta de Interesse Social:

I – que o imóvel objeto do programa seja a única propriedade destinada à moradia da família beneficiada;

~~II – que a família beneficiada possua renda familiar inferior a 10 (dez) salários mínimos;~~

II – que a família beneficiada possua renda familiar até 06 (seis) salários mínimos; *(Redação dada pela Lei n.º 8.896, de 20 de dezembro de 2017)*



III – que o projeto seja igual ou inferior a 70 m² (setenta metros quadrados), no referido imóvel.

~~§ 2º. O custo e a forma de pagamento dos serviços prestados no Programa de Planta de Interesse Social serão definidos pela FUMAS.~~

§ 2º. Os beneficiários com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos serão isentos do custo dos serviços prestados no Programa de Planta de Interesse Social e o custo e a forma de pagamento dos serviços prestados para os beneficiários com renda familiar mensal acima de 03 (três) e até 06 (seis) salários mínimos serão definidos pela FUMAS. (Redação dada pela Lei n.º 8.896, de 20 de dezembro de 2017)

§ 3º. Os beneficiários do programa serão isentados das taxas municipais pertinentes.

Art. 16. O Programa de Atendimento, Auxílio e Prevenção – PAAP é o programa que fornece, por meio de doação, materiais de construção, para reforma de habitações em precárias condições de habitabilidade.

Parágrafo único. O programa atenderá munícipes de baixa renda, devidamente cadastrados e residentes nos núcleos de submoradias.

Art. 17. O Programa de Atendimento a Calamidades – PAC é o programa que fornece, por meio de doação, materiais básicos para a reconstrução de habitações atingidas por calamidades.

Art. 18. O Programa de Remoção Temporária é o programa que objetiva viabilizar a transferência temporária de pessoas e famílias de baixa renda, que residem em núcleos de submoradias que estão sendo objeto de intervenção para urbanização.

§ 1º. A remoção temporária será viabilizada pela concessão de um auxílio financeiro, proporcional à renda familiar comprovada do beneficiário, para o pagamento de aluguel em imóveis particulares do Município, observadas as condições e exigências estabelecidas pelo órgão competente.

§ 2º. A locação do imóvel será da responsabilidade do beneficiário, após comprovação da adequação do mesmo às exigências do programa.

§ 3º. Excepcionalmente poderão ser beneficiados pelo programa, pessoas e famílias de baixa renda, que residem em locais que estão sendo objeto de intervenção de interesse do Município.



(Compilação da Lei nº 7.016/2008 – pág. 9)

Art. 19. O Programa de Fornecimento de Materiais de Construção é o programa que objetiva financiar a aquisição de materiais de construção para famílias de baixa renda, proprietárias ou possuidoras do único imóvel contemplado pelo programa.

Parágrafo único. Poderá ser financiada a aquisição de materiais de construção destinados à construção, conclusão, reforma, ampliação ou melhoria de habitações.

Art. 20. O Programa de Apoio a Aquisição de Habitação de Interesse Social tem por objetivo assessorar as famílias de baixa renda na busca e compra de imóvel destinado à moradia.

Art. 20-A. Programa de Locação Social é o programa que objetiva o atendimento da população com renda mensal de até 03 (três) salários mínimos, por meio da oferta de unidades habitacionais públicas destinadas à locação, cujo valor do aluguel seja compatível com as suas condições financeiras. (Acrescido pela Lei n.º 8.896, de 20 de dezembro de 2017)

Art. 21. Os critérios, condições, procedimentos, prazos e valores dos programas específicos desta Subseção serão regulamentados pela FUMAS e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação, desde que atendidos os requisitos estabelecidos no art. 26 da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de julho de 2000.

Subseção II

Do Conselho Municipal de Habitação

Art. 22. A Lei Municipal nº 4.492, de 15 de dezembro de 1994, que instituiu o Conselho Municipal de Habitação, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1ª. O Conselho Municipal de Habitação é o órgão deliberativo e paritário, que tem por finalidade propor e deliberar as diretrizes, planos, projetos e programas de habitação de interesse social, bem como fiscalizar a execução da Política Municipal de Habitação.” (NR)

“Art. 2ª. Compete ao Conselho Municipal de Habitação:

I – propor, aprovar e fiscalizar as diretrizes, prioridades, estratégias e instrumentos da política municipal de habitação;

II – propor e participar da deliberação, junto ao processo de elaboração do orçamento municipal, sobre a execução de projetos e programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária de núcleos de submoradias;

III – propor e aprovar planos de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação;



(Compilação da Lei nº 7.016/2008 – pág. 10)

IV – aprovar, regulamentar, fiscalizar e acompanhar todas as ações referentes à aplicação dos instrumentos do Programa de Subsídio Social;

V – aprovar as contas do Fundo Municipal de Habitação;

VI – aprovar a celebração de convênios e parcerias para a implantação de habitação de interesse social;

VII – constituir Grupos Técnicos ou Comissões Especiais e Câmaras, para promover estudos e emitir pareceres a respeito de temas específicos;

VIII – aprovar a regulamentação dos critérios, condições, procedimentos, prazos e valores dos programas habitacionais de interesse social;

IX – fiscalizar a aplicação da presente Lei e demais normas relativas à Política Municipal de Habitação;

X – elaborar seu regimento interno;

XI – executar outras atribuições estabelecidas em normas complementares. (NR)

(...)”

“Art. 7º. (...)

(...)

III – as reuniões do Conselho instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença da maioria de dois terços dos seus membros e, em segunda convocação, trinta minutos após, com qualquer número de membros presentes, que deliberará pela maioria absoluta de votos.

(NR)

(...)”

Subseção III

Do Fundo Municipal de Habitação

Art. 23. O Fundo Municipal de Habitação, instituído pela Lei Municipal nº 4.493, de 15 de dezembro de 1994, alterada pela Lei Municipal nº 6.125, de 24 de setembro de 2003, passará a ser regido pelas disposições desta Lei.

Art. 24. O Fundo Municipal de Habitação, de natureza contábil, ficará vinculado diretamente a FUMAS e seus recursos serão exclusiva e obrigatoriamente utilizados em projetos e programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de núcleos de submoradias, aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação.



Art. 25. Constituirão receitas do Fundo Municipal de Habitação:

- I – produto da aplicação dos instrumentos da Política Urbana Municipal;
- II – os provenientes do Orçamento Municipal;
- III – os recursos decorrentes de repasse do Estado ou União, para aplicação em habitação de interesse social ou regularização fundiária;
- IV – os recursos decorrentes do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;
- V – os recursos provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) que lhe forem repassados;
- VI – os recursos provenientes do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), que lhe forem repassados;
- VII – as doações efetuadas, com ou sem encargos, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, bem assim por organismos internacionais;
- VIII – a partir do exercício seguinte ao da aprovação desta Lei, as receitas patrimoniais da Fundação Municipal de Ação Social, arrecadadas a título de permissões de uso ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio;
- IX – rendimentos provenientes da aplicação dos recursos financeiros do Fundo;
- X – outras receitas previstas em lei.

Art. 26. Os recursos do Fundo Municipal de Habitação serão destinados a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária de núcleos de submoradias que contemplem:

- I – aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais;
- II – produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III – urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- IV – implantação de infraestrutura básica e equipamentos comunitários, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V – aquisição de materiais para construção, conclusão, reforma, ampliação ou melhoria de habitações;
- VI – recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- VII – aquisição de imóveis que objetivam a implantação de projetos habitacionais;



(Compilação da Lei nº 7.016/2008 – pág. 12)

VIII – outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação.

~~Art. 27. O Superintendente da FUMAS é o Coordenador do Fundo Municipal de Habitação.~~

Art. 27. O Conselho Municipal de Habitação é o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação, sob a coordenação do Superintendente da FUMAS. (Redação dada pela Lei n.º 8.896, de 20 de dezembro de 2017)

Art. 28. São atribuições do Coordenador do Fundo Municipal de Habitação:

I – gerir o Fundo e estabelecer as diretrizes e critérios de alocação dos seus recursos financeiros, observado o disposto nesta Lei e com a aprovação do Conselho Municipal de Habitação;

II – emitir parecer quanto à concessão de subsídios;

III – analisar e emitir parecer quanto aos aspectos financeiros dos programas que lhe forem submetidos;

IV – acompanhar, controlar, avaliar e auditar a execução das ações previstas na Política Municipal de Habitação, em que haja alocação de recursos do Fundo;

V – aprovar e submeter ao Prefeito o plano de aplicação de recursos a cargo do Fundo, em consonância com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias;

VI – propor a celebração de convênios e parcerias, inclusive empréstimos, referentes a recursos financeiros que se destinarão aos projetos e programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de núcleos de submoradias;

VII – praticar os demais atos necessários à gestão dos recursos do Fundo e exercer outras atribuições que lhe forem conferidas.

Art. 29. Os recursos financeiros do Fundo Municipal de Habitação, enquanto não utilizados nos objetivos propostos nesta Lei, serão aplicados de acordo com o programa de investimentos financeiros aprovado pelo Prefeito.

Parágrafo único. As disposições relativas à contabilidade e execução orçamentária do Fundo Municipal de Habitação serão objeto de regulamentação própria, a cargo da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS.

Art. 30. A regulamentação das condições de acesso aos recursos do Fundo Municipal de Habitação e as regras que regerão a sua operação, serão definidas pela FUMAS, com a aprovação do Conselho Municipal de Habitação.



Subseção IV

Do Sistema Municipal de Informações Habitacionais

Art. 31. Fica criado o Sistema Municipal de Informações Habitacionais, que integrará as informações gerenciais e as estatísticas relacionadas com a política de habitação.

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Informações Habitacionais será implantado e mantido pela Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, com a participação integrada das demais políticas públicas e de órgãos e entidades municipais.

Art. 32. A finalidade do Sistema Municipal de Informações Habitacionais é orientar e informar a Política Municipal de Habitação, com o fornecimento de dados, informações e estatísticas para o planejamento, o monitoramento e a implementação da política urbana no Município.

Art. 33. O Sistema Municipal de Informações Habitacionais será composto dos seguintes dados:

I – cadastro dos núcleos de submoradias existentes no Município;

II – cadastro permanente de interessados em moradia;

III – cadastro dos beneficiados pelos programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária;

IV – cadastro dos terrenos e edificações habitacionais, utilizados ou passíveis de serem utilizados para programas habitacionais.

Parágrafo único. Os cadastros descritos nos incisos I e II deste artigo objetivam informar e acompanhar o déficit habitacional do Município, não gerando quaisquer direitos ao cadastrado, inclusive o de ser beneficiado por programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária.

Art. 34. São ações do Sistema Municipal de Informações Habitacionais:

I – coletar, cadastrar e processar informações que permitam estimar as demandas potencial e efetiva de habitação no Município;

II – elaborar indicadores que permitam o acompanhamento da situação do Município, em relação à habitação, destacando a habitação de interesse social;

III – levantar informações sobre os imóveis de propriedade pública ou particular, utilizados ou passíveis de serem utilizados para programas habitacionais;



(Compilação da Lei nº 7.016/2008 – pág. 14)

IV – cadastrar os nomes dos beneficiados finais dos programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária, identificando o projeto em que estejam incluídos, a sua localização, o tipo de solução com que foram contemplados e o valor pago pela habitação;

V – outras tarefas vinculadas ao suporte estatístico de estudos, programas e projetos.

Parágrafo único. As informações indicadas no inciso III deste artigo deverão incluir dados sobre a distribuição espacial dos equipamentos comunitários e urbanos, de modo a propiciar maior racionalidade em seu aproveitamento e a orientar a localização de novos empreendimentos habitacionais com menores custos de infraestrutura.

Art. 35. A FUMAS manterá atualizado o cadastro dos núcleos de submoradias localizados no Município, com os dados socioeconômicos de seus respectivos ocupantes.

Parágrafo único. O cadastro referido no “caput” deste artigo será realizado sob a responsabilidade da FUMAS e as condições para a realização e atualização do referido cadastro serão regulamentadas em ato próprio.

Art. 36. O cadastro permanente de interessados em moradia, já existente na estrutura da FUMAS, será remodelado para prever a inclusão de todos os munícipes interessados em moradia, para o fim específico de manter atualizado o quadro de demanda habitacional do Município e orientar a implementação da política habitacional.

§ 1º. Todos aqueles que já foram cadastrados deverão atualizar os seus dados, sob pena de cancelamento.

§ 2º. Os prazos, as condições e as alterações do referido cadastro serão regulamentados pela FUMAS.

Art. 37. Para integrar o cadastro permanente de interessados em moradia, os munícipes de baixa renda deverão preencher ainda os seguintes requisitos:

I – não ser possuidor ou proprietário de bens imóveis;

II – residir no Município.

Art. 38. O cadastro de beneficiados pelos programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária deverá conter os nomes dos beneficiários, identificação do projeto em que estejam incluídos, a localização deste, o tipo de solução habitacional com que foram contemplados, o valor desta, e, se for o caso, o tipo e o valor do subsídio concedido.

Parágrafo único. Os dados de beneficiados por intermédio de convênios e parcerias de interesse social deverão ser repassados e mantidos atualizados na FUMAS, pelo agente responsável da comercialização dos imóveis.



(Compilação da Lei nº 7.016/2008 – pág. 15)

Art. 39. O cadastro dos terrenos e edificações habitacionais, utilizados ou passíveis de serem utilizados para programas habitacionais, deverá conter dados acerca de imóveis que possam ser utilizados para programas habitacionais de interesse social, bem como terrenos ou habitações destinados para famílias de baixa renda.

Parágrafo único. A responsabilidade pela regulamentação, implantação, atualização e disponibilização do cadastro será da FUMAS.

Art. 40. Aquele que declarar dados ou informações falsas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais, com o fim de alterar a verdade sobre o fato, será responsabilizado civil, penal e administrativamente.

Art. 40-A. Serão divulgados através da internet: *(Artigo acrescido pela Lei n.º 8.913, de 1ª de março de 2018)*

I – o lançamento de novos programas habitacionais, contendo todas as informações pertinentes e os critérios para inscrição;

~~**H** – as relações dos munícipes inscritos e dos contemplados em cada um dos novos programas habitacionais;~~

II – as relações dos munícipes inscritos e dos contemplados nos programas e modalidades descritos nos arts. 10 e 12 desta lei, bem como em regularização fundiária e em cada um dos novos programas habitacionais, contendo nome completo e data de cadastro no Sistema Municipal de Informações Habitacionais. *(Redação dada pela Lei n.º 9.443, de 22 de junho de 2020)*

Seção II

Da Regularização Fundiária

Art. 41. O processo de regularização fundiária tem como objetivos a urbanização e a regularização dos núcleos de submoradias e parcelamentos irregulares já consolidados, promovendo a integração dos lotes à malha urbana do Município e assegurando à população dessas áreas o acesso à infraestrutura básica, sistema viário integrado à malha urbana principal, transporte urbano, equipamentos de saúde, educação e lazer, além de áreas verdes que atendam padrões mínimos para assegurar qualidade ambiental e permeabilidade do solo.

Art. 42. São diretrizes da Política Municipal de Regularização Fundiária:



(Compilação da Lei nº 7.016/2008 – pág. 16)

- I – estabelecer um processo permanente de regularização fundiária, mediante a aplicação de instrumentos punitivos progressivos, a serem definidos pela FUMAS, pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal para Assuntos Fundiários, ouvida a Comissão do Plano Diretor, em função do grau de desconformidade em que se encontre a ocupação;
- II – promover a regularização dos núcleos de submoradias irregulares existentes no Município, desde que apresentem condições de urbanização;
- III – promover a assistência técnica e jurídica aos moradores dos núcleos de submoradias, visando à regularização da ocupação;
- IV – realizar a remoção da população que ocupa áreas onde não existam condições ambientais necessárias à sua permanência, com a execução de programas de habitação de interesse social específico ao atendimento prioritário dessa população;
- V – fomentar a celebração de convênios com oficiais do Serviço Notarial e Registral do Município, objetivando a adoção de medidas conjuntas, tendentes à regularização jurídico-fundiária de ocupações irregulares, englobando a agilização e gratuidade na lavratura dos atos notariais e de registro necessários à transferência da posse ou domínio dos lotes, objeto de regularização pelo Município;
- VI – promover a celebração de convênios com órgãos técnicos do Governo Estadual visando além da obtenção de recursos, agilizar e facilitar as aprovações, no âmbito estadual, das regularizações promovidas pelo Município;
- VII – pleitear recursos junto a órgãos governamentais para o desenvolvimento e aperfeiçoamento das ações da Política Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 43. São ações previstas pela Política Municipal de Regularização Fundiária:

- I – consolidar o trabalho de regularização de parcelamento do solo, nos termos da Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro de 2002, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal para Assuntos Fundiários;
- II – promover a urbanização e a regularização das áreas definidas na Lei do Zoneamento como Zonas de Interesse Social – ZEIS e Zonas de Urbanização Específica – ZUE;
- III – promover a requalificação e a integração urbana das áreas regularizadas ou desocupadas;
- IV – garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área sob intervenção.



Dos Núcleos de Submoradias

Art. 44. Ficam declaradas prioritárias para intervenção urbanística as áreas ocupadas por núcleos de submoradias, já consideradas Zonas de Interesse Social pela Lei Complementar nº 416, de 29 de dezembro de 2004.

Parágrafo único. Os procedimentos objetivando a regularização fundiária dos núcleos de submoradias serão da responsabilidade da FUMAS.

Art. 45. A intervenção nos núcleos de submoradias existentes no Município é determinada pelas condições de vida de seus moradores, priorizando as áreas de risco.

Parágrafo único. Os núcleos que não se encontrarem em processo de intervenção, serão atendidos por obras, programas e projetos específicos, sob a coordenação da FUMAS.

Art. 46. A necessidade técnica de remoção da população, total ou parcial, acarretará a necessidade de prever a execução de programas de habitação de interesse social para o atendimento específico dessa população.

Art. 47. Compete a FUMAS:

- I – planejar e definir os núcleos que serão objeto de intervenção, viabilizando a sua urbanização ou a recuperação da área ocupada, no caso de remoção total ou parcial dos moradores;
- II – fiscalizar e conter quaisquer medidas de expansão nos núcleos de submoradias, nos termos previstos na Lei nº 5.163, de 24 de agosto de 1998;
- III – definir os critérios de cadastro e de seleção das famílias a serem contempladas por habitações de interesse social;
- IV – responsabilizar-se pela execução das obras do sistema viário, da infraestrutura básica e complementar, necessárias no local sob intervenção;
- V – estimular a formação e instituição de líderes e entidades comunitárias, que participarão de todas as etapas do processo de regularização fundiária no núcleo de submoradias sob intervenção;
- VI – executar o projeto social, objetivando a integração e o estímulo à participação ativa dos beneficiados em todas as etapas da reurbanização, resultando num processo de ocupação saudável;
- VII – promover a celebração de convênios e parcerias de habitação de interesse social, necessárias à execução de obras de urbanização do núcleo de submoradias sob intervenção,



(Compilação da Lei nº 7.016/2008 – pág. 18)

ou, na impossibilidade, na implantação de empreendimento habitacional destinado à população a ser removida;

VIII – ajuizar medidas judiciais e submeter à aprovação dos órgãos necessários, o projeto de regularização fundiária consolidado, de forma a viabilizar o respectivo registro no cartório competente;

IX – definir o instrumento jurídico de regularização fundiária para a titulação da posse, específico para cada intervenção, mas sempre priorizando a titulação para a mulher, qualquer que seja o seu estado civil;

X – definir sobre a aplicação da concessão de subsídios, específicos para cada intervenção.

Subseção II

Dos Parcelamentos Irregulares

Art. 48. São considerados parcelamentos irregulares aqueles mencionados por legislação municipal específica.

Art. 49. A aprovação da regularização dos parcelamentos irregulares ficará sob a responsabilidade da Secretaria Municipal para Assuntos Fundiários, que se encarregará, dentre outras atribuições, pela expedição das diretrizes para aprovação.

Parágrafo único. Todas as providências, inclusive as obras, que se fizerem necessárias à aprovação da regularização dos parcelamentos irregulares, será da responsabilidade e às expensas dos próprios moradores.

Art. 50. Caberá, ainda, à Secretaria Municipal para Assuntos Fundiários:

I – promover, por órgãos municipais ou através de convênios, a assistência técnica e jurídica aos moradores de parcelamentos irregulares, visando à regularização da ocupação;

II – responsabilizar-se pelas ações e definição de critérios visando coibir novas ocupações irregulares em todo território do Município, especialmente aquelas implantadas em áreas de preservação ambiental e de mananciais, promovendo, ainda, a aplicação dos competentes instrumentos punitivos.

Seção III



Da Concessão de Subsídios

Art. 51. A FUMAS, através do Fundo Municipal de Habitação, destinará recursos para subsidiar programas e projetos de habitação de interesse social e regularização fundiária, para viabilizar o acesso à habitação digna às famílias de baixa renda.

Art. 52. A concessão de subsídios, dependendo do empreendimento de habitação de interesse social implantado, poderá compreender os seguintes aspectos:

- I – o terreno;
- II – a infraestrutura básica;
- III – a unidade habitacional;
- IV – a forma de pagamento.

Parágrafo único. O subsídio poderá ser composto de um ou mais itens previstos neste artigo.

Art. 53. Após a definição do valor do imóvel subsidiado do empreendimento, a forma de pagamento a ser adotada terá caráter personalíssimo e será intransferível, podendo englobar critérios diferenciados relativos a:

- I – juros e correção monetária;
- II – prazos de financiamento.

Art. 54. Na hipótese de comercialização do imóvel, antes da sua quitação, todos os subsídios incidentes sobre o imóvel serão cancelados.

Parágrafo único. Poderá ser aplicado o disposto no Art. 52, no que couber, ao novo comprador do imóvel, se a FUMAS anuir expressamente e por escrito na comercialização realizada.

Art. 55. Constatada a impossibilidade, pela família beneficiária, do pagamento dos valores subsidiados pela habitação de interesse social, será outorgada a permissão de uso do imóvel, com direito à posterior aquisição e abatimento dos valores pagos.

Art. 56. A forma e a aplicação dos subsídios serão regulamentados pela FUMAS e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação, “ad referendum” do Coordenador do Fundo Municipal de Habitação.

CAPÍTULO IV



DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57. Sem prejuízo da sanção penal, o beneficiário que usufruir ilicitamente da concessão de subsídios, ressarcirá ao Poder Público os valores indevidamente recebidos, no prazo de trinta dias, devidamente atualizados e com juros moratórios de um por cento ao mês, calculados desde a data do recebimento do subsídio até a restituição.

Art. 58. Os contratos de compra e venda com financiamento e bem assim quaisquer outros atos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, não se lhes aplicando o disposto no Art. 108 do Código Civil Brasileiro.

Art. 59. Durante o processo de regularização fundiária do projeto habitacional desenvolvido pela FUMAS, será outorgada a permissão de uso do imóvel ocupado ao seu titular cadastrado, com a previsão de dedução dos valores pagos, a título de remuneração mensal pelo uso, no caso do exercício do direito de preferência do permissionário, por ocasião da alienação.

Art. 60. A validade de toda e qualquer ação decorrente desta Lei, que implique em criação de despesa ou ampliação da existente, está condicionada a sua compatibilidade com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e atendimento ao disposto no art. 16 da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000.

Art. 61. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

ARY FOSSEN

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos vinte e sete dias do mês de fevereiro de dois mil e oito.

AMAURI GAVIÃO ALMEIDA MARQUES DA SILVA

Secretário Municipal de Negócios Jurídicos



DIRETORIA FINANCEIRA

PARECER Nº 0038/2022

Vem a esta Diretoria, para análise e parecer, o Projeto de Lei nº 13.772, de autoria do Executivo, que visa alterar a Lei nº 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

Conforme documentos às fls. 37-43, não haverá impacto orçamentário-financeiro decorrente da presente propositura.

Sob o aspecto orçamentário e financeiro, o presente projeto encontra-se apto à tramitação.

Este é o nosso parecer, s. m. e.

Jundiaí, 04 de julho de 2022.


LUCAS MARQUES LUSVARGHI
Agente de Serviços Técnicos



PROCURADORIA JURÍDICA
DESPACHO Nº 79

PROJETO DE LEI Nº 13.772, do PREFEITO MUNICIPAL **LUIZ FERNANDO MACHADO** (**PROCESSO Nº 88.664**), que altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

Vem a esta Procuradoria a presente propositura, eis que o projeto tem por finalidade alterar e incluir dispositivos na Lei nº 7.016 de 27 de fevereiro de 2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, além de criar o novo procedimento de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico no âmbito do município de Jundiaí.

Antes de esta Procuradoria exarar parecer, observando o princípio democrático erigido pela Constituição Federal, bem como ao decorrente postulado da gestão democrática da cidade, fixada como diretriz da política urbana no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), **entendemos ser prudente a realização de audiência pública**, onde entidades técnicas e representativas da sociedade possam se manifestar acerca desse projeto de lei, uma vez que a matéria em tela aborda normas de direito urbanístico e de uso e ocupação do solo.

Dessa forma, amplia-se a possibilidade de participação popular e controle social do Poder Público (art. 8º-C da Lei Orgânica do Município) e, conseqüentemente, a legitimidade do projeto de lei, que também será instruído com mais elementos técnicos, ensejando melhor análise, visando a tutela do interesse público. Outrossim, esta orientação está lastreada no que prescreve o art. 180, II, da Constituição Estadual, que, em síntese, impõe a participação comunitária no estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano e à proteção do meio ambiente natural e artificial.

Em diversos julgados, o Tribunal de Justiça de São Paulo tem decidido pela inconstitucionalidade de leis municipais que não observaram essa necessidade. Confira-se alguns exemplos: 0137555-45.2012.8.26.0000 – *Direta de Inconstitucionalidade*

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Relator: Guerrieri Rezende

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: Órgão Especial

Data do julgamento: 12/12/2012

Data de registro: 09/01/2013

*Ementa: I – Ação Direta de Inconstitucionalidade proposta contra a Lei Complementar Municipal nº 101, de 23 de março de 2011, do Município de Pirassununga. Norma relativa ao desenvolvimento urbano. **Lei de ordenamento do uso e ocupação do solo. Ausência de estudos e de planejamentos técnicos e de participação comunitária. Imprescindibilidade. Incompatibilidade vertical da norma pirassununguense com a Constituição Paulista. Ocorrência. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Ofensa ao artigo 180, II da Constituição Bandeirante. II – Vício formal de inconstitucionalidade, por desvio de poder legislativo. Matéria atinente a gestão da cidade. Se a competência que disciplina a gestão administrativo-patrimonial é privativa do Chefe do Poder Executivo, a iniciativa do Legislativo importaria em violação frontal ao texto constitucional que consagra a separação dos poderes estatais. Ofensa aos artigos 5º; 47, II e XIV; e 144 da Constituição Paulista. III – Inconstitucionalidade configurada. Ação procedente. Grifo nosso.***

0494816-60.2010.8.26.0000 – Direta de Inconstitucionalidade

Relator: José Reynaldo

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: Órgão Especial

Data do julgamento: 14/09/2011

Data de registro: 13/10/2011

Outros números: 990.10.494816-9

*Ementa: CONSTITUCIONAL. URBANÍSTICO. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI N. 6.274/09 DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES. PROCESSO LEGISLATIVO. PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA. PROCEDÊNCIA. É **inconstitucional** lei municipal que altera a legislação de uso e ocupação do solo urbano **sem assegurar a participação comunitária em seu processo legislativo**, bem como o planejamento técnico (arts. 180, I, II e V, 181 e 191, CE). Grifo nosso.*




Assim, sugerimos à Presidência da Casa que o projeto de lei em tela seja pautado e debatido em audiência pública, observando-se o rito regimental para sua realização, principalmente no tocante à sua publicidade, que deverá ser ampla. **Sugere-se o convite ao Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, além das entidades que se entender pertinente**, no sentido de que se manifestem sobre a viabilidade técnica da propositura.

Após a realização da audiência pública, retornem os autos a esta Procuradoria para análise e parecer.

Jundiaí, 04 de Julho de 2022.


Fábio Nadal Pedro
Procurador Jurídico


Pedro Henrique O. Ferreira
Agente de Serviços Técnicos


Marissa Turquetto
Estagiária de Direito

Gabryela Malaquias Sanches
Estagiária de Direito


Mariana Coelho do Amaral
Estagiária de Direito


Vinicius Augusto M. N. Soares
Estagiária de Direito



Of. PR/DL 233/2022

Jundiaí, em 05 de julho de 2022

Exm.º Sr.

LUIZ FERNANDO MACHADO

PREFEITO MUNICIPAL

Sirvo-me do presente para dar ciência a V. Ex^a do Despacho n.º 79 (cópia anexa), que entende necessária a realização de Audiência Pública do Projeto de Lei n.º 13.772, de sua autoria, que altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

Sem mais, apresento-lhe meus respeitos.

Fauaz Taça

FAOUAZ TAHA
Presidente

RECEBI	
Ass:	<i>CR</i>
Nome:	<i>Christiane</i>
Em:	<i>05/07/22</i>



REQUERIMENTO À PRESIDÊNCIA Nº 459

REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA para debate do PL 13.772, de autoria do Prefeito Municipal, que altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

Defiro..
Providencie-se.

Sanjula
PRESIDENTE
05/07/22

REQUEREMOS à Presidência, na forma facultada pelo Regimento Interno, a REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA para debate do PL 13.771, de autoria do Prefeito Municipal, que altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.



Sala das Sessões, em 05 de julho de 2022.

MESA DIRETORA

Sanjula
Faouaz Taha
Presidente


Rogério Ricardo da Silva
1º Secretário


Quêzia de Lucca
2ª Secretária

Adriano Santana nos fatos




Daniel Lemos
Vereador




Of. VE 6/2022

Jundiaí, em 05 de julho de 2022

Exmº Sr.
FAOUAZ TAHA
DD. Presidente da Câmara Municipal

Servimo-nos do presente para informar à Vossa Excelência que para a Audiência Pública a realizar-se no dia **04 de agosto de 2022**, às 9 horas, firma-se, perante a Mesa da Casa, a seguinte pauta:

Item 1. PROJETO DE LEI Nº 13.771 – PREFEITO MUNICIPAL – Altera a Lei 9.321/2019, que revisou o PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, para dispor sobre a política de produção de unidades habitacionais de interesse social.

Item 2. PROJETO DE LEI Nº 13.772 – PREFEITO MUNICIPAL – Altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

Sem mais para o momento, apresentamos-lhe nossas cordiais saudações.

COLÉGIO DE LÍDERES

Adriano Santana dos Santos
ADRIANO SANTANA DOS SANTOS
Líder do PODEMOS

Douglas Medeiros
DOUGLAS MEDEIROS
Líder do PSDB

José Antônio Kachan Júnior
JOSÉ ANTÔNIO KACHAN JÚNIOR
Líder do UNIÃO BRASIL

Roberto Conde Andrade
ROBERTO CONDE ANDRADE
Líder do Republicanos

Val Freitas
VAL FREITAS
Líder PSC

Cicero Camargo da Silva
CICERO CAMARGO DA SILVA
Líder do PL

Edicarlos Vieira
EDICARLOS VIEIRA
Líder do PP

Marcelo Gastaldo
MARCELO GASTALDO
Líder do PTB

Romildo Antonio da Silva
ROMILDO ANTONIO DA SILVA
Líder do PT



13ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DA 18ª LEGISLATURA,
EM 04 DE AGOSTO DE 2022, ÀS 9H00

PAUTA

Item 1: **PROJETO DE LEI Nº 13.771** – PREFEITO MUNICIPAL – Altera a Lei 9.321/2019, que revisou o PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, para dispor sobre a política de produção de unidades habitacionais de interesse social.

Item 2: **PROJETO DE LEI Nº 13.772** – PREFEITO MUNICIPAL – Altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

Em 05 de julho de 2022.

FAOUZ TAHA
FAOUZ TAHA
Presidente

Obs.: O texto do Projeto de Lei acima mencionado encontra-se disponível no site da Câmara Municipal de Jundiaí: www.jundiai.sp.leg.br

(extrato do Regimento Interno)
DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Art. 213. A Audiência Pública destina-se a ouvida geral sobre proposições em trâmite interno.

§ 1º. (...)

§ 2º. Terão voz:

I – eleitores.

II – instituições públicas e privadas, através de representante legal ou emissário credenciado;

III – convidados oficiais;

IV – Vereadores, Prefeito, Vice-Prefeito e titulares de cargos superiores da administração pública.

(extrato do Ato 782, alterado pelo Ato 800)

Art. 1º. As audiências públicas de que trata o art. 213 do Regimento Interno (Resolução nº 379, de 13 de novembro de 1990), enquanto houver risco de contágio do coronavírus (Covid-19) e perdurarem as orientações de distanciamento social advindas das autoridades sanitárias nacionais e internacionais, far-se-ão nos termos deste ato.

Art. 2º. A audiência pública terá início às 09h (nove horas), com duração de três horas, prorrogáveis a critério da Presidência, se necessário.

§ 1º. É vedada a realização às terças-feiras, exceto se não houver sessão ordinária.

§ 2º. A participação de munícipes dar-se-á mediante o envio, após a exposição da matéria em debate, de perguntas e sugestões, por meio das páginas oficiais da Câmara Municipal nas plataformas de transmissão ao vivo da audiência no *Facebook* e no *YouTube*.

§ 3º. Encerrada a exposição da matéria em debate, o Presidente informará o início do recebimento de perguntas e sugestões de munícipes e passará a palavra aos Vereadores que quiserem se manifestar.

§ 4º. Serão respondidas ou apresentadas até 10 (dez) perguntas ou sugestões, por ordem de registro nas plataformas, facultado ao Presidente, considerando o tempo decorrido, aceitar até mais 5 (cinco) manifestações.

§ 5º. Não serão recebidas manifestações que tratem de matéria estranha à pauta da audiência, bem como que contenham termos chulos ou expressões injuriosas.

O Ato 829, de 11 de novembro de 2021, disciplina os trabalhos legislativos em caso de sessões remotas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

OF. GP.L. nº 223/2022
Processo SEI nº 21.252/2021

Câmara Municipal de Jundiaí
Protocolo Geral nº 88719/2022
Data: 12/07/2022 Horário: 16:58
ADM -

Jundiaí, 07 de julho de 2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Em atendimento ao Despacho da Procuradoria Jurídica da Câmara Municipal nº 79/2022, que sugere realização de audiência pública para o Projeto de Lei nº 13.772, que altera a Lei nº 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana, para que entidades técnicas e representativas da sociedade possam se manifestar, vimos, pelo presente, informar que somos favoráveis à realização da mesma, em data a ser definida por esta Câmara Municipal.


Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


LUIZ FERNANDO MACHADO
Prefeito Municipal

Ao
Exmo. Sr.
Vereador FAOUAZ TAHA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí
Nesta

cs.2

Fente-se.

12/07/2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

23
f.

OF. G.P.L. nº 228/2022

Processo SEI nº 21.252/2021

Junte-se. Publique-se.
Dê-se ciência ao Plenário.
À Diretoria Jurídica.
Luiz Fernando Machado
PRESIDENTE
15/07/2022

Camara Municipal de Jundiaí

Protocolo Geral nº 88737/2022
Data: 15/07/2022 Horário: 13:14
ADM -

Jundiaí, 13 de julho de 2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

APROVADO
Luiz Fernando Machado
Presidente
16/08/2022

Permitimo-nos encaminhar à apreciação dessa Colenda Casa de Leis a presente **MENSAGEM ADITIVA MODIFICATIVA** ao **artigo 57**, por conter erro redacional, do **Projeto de Lei nº 13.772/2022**, que altera a Lei nº 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, que institui a Política Municipal de Habitação, além de criar o novo procedimento de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico no âmbito do município de Jundiaí.

*"Art. 57. Fica autorizado ao Município de Jundiaí, a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas respectivas áreas públicas, que forem objeto de parcelamento reconhecido por ele, objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, ou legislação que venha substituí-la.
(...)" (NR)*

Estamos certos de que os Nobres Vereadores não faltarão com o seu valioso apoio para a aprovação da presente mensagem.

Cordialmente,

LUIZ FERNANDO MACHADO

Prefeito

Ao

Exmo. Sr.

Vereador FAOUAZ TAHA

Presidente da Câmara de Vereadores de Jundiaí

NESTA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

18

OF. GP.L. n° 242/2022

Processo SEI n° 21.252/2021

Câmara Municipal de Jundiá
Protocolo Geral n° 89939/2022
Data: 03/08/2022 Horário: 16:25
ADM -

Jundiá, 03 de agosto de 2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

APROVADO

Presidente
16/08/2022

Permitimo-nos encaminhar à apreciação dessa Colenda Casa de Leis a **SEGUNDA MENSAGEM ADITIVA MODIFICATIVA para acrescentar o §3º ao artigo 41, do Projeto de Lei n° 13.772/2022**, que altera a Lei n° 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, que institui a Política Municipal de Habitação, além de criar o novo procedimento de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico no âmbito do município de Jundiá, por não ter sido incluído no texto o encaminhamento para análise e parecer do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA quando se tratar de processos de REURB com necessidade de aprovação de Laudo Ambiental.

"Art. 41. (...)

§ 1º (...)

§ 2º (...)

§ 3º Quando da necessidade de aprovação ambiental, o projeto será precedido de análise e manifestação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA." (NR)

Essa inclusão foi sugerida pelo COMDEMA quando das reuniões da sua Câmara Técnica e está de acordo com o entendimento da FUMAS e da UGPUMA/DAF.

Estamos certos de que os Nobres Vereadores não faltarão com o seu valioso apoio para a aprovação da presente mensagem.

Atenciosamente,

LUÍZ FERNANDO MACHADO

Prefeito

Ao

Exmo. Sr.

Vereador FAOUAZ TAHA

Presidente da Câmara de Vereadores de Jundiá

NESTA

OFÍCIO FUMAS nº 417/2022

Junto-se aos autos
Sau
PRESIDENTE

Jundiaí, 03 de agosto de 2022.

Ao
Exmo. Sr. Vereador FAOUAZ TAHA
Presidente da Câmara de Vereadores de Jundiaí – SP.
NESTA

03.08.22

Câmara Municipal de Jundiaí

Protocolo Geral nº 88937/2022
Data: 03/08/2022 Horário: 15:12
ADM -

Ref.: Manifestação do COMDEMA e CMPT referente as minutas dos projetos de Lei 13722/2022 e 13723/2022.

Permitimo-nos encaminhar a apreciação desta Colenda Casa de Leis o parecer da FUMAS com relação aos apontamentos sugeridos pelos conselhos - COMDEMA e CMPT em relação a proposta de alteração das Leis 13.772/2022, que altera a Lei 7016, de 27 de fevereiro de 2008, que institui a Política Municipal de Habitação e 13.771, que altera a Lei 9321 de 11 de novembro de 2019, Plano Diretor do Município de Jundiaí, além de criar novo parâmetro de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico no âmbito do município de Jundiaí.

A FUMAS acatará a manifestação conjunta do COMDEMA e do CMPT com relação a inclusão do COMDEMA na análise e manifestação das REURB-E que necessite de licenciamento ambiental por um lapso não ter sido colocado no texto final da proposta uma vez que estava no texto da minuta durante os trâmites do processo.

Já com relação ao marco temporal, ou seja, a data limite para enquadramento da REURB na Lei, a FUMAS entende que não será possível acatar uma vez que a Lei Federal não estipula tal data como sendo a data Limite para REURB e por ser de responsabilidade do Município a fiscalização e o controle territorial, devendo ser aprimorado os procedimentos de fiscalização e controle e não excluir a possibilidade de regularizar as questões que hoje se encontram consolidadas após a data sugerida pelo respeitado Conselho, mesmo entendendo que não são muitos casos enquadrados no período da última Lei para a promulgação desta, portanto a sugestão e de se manter a data da promulgação desta Lei para o aceite do enquadramento como REURB dos casos consolidados.

Estamos certos de que os Nobres Vereadores não faltarão com o seu valioso apoio para o entendimento e aprovação da presente Lei com as considerações aqui apontadas.

Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS
JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS
Superintendente

fls. 76


CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
E
CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL

Ofício conjunto nº 001/22-COMDEMA E CMPT

Jundiaí, 02 de agosto de 2022

Ao

Sr. Sinésio Scarabello Filho

Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

E

Sr. José Galvão Braga Campos

Superintendente da FUMAS-Jundiaí

Ref: Projeto de Lei nº 13.771/22 que altera o PD e o Projeto de lei nº 13.772/22 que altera a Lei 7016/08 – Política Municipal de Habitação Social.

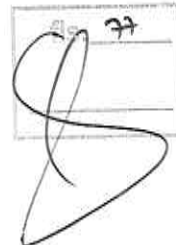
O **Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Jundiaí**, integrante dos Sistemas Nacional e Estadual do Meio Ambiente, representado neste ato pela sua presidente Silvia Lúcia Vieira Cabrera Merlo, e o **Conselho de Política Territorial -CMPT de Jundiaí**, representado neste ato pelo seu presidente André Luiz Oliveira Ferrazzo, vêm conjuntamente e respeitosamente à presença de Vossas Senhorias, para expor e ao final requerer:

Procedendo a conferência do texto dos projetos em referência com as sugestões apresentadas no Parecer da CTUOS do COMDEMA, votado na 6ª RO em 13/04/22, observamos que há uma divergência de numeração dos artigos com o texto que



estudamos, o que foi justificado ser decorrente de formatação por parte do Jurídico na elaboração do texto do Projeto.

77



Além da questão formal apontada acima, nos ativemos ao conteúdo e após a comparação constatamos que duas importantes sugestões do Comdema não foram contempladas no texto final encaminhado à Câmara (projeto 13. 771/22 e 13.772/22), são elas:

PRIMEIRA:

Texto PRETO: texto original da lei.

Texto VERMELHO: alteração proposta pela FUMAS na minuta que analisamos.

Texto AZUL: comentários/sugestões do COMDEMA, votado na 6ª RO.

Plano Diretor:

Art. 324. A Regularização Fundiária de Interesse Específico limitar-se-á:

I - à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações inseridas em núcleos urbanos informais, ou

II - à parte do parcelamento do solo consolidado e não edificado, cuja comercialização de frações efetivamente ocorreu anteriormente à data das ortofotos oriundas do levantamento aerofotogramétrico realizado em 2012, comprovada pelo registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma, excluído o remanescente de área não ocupada.

II - á parte do parcelamento do solo consolidado e não edificado, cuja comercialização de frações ocorreu até a data da promulgação desta lei, comprovadamente por registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma, excluído o remanescente de área não ocupada.

Ainda que a Lei Federal não traga uma data limite da comprovação da implantação do parcelamento irregular, a CTUOS entende que a **data limite para a possibilidade de abertura de processo de regularização fundiária deva ser 2019**, pois é a data da ortofoto mais recente da Prefeitura.

André



Assim, sugerimos nova redação ao inciso II, conforme abaixo:

II - à parte do parcelamento do solo consolidado e não edificado, cuja comercialização de frações efetivamente ocorreu anteriormente à data das ortofotos oriundas do levantamento aerofotogramétrico realizado em 2019, comprovada pelo registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma, excluído o remanescente de área não ocupada.


REITERAMOS A NECESSIDADE DE ACOLHIMENTO DESSA DELIBERAÇÃO DO COMDEMA, UMA VEZ QUE O MARCO TEMPORAL PARA AS REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS VEM SENDO FLEXIBILIZADO A CADA LEGISLAÇÃO ATUALIZADA, OU SEJA:

- Na vigência da **Lei 7.858/12 (Plano Diretor)**, as regularizações fundiárias eram tratadas pela **LC 358/02**, cujo marco era **26/dez/2002**.
- Na **Lei 8.683/16 (Plano Diretor)**, o marco passou a ser **07/07/2009** (data da publicação da **Lei Federal 11.977**).
- Na **Lei 9.321/2019 (Plano Diretor em vigor)**, propõe-se a data de **22/12/2016** (data da publicação da **Lei Federal 13.465**).

Agora o **Projeto de Lei 13.772/22** ao alterar o art. 324 do Plano Diretor vigente, traz nova redação do inciso II do Plano Diretor vigente, como sendo § 2º: **"Os parcelamentos do solo consolidados, cuja comercialização e ocupação ocorreu comprovadamente pelo registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma até a data da promulgação desta lei" (NR).**

E ainda, no art. 2º do Projeto em questão, traz a confirmação" O marco temporal fixado no inciso II do art. 324 da Lei nº 9.321/19, passa a ser a data da promulgação desta lei".

fil. 79

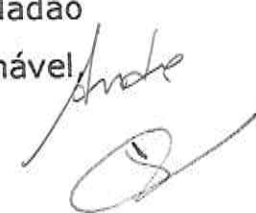


Estamos cansados de insistir na **necessidade de TER UM MARCO TEMPORAL FINAL/DEFINITIVO**. A cada alteração do Plano Diretor nos manifestamos a respeito. Essa preocupação vem de longa data, inclusive por parte da douta Promotoria do Meio Ambiente - Dr. Claudemir Battalini, hoje aposentado, a quem rendemos nossas homenagens e eterno agradecimento, cuja palavras inseridas no ofício nº 394 de **14/11/2001**, ao se manifestar sobre o Projeto nº 642 (Lei 358/2002) já alertava sobre essa questão da necessidade de uma data limite para conter a expansão de loteamentos e parcelamentos irregulares no município. Reproduzimos abaixo parte de sua manifestação no ofício mencionado e enviado por cópia ao Comdema, para conhecimento, onde o D. Promotor externa algumas de suas preocupações:

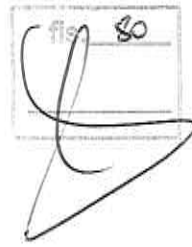
" Na verdade o projeto em análise é uma medida de saneamento do executivo, tentando remediar o mal social e urbanístico já existente, porém a projeto deixa de mencionar quais medidas preventivas serão tomadas para evitar a proliferação de novos loteamentos clandestinos na cidade, de forma a solucionar de forma definitiva este grave problema.

A edição da Lei 144/95, também visava a regularização de loteamentos clandestinos na cidade, e criou oportunidade para que os interessados buscassem a regularização dos loteamentos implantados até edição da referida lei, no entanto os proprietários e loteadores acomodaram-se e não buscaram a regularização, e mais grave ainda, após a edição da lei 144/95, novos loteamentos clandestinos foram implantados na cidade. Os loteadores ignoram e desafiam a lei "

Senhor Gestor de Planejamento e Meio Ambiente e Sr. Superintendente da FUMAS, permanecer com essa prática de tolerância aos que não desejam agir em conformidade com a lei é desestimular o cidadão honesto e incentivar a irregularidade, isso é inconcebível e lastimável



apelamos à Vossas Senhorias que têm o poder de mudar essa inconformidade e fazer com que a lei traga em seu bojo o verdadeiro espírito da justiça e moralidade.

fig. 80


Se o referido projeto vier a ser aprovado na forma que está, estará efetivamente contribuindo para o surgimento de novos loteamentos irregulares, com a pretensão dos interessados de no futuro virem a ser agraciados com nova legislação que permita a regularização.

SEGUNDA:

Lei 7.016/08: Lei Municipal – Política de Habitação Social

Art. 78 da minuta do projeto que nos foi apresentado para análise, assim dizia:

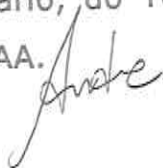
Art. 78. A aprovação da REURB, com emissão da CRF pela FUMAS, corresponde à aprovação municipal do projeto de regularização fundiária.

§ 1º - Na hipótese da FUMAS possuir em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos técnicos ambientais previstos no artigo 77, a CRF emitida pela FUMAS corresponderá também à aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária, independentemente da existência de convênios com o Estado ou a União.

O Comdema sugeriu que se acrescentasse ao final do §1º acima descrito... após ouvir o COMDEMA.

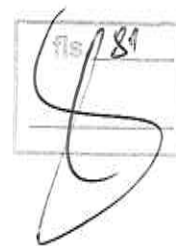
E ainda o parágrafo seguinte:

§ 2º O licenciamento ambiental poderá ser deferido, após ouvido o COMDEMA, por meio de certidão ambiental e acompanhada, quando necessário, do Termo de Compromisso de Adequação Ambiental - TCAA.





ESSE ARTIGO NO PROJETO DE LEI 13.772/22 QUE FOI ENCAMINHADO A CÂMARA, CONSTA COMO **ARTIGO 41**.

fls. 84


No texto do art. 41 do projeto 13.772/22, infelizmente não foi acolhido nossa sugestão, conforme acima.

O Comdema simplesmente foi excluído, tanto no Projeto de Lei 13.771/22 que altera o Plano Diretor, onde foi revogado o § 1º do art. 335, quanto no Projeto de Lei 13.772/22 – art. 41.

O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, está previsto na **Lei Orgânica do Município de Jundiáí no art. 174** que diz: *“ O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, integrante dos Sistemas Nacional e Estadual do Meio Ambiente, com caráter deliberativo, normativo, recursal e consultor, estabelece, acompanha, controla e avalia a Política Municipal de Meio Ambiente, cabendo-lhe oferecer condições de fiscalizar e administrar a qualidade ambiental, proteção, controle, desenvolvimento do Meio Ambiente e uso adequado dos recursos naturais, assegurando a participação da comunidade”*.

Não podemos olvidar o que diz o art. **137 da LOM**: *“O Município elaborará o seu Plano Diretor nos limites de competência municipal, das funções da vida coletiva, abrangendo habitação, trabalho, circulação e recreação, e considerando em conjunto os aspectos físicos, econômicos, sociais e administrativos, observados os seguintes princípios:*

I – Quanto ao aspecto físico-territorial, o Plano Diretor deverá conter disposições sobre o sistema viário urbano e rural, o zoneamento urbano, o loteamento urbano ou para fins urbanos, a edificação e os serviços públicos locais, bem como a proteção ambiental e ecológica;

§ 3o. *“Promover cooperação de associações representativas, legalmente constituídas e em funcionamento*



comprovado há mais de 1 (um) ano e com sede no Município de Jundiáí, assegurada a iniciativa popular na forma estabelecida no artigo 29, inciso XII, da Constituição Federal.”

82

Também o Art. 147 da LOM: “O estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano deverá assegurar:

I ...

II ...

III - preservação, proteção e recuperação do meio ambiente natural e cultural;

IV - ...

V - Participação das entidades comunitárias no estudo, no encaminhamento e na solução dos problemas, planos, programas e projetos”;

...

E a **Constituição Bandeirante** no seu art. 180, II confere:

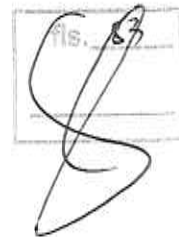
Art. 180:” No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

I- ...

II- “a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, plano, programas e projetos que lhes sejam concernentes”

III- a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural”;

Ande

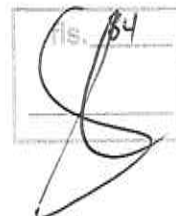


Senhores gestores, há que se lembrar que no Brasil, desde o processo de redemocratização e instauração da Constituição de 1988, o Estado procura de muitas formas inserir ativamente a sociedade civil no processo de discussão e tomada de decisões do setor público. Devido às grandes dimensões geográficas e demográficas do país, a participação popular acabou se instituindo principalmente no âmbito municipal. E particularmente três instrumentos se consolidaram como decisivos nessa dinâmica de assimilação das comunidades nas atividades do primeiro setor: **conselhos municipais** de políticas públicas, orçamento participativo e audiências públicas.

Os Conselhos Municipais devem ser organismos de caráter permanente que atuam em um setor particular, no caso do Comdema, a defesa do Meio Ambiente e do Conselho de Política Territorial debater e aprovar a política de desenvolvimento territorial da cidade. Ambos reúnem especialistas, cidadãos comuns e membros do corpo administrativo do próprio setor em questão, contribuindo de forma voluntária, ética e responsável para com o aprimoramento e desenvolvimento sustentável do município.

O Comdema cumpre um papel de grande importância para a defesa do Meio Ambiente, dentro de sua esfera de competência elencada no art. 174 da LOM, cujas deliberações sempre foram respeitadas e acatadas pelo Poder Público e os cidadãos.

É preceito Constitucional dos mais importantes e totalmente ignorado na alteração legislativa combatida, que o Município deve atentar para a "cooperação das associações representativas no planejamento municipal" – art. 29, XII da



CF, constituindo verdadeiro planejamento urbanístico democrático.

Iniciativas governamentais que visem reduzir, excluir e enfraquecer os órgãos de colegiado como conselhos, comitês, comissões etc. vão na contramão do desenvolvimento democrático.

Efetivamente representa um retrocesso que não contribui com o enfrentamento dos desafios colocados para o nosso país.

Assim, reiteramos a importância da participação dos Conselhos e no caso especial das legislações que se pretende alterar, seja garantido a participação desses conselhos, e em **especial, quando se tratar de licenciamento ambiental, seja o COMDEMA ouvido.**

Por fim, uma outra questão imprescindível, a fim de evitar que novos loteamentos irregulares sejam constituídos, **É A FISCALIZAÇÃO** por parte da Prefeitura que possa coibir essa prática há muito reiterada no município.

É urgente que a Prefeitura adote medidas de precaução, com efetivo exercício do poder de polícia, não envidando esforços de controle e contenção dos parcelamentos ilegais, adotando ação conjunta da polícia administrativa e da polícia de manutenção da ordem pública, podendo e devendo a administração Pública aplicar severas sanções previstas em lei (embargo da obra, interdição compulsória, demolição da obra clandestina) e empregar todos os meios necessários para por fim definitivamente a essa situação.

Recomendamos uma reestruturação do setor de Fiscalização que há muito tempo carece de maior efetividade, tanto que em 2014 o Comdema realizou ou workshop a respeito, onde a conclusão não foi nada animadora, falta de funcionários e equipamentos que possam proporcionar o desenvolvimento dessa atividade imprescindível para a preservação desta cidade que foi considerada a 2ª cidade do Brasil no

fis. 35

Ranking de desenvolvimento sustentável, esperamos que assim continue.

Assim, feitas essas considerações, aguardamos que os Senhores Gestores intercedam junto ao Executivo para que **acolha nosso legítimo pedido** para o bem do interesse público e para a permanência do processo participativo democrático assegurado pela Lei Magna.

Atenciosamente,



Silvia Lúcia Vieira Cabrera Merlo

Presidente do Comdema-Jundiaí



André Luiz O. Ferrazzo

Pres. C.M.P.T - Jundiaí



ATA DA 13.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA, EM 04 DE AGOSTO DE 2022.

Presidência: Faouaz Taha

Vereadores presentes: Adilson Roberto Pereira Junior, Adriano Santana dos Santos, Antonio Carlos Albino, Cícero Camargo da Silva, Daniel Lemos Dias Pereira, Edicarlos Vieira, Faouaz Taha, Paulo Sergio Martins, Márcio Pentecostes de Sousa, Rogério Ricardo da Silva

Vereadores ausentes: Douglas do Nascimento Medeiros, Enivaldo Ramos de Freitas, José Antônio Kachan Júnior, Leandro Palmarini, Madson Henrique do Nascimento Santos, Marcelo Roberto Gastaldo, Quézia Doane de Lucca, Roberto Conde Andrade e Romildo Antonio da Silva.

Devido às obras de reforma do Plenário da Câmara Municipal, a Audiência Pública não foi aberta ao público. A reunião foi transmitida ao vivo e com interpretação em Libras pela TV Câmara, nos canais 12,2 UHF e 4 NET, e pela internet, no Facebook e canal da Câmara no YouTube. A sociedade pôde enviar suas dúvidas por meio de comentários nos respectivos espaços de *chat*.

Pauta - Item 1: PROJETO DE LEI N.º 13.771 – Prefeito Municipal – Altera a Lei 9.321/2019, que revisou o PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, para dispor sobre a política de produção de unidades habitacionais de interesse social.

Item 2: PROJETO DE LEI N.º 13.772 – Prefeito Municipal - Altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

Às 09h00min (nove horas) do dia quatro de agosto de dois mil e vinte e dois iniciou-se a 13.^a Audiência Pública da 18.^a Legislatura da Câmara Municipal de Jundiaí, para apresentação e debate dos Projetos de Lei supracitados. Presidindo o Ato, o Vereador Faouaz Taha leu a pauta convite esclarecendo sobre a dinâmica dos trabalhos, e passou a palavra para o Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, Sinésio Scarabello Filho, que detalhou os termos dos projetos. Na sequência, falaram o Superintendente da Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS, José Galvão Braga Campos, e o Diretor da Fundação, Edilson Chispim. Finalizadas as explicações, o Presidente leu as perguntas e comentários, pertinentes ao tema, enviados *online* por Pedro Sergio Pontes, André Luiz Ferrazzo, Egle Kalisa Fernandes e Marcelo Baptista. Na sequência, a palavra foi aberta aos Vereadores inscritos. Falaram os Edis: Edicarlos Vieira, Márcio Pentecostes de Sousa, Adriano Santana dos Santos, Adilson Roberto Pereira Junior, Daniel Lemos Dias Pereira, Rogério Ricardo da Silva. O Presidente, então, passou a palavra para que os Gestores fizessem suas considerações finais; agradeceu a participação de todos e encerrou os trabalhos às 11h10min (onze horas e dez minutos). **Todos os detalhes e falas da presente audiência pública, bem como o inteiro teor dos projetos de lei discutidos, estão disponibilizados nos canais eletrônicos da Casa.**

FAOUAZ TAHA
Presidente



PROCURADORIA JURÍDICA

PARECER Nº 625

PROJETO DE LEI Nº 13.772

PROCESSO Nº 88.664

De autoria do Prefeito (**LUIZ FERNANDO MACHADO**), o presente projeto de lei altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos de regularização fundiária urbana.

A proposta encontra sua justificativa à fl. 33, e vem instruída com os documentos de fls. 37/86.

É o relatório.

PARECER:

O presente projeto de lei, no que concerne ao aspecto legislativo formal, afigura-se revestido da condição legalidade quanto à competência (art. 6º "caput" e inciso VIII), e quanto à iniciativa, que no caso em tela é concorrente (art. 13, I c.c. art. 45), sendo os dispositivos relacionados pertencentes à Lei Orgânica de Jundiaí.

A matéria é de natureza legislativa, da órbita de lei ordinária – Plano Diretor – inserta no inc. I do art. 44, da Carta de Jundiaí, eis que o projeto intenta alterar a lei que trata da Política de Habitação, concernente a novos procedimentos da regularização fundiária urbana, que abrange medidas jurídicas, ambientais, sociais, bem como urbanísticas, promovendo, dessa forma, a integração social no condão do direito à moradia.

Esta Procuradoria, através de despacho, sugeriu, antes de exarar parecer, a realização de audiência pública e a oitiva de órgãos técnicos da Prefeitura Municipal de Jundiaí (fls. 65/67), de modo a assegurar a observância da Constituição Estadual (art. 180, II) e do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001).

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



Insta salientar as Mensagens Aditivas às fls. 73/74 que constaram em pauta, como também o projeto de lei, na Audiência Pública realizada em 04 de agosto de 2022 (fl. 86), conforme os ditames constitucionais.

Nesse sentido, dispõe o art. 162, IX, da Lei Orgânica que cabe ao Poder Público definir o uso e ocupação do solo por meio de planejamento que reúna análise técnica, dentre outros, com participação popular, respeitando, dessa forma, a conservação de qualidade ambiental. Outrossim, no mesmo Código, estabelece em seu art. 141 a condição de executabilidade da política urbana, tal qual às funções sociais da cidade, como o acesso à moradia e habitação.

Ademais, extrai-se da justificativa (fls. 33) o objetivo em ampliar o acesso à terra urbanizada à população de baixa renda em consonância ao art. 147 da Lei supracitada, *in verbis*:

Art. 147. O estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano deverá assegurar:

I – urbanização, regularização fundiária e titulação das áreas onde estejam situadas a população favelada e de baixa renda, sem remoção dos moradores, salvo em áreas de risco mediante consulta obrigatória à população envolvida;

Tratando-se de propositura cuja iniciativa é concorrente, reúne condições de legalidade e constitucionalidade. Sobre o mérito, manifestar-se-á o Soberano Plenário, que deverá avaliar os argumentos dos órgãos técnicos ouvidos, acolhendo-os ou rejeitando-os, inclusive apresentando outros entendimentos técnicos que possam ser amoldados à propositura.

Além da Comissão de Justiça e Redação, sugerimos, nos termos do art. 139, I, do Regimento Interno, que seja ouvida a Comissão de Infraestrutura e Mobilidade Urbana e Comissão de Políticas Urbanas e Meio Ambiente.



L.O.J.).

QUÓRUM: maioria simples (art. 44,

É o parecer.

Jundiaí, 05 de agosto de 2022.

Fábio Nadal Pedro
Procurador Jurídico

Pedro Henrique O. Ferreira
Agente de Serviços Técnicos

Marissa Turquetto
Estagiária de Direito

Gabryela Malaquias Sanches
Estagiária de Direito

Mariana Coelho do Amaral
Estagiária de Direito

Vinícius Augusto M. N. Soares
Estagiário de Direito



Câmara Municipal
Jundiaí
SÃO PAULO

Is 90
Dmj

Câmara Municipal de Jundiaí

Protocolo Geral nº 88804/2022
Data: 28/07/2022 Horário: 14:27
ADM -

Of. RRS 139/2022

Jundiaí, em 28 de julho de 2022.

Exmo. Sr.

FAOUAZ TAHA

Presidente da Câmara Municipal

Providenciou-se.


PRESIDENTE
29/07/2022

A V.Ex.^a. solicito, conforme art. 163-A do Regimento Interno, vistas dos Projetos de Lei nºs. 13.771, que altera a Lei 9.321/2019, que revisou o PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, para dispor sobre a política de produção de unidades habitacionais de interesse social, e 13.772, que altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

Grato pela gentil atenção, apresento respeitosas saudações.


ROGÉRIO RICARDO DA SILVA



COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROCESSO 88.664

PROJETO DE LEI Nº 13.772, do **PREFEITO MUNICIPAL**, que altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

PARECER

O presente projeto tem como objetivo alterar a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

De acordo com o direito, alçada regimental desta Comissão, a proposta é regular na competência (municipal, prevista na Constituição para matéria de interesse local), regular na iniciativa (prevista na Lei Orgânica como privativa do Prefeito) e regular na forma (genérica e de nível normativo hierarquicamente pertinente).

Ainda, a corroborar o exposto, a matéria veio acompanhada por documentos hábeis de natureza orçamentário-financeiro, assim, recebeu parecer favorável da Diretoria Financeira e, a seguir, igualmente, da Procuradoria Jurídica, cuja análise positiva também foi confirmada no que tange às duas Mensagens Aditivas Modificativas que recebeu.

Vista assim, positivamente, a conformidade da matéria ao direito, este relator oferece **voto favorável**.

Sala das Comissões, 09-08-2022.

ANTONIO CARLOS ALBINO
Presidente e Relator

CÍCERO CAMARGO DA SILVA
"Cícero da Saúde"

EDICARLOS VIEIRA
"Edicarlos – Vetor Oeste"

ENG.º MARCELO GASTALDO

ROGÉRIO RICARDO DA SILVA



fls. 92
Caj

Assinado digitalmente
por EDICARLOS
VIEIRA 281.296.898-20
Data: 09/08/2022 10:10

Assinado digitalmente
por ANTONIO CARLOS
ALBINO 065.623.058-45
Data: 09/08/2022 10:20

Assinado digitalmente por
CICERO CAMARGO DA
SILVA 120.784.018-11
Data: 09/08/2022 10:28

Assinado digitalmente por
MARCELO ROBERTO
GASTALDO 102.513.608-
06
Data: 09/08/2022 11:04

Assinado digitalmente por
ROGERIO RICARDO DA
SILVA 258.378.988-08
Data: 10/08/2022 11:56

PARECER Nº 1 - PL 13772/2022 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Rogério Ricardo da Silva e outros.
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse <https://sapt.jundiai.sp.leg.br/comferir> _assinatura e informe o código 79D0-8ABB-9E94-3C07





COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE

PROCESSO

88.664

PROJETO DE LEI Nº 13.772, do PREFEITO MUNICIPAL, que altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

PARECER

A esta Comissão o Regimento Interno (art. 47, VII) ordena abordar o **mérito** das matérias relacionadas a planejamento urbano; plano diretor, especialmente controle de parcelamento, uso e ocupação do solo; atividades econômicas; saneamento básico; proteção ambiental; controle da poluição ambiental; proteção da vida humana e dos recursos naturais; projetos urbanos; e programas de adoção de políticas públicas sustentáveis.

Tal conjunto de temas alcança o desta proposta, pois o referido projeto, tem por objetivo alterar a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

Em face do arazoado endossamos, portanto, a pertinente iniciativa, pelo que este relator registra **voto favorável**.

Sala das Comissões, 09-08-2022.

LEANDRO PALMARINI
Presidente e Relator

ADILSON ROBERTO PEREIRA JUNIOR
"Juninho Adilson"

DOUGLAS MEDEIROS

ROBERTO CONDE ANDRADE

ROGÉRIO RICARDO DA SILVA



15 94
Dmy

Assinado digitalmente por
LEANDRO PALMARINI
200.520.838-88
Data: 10/08/2022 08:34

Assinado digitalmente por
ADILSON ROBERTO
PEREIRA JUNIOR
378.971.058-06
Data: 10/08/2022 09:38

Assinado digitalmente por
ROGERIO RICARDO DA
SILVA 258.378.988-08
Data: 10/08/2022 11:56

Assinado digitalmente por
ROBERTO CONDE
ANDRADE 932.844.207-
97
Data: 10/08/2022 16:38

Assinado digitalmente por
DOUGLAS DO
NASCIMENTO MEDEIROS
271.139.378-02
Data: 10/08/2022 18:07

PARECER Nº 3 - PL 1377/2022 - Este é uma cópia do original assinado digitalmente por Douglas do Nascimento Medeiros e outros.
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse https://sapi.jundiai.sp.leg.br/conferir_assinatura e informe o código 2739-24C5-E760-C24B





REQUERIMENTO VERBAL

64ª. SESSÃO ORDINÁRIA, DE 16/08/2022

URGÊNCIA PARA APRECIACÃO

PROJETO DE LEI Nº. 13.772 – PREFEITO MUNICIPAL

Itera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

Autor: **ROGÉRIO RICARDO DA SILVA**

Votação: favorável

Conclusão: **APROVADO**



64ª SESSÃO ORDINÁRIA, DE 16/08/2022

PARECER VERBAL
CIMU – COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

PROJETO DE LEI Nº 13.772

Presidente: **ROMILDO ANTONIO**

Designa Relator:

VAL FREITAS - Voto favorável

Membros:

ENG. MARCELO GASTALDO – acompanha relator

MÁRCIO CABELEIREIRO – acompanha relator

QUÉZIA DE LUCCA – acompanha relator

ROMILDO ANTONIO – acompanha relator

Conclusão: **PARECER FAVORÁVEL**



PUBLICAÇÃO
19/08/22 Cus

Autógrafo

PROJETO DE LEI Nº 13.772

Altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, faz saber que em 16 de agosto de 2022 o Plenário aprovou:

**SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º A Lei nº 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

“Art. 2º A implantação da Política Municipal de Habitação será da responsabilidade da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, no âmbito de suas competências.” (NR)

“Art. 4º (...)

(...)

IV - infraestrutura básica essencial: são os equipamentos de sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar e solução de drenagem, quando necessário;

V - infraestrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica essencial;

(...)

[Handwritten signature]



- IX** - urbanização dos núcleos urbanos informais, de caráter social ou não: é a sua adequação aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na lei de uso e ocupação do solo, visando à qualificação do ambiente;
- X** - regularização dos núcleos urbanos informais, de caráter social ou não: é a promoção da titulação aos ocupantes da área;
- (...)
- XII** - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- XIII** - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- XIV** - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, carente ou não de serviços públicos essenciais;
- XV** - Regularização Fundiária Urbana (REURB): abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;
- XVI** - 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 direito inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com a averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária;
- XVII** - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pela FUMAS, ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso de 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 lhe forem conferidos;
- XVIII** - legitimação de posse: ato destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, podendo ser utilizada somente sobre imóvel particular;

[Handwritten signature]



- XIX**- legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB, podendo ser utilizada sobre imóvel público ou particular;
- XX** - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;
- XXI** - beneficiário: aquele que pode ocupar ou não a unidade habitacional que está sendo objeto da REURB, podendo figurar como ocupante ou possuidor, recebendo ao final da REURB os direitos reais sobre o imóvel;
- XXII** - Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim considerados na proporção de 50% (cinquenta por cento) mais um, com renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos;
- XXIII** - Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como REURB-S;
- XXIV** - uso não residencial para fins de REURB: quando a unidade imobiliária a ser regularizada possuir uso de comércio e/ou serviço, não sendo exclusivamente com a finalidade habitacional;
- XXV** - uso residencial para fins de REURB: quando a unidade imobiliária a ser regularizada possuir uso exclusivamente habitacional ou misto, podendo contemplar a existência de comércio e/ou serviço em conjunto com a habitação;
- XXVI** - áreas públicas para fins de REURB: são aquelas destinadas ao uso público; e
- XXVII** - plano de regularização fundiária de REURB-E: plano em que na REURB-E, os interessados aderem com a finalidade de obter benefícios da parceria com a FUMAS na elaboração de projetos e/ou implantação de infraestrutura essencial." (NR)

"Art. 5º (...)

(...)

X - promover melhores condições de habitabilidade aos núcleos urbanos informais existentes, tais como salubridade, segurança da habitação, infraestrutura básica essencial e acesso aos serviços e equipamentos comunitários;

(...)" (NR)

"Art. 8º (...)

(...)

[Handwritten signature]



II - aquela gerada por investimentos da iniciativa privada, em parceria com a FUMAS, ouvido o Conselho Municipal de Habitação;
(...)" (NR)

"**Art. 11.** Serão criados no âmbito desta Lei, os programas específicos destinados ao atendimento de famílias de baixa renda para aquisição de moradias de interesse social em parceria com a FUMAS e para regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, seja através de recursos próprios, de parcerias com a iniciativa privada ou com outras instituições públicas." (NR)

"**Art. 12.** (...)

(...)

X - Plano de REURB-E." (NR)

"**Art. 15.** (...)

(...)

§4º A FUMAS ficará responsável pela análise, aprovação e emissão das respectivas certidões e/ou alvarás dos projetos provenientes do Programa de Planta de Interesse Social, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Código de Obras do Município." (NR)

"**Art. 16.** (...)

Parágrafo único. O programa atenderá munícipes de baixa renda, devidamente cadastrados e residentes nos núcleos urbanos informais de interesse social." (NR)

"**Art. 18.** O Programa de Remoção Temporária é o programa que objetiva viabilizar a transferência temporária de pessoas e famílias de baixa renda, que residem em núcleos urbanos informais de interesse social que estão sendo objeto de intervenção para urbanização.

(...)" (NR)

"**Art. 20-B.** O Plano de REURB-E é o plano que tem como objetivo propiciar à adesão pelos interessados da REURB-E, da prestação de serviços por empresas credenciadas pela FUMAS, para a elaboração e execução de projetos e/ou infraestrutura básica.

Parágrafo único. O Plano de REURB-E será regulamentado por ato próprio da FUMAS." (NR)



"**Art. 24.** O Fundo Municipal de Habitação, de natureza contábil, ficará vinculado diretamente à FUMAS e seus recursos serão exclusiva e obrigatoriamente utilizados em projetos e programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de núcleos urbanos informais, aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação." (NR)

"**Art. 25.** (...)

(...)

X - pagamento em pecúnia das compensações ambientais das áreas públicas necessárias na REURB-E, que deverá ser aplicado em ações de conservação, preservação e restauração ambiental na mesma sub-bacia hidrográfica;

XI - receitas provenientes da conversão de pagamento em pecúnia de áreas públicas de Área Livre de Uso Público - ALUP e AEUC, em Zonas Especiais de Regularização Fundiária - ZERF;

XII - depósitos pecuniários advindos de compensações nos núcleos urbanos informais localizados em ZERF;

XIII - outras receitas previstas em lei." (NR)

"**Art. 26.** Os recursos do Fundo Municipal de Habitação serão destinados a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária de núcleos urbanos informais que contemplem:

(...)

IV - implantação de infraestrutura básica essencial e equipamentos comunitários, complementares aos programas habitacionais de interesse social;

(...)

IX - assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, nos moldes da Lei Federal n.º 11.888, de 2008, ou outra que vier a substituí-la, inclusive para custear os encargos provenientes de convênios e termos de parceria com esse objetivo." (NR)

"**Art. 28.** (...)

(...)

VI - propor a celebração de convênios e parcerias, inclusive empréstimos, referentes a recursos financeiros que se destinarão aos projetos e programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de núcleos urbanos informais;

(...)" (NR)

[Handwritten signature]



"**Art. 31.** Fica criado o Sistema Municipal de Informações Habitacionais, que integrará as informações gerenciais e as estatísticas relacionadas com a política de habitação, utilizando também outras informações e bancos de dados existentes ou a serem implantados e regulamentados pela FUMAS, com preferência ao CadÚnico, conforme normativa do Governo Federal.

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Informações Habitacionais será mantido pela FUMAS com a participação integrada das demais políticas públicas e de órgãos e entidades municipais." (NR)

"**Art. 32.** A finalidade do Sistema Municipal de Informações Habitacionais é orientar e informar a FUMAS, através do fornecimento de dados, informações e estatísticas para o planejamento, o monitoramento e a implementação da política urbana no Município." (NR)

"**Art. 33.** (...)

I - cadastro dos núcleos urbanos informais existentes no Município;

II - cadastro de interessados em habitação de interesse social;

(...)

IV - cadastro dos terrenos e edificações habitacionais, utilizados ou passíveis de serem utilizados para programas habitacionais, conforme demanda específica e regulamentado pela FUMAS.

Parágrafo único. Os cadastros descritos nos incisos I e II deste artigo visam informar o déficit habitacional do Município, não gerando quaisquer direitos aos cadastrados, inclusive o de ser beneficiado em programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária." (NR)

"**Art. 34.** (...)

(...)

II - elaborar indicadores que permitam o acompanhamento da situação do Município, em relação à habitação de interesse social;

(...)

IV - cadastrar e atualizar os dados dos beneficiados dos programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária, identificando o projeto em que estejam incluídos, a sua localização e o tipo de solução em que foram contemplados;

(...)" (NR)

Qmf



"**Art. 35.** A FUMAS fará a atualização do cadastro dos núcleos urbanos informais localizados no Município com os dados socioeconômicos de seus respectivos ocupantes, quando assim se fizer necessário.

Parágrafo único. O cadastro referido no "caput" deste artigo ficará sob a responsabilidade da FUMAS e as condições para sua realização e atualização serão regulamentadas em ato próprio." (NR)

"**Art. 36.** O cadastro de interessados em moradia ou em habitação de interesse social ou daqueles beneficiários da regularização fundiária de interesse social, já existente na estrutura da FUMAS, será remodelado para prever a inclusão dos munícipes interessados em moradia ou em habitação de interesse social, para o fim específico de manter atualizado o quadro de demanda habitacional do Município e orientar a implementação da política habitacional.

§ 1º Todos aqueles que já foram cadastrados deverão atualizar os seus dados.
(...)" (NR)

"**Art. 37.** Para integrar o cadastro de interessados em moradia ou em habitação de interesse social ou daqueles beneficiários da regularização fundiária de interesse social, os munícipes de baixa renda deverão preencher ainda os seguintes requisitos:

I - não ser possuidor ou proprietário exclusivo de bens imóveis;
(...)" (NR)

"**Art. 38.** O cadastro de beneficiados pelos programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de interesse social deverá conter os nomes dos beneficiários, identificação do projeto em que estejam incluídos, a localização deste, e o tipo de solução habitacional com que foram contemplados.

Parágrafo único. Os dados de beneficiados por intermédio de convênios e parcerias de interesse social deverão ser repassados à FUMAS, pelo agente responsável pela comercialização dos imóveis." (NR)

Art. 2º O inciso II do art. 2º da Lei n.º 4.492, de 15 de dezembro de 1994, alterado pela Lei n.º 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 2º** (...)
(...)"

Fa



II - propor e participar da deliberação, junto ao processo de elaboração do orçamento municipal, sobre a execução de projetos e programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária de núcleos urbanos informais;
(...)" (NR)

SEÇÃO II DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

Art. 3º Os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB, no Município de Jundiaí, passam a ser regulamentados por esta Lei, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Art. 4º A REURB visa melhorar as condições urbanísticas, sociais, ambientais e jurídicas dos seus ocupantes em relação à situação anteriormente encontrada e tem por objetivos:

- I** - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II** - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III** - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV** - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V** - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre 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; e

Fau



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

Art. 5º São diretrizes da REURB no âmbito do Município de Jundiaí:

I – estabelecer um processo permanente para a inibição e controle do surgimento de novos núcleos urbanos informais em consonância com o Código de Obras e o Plano Diretor do Município, fornecendo apoio técnico às ações de controle da fiscalização municipal;

II – promover a regularização dos núcleos urbanos informais existentes no Município, desde que apresentem condições de urbanização;

III – promover a assistência técnica e jurídica aos moradores dos núcleos urbanos informais, visando à regularização da ocupação;

IV – realizar a remoção da população que ocupa áreas de risco e onde não existam condições ambientais necessárias à sua permanência, com a execução de programas de habitação de interesse social específico ao atendimento prioritário dessa população;

V – fomentar a celebração de convênios com oficiais do Serviço Notarial e Registral do Município, objetivando a adoção de medidas conjuntas, tendentes à regularização jurídico-fundiária de núcleos urbanos informais, englobando a agilização e gratuidade na lavratura dos atos notariais e de registro necessários à transferência da posse ou domínio dos lotes oriundos da REURB-S promovida pela FUMAS;

VI - promover a celebração de convênios com órgãos técnicos dos Governos Estadual e Federal visando, além da obtenção de recursos, agilizar e facilitar as aprovações das regularizações fundiárias promovidas pelo Município; e

VII – pleitear recursos junto aos órgãos governamentais para o desenvolvimento e aperfeiçoamento das ações da Regularização Fundiária.

Art. 6º São ações previstas pela REURB:

I - consolidar o trabalho de regularização de parcelamento do solo;

II - promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas definidas em lei específica (Lei do Zoneamento);

III - promover a requalificação e a integração urbana das áreas regularizadas ou em processo de regularização; e

IV - garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área em fase de regularização fundiária.

SUBSEÇÃO I DOS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REURB

[Handwritten signature]



Art. 7º Ficam declaradas prioritárias para intervenção urbanística as áreas ocupadas por núcleos de submoradias já consideradas Zonas de Interesse Social pela Lei Complementar nº 416, de 29 de dezembro de 2004.

Art. 8º A Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS será o órgão responsável pela análise, aprovação e emissão das respectivas certidões e/ou alvarás para aprovações de projetos de Regularização Fundiária Urbana - REURB, adotando-se os dispositivos contidos em legislação específica federal ou municipal.

Art. 9º Instaurada a REURB, compete à FUMAS aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S, caberá à FUMAS a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e, em conjunto com o Município, realizar a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária e a depender da disponibilidade orçamentária;

II - na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 2º A FUMAS poderá firmar Termo de Compromisso com os beneficiários da REURB-E para cumprimento do cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária, conforme regulamentação por ato próprio.

§ 3º Para fins da REURB-E, poderão ser exigidos percentuais e dimensões mínimas de áreas destinadas ao uso público, assim como outros parâmetros urbanísticos e edifícios, conforme regulamentação da FUMAS ou os previstos nos artigos 49 a 57 desta Lei.

§ 4º Os institutos da Legitimação de Posse e da Legitimação Fundiária serão expedidos pela FUMAS, conforme dispositivos contidos na legislação específica.

Art. 10. A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB-S aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, sendo aquela considerada com renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos; e

II - REURB-E aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadra na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de REURB.

§ 2º Na REURB será admitido o uso não residencial como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda.

[Handwritten signature]



§ 3º A classificação da regularização como REURB-S ou REURB-E visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestruturas essenciais 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.

§ 4º Para aprovação da REURB deverá existir a disponibilidade de equipamentos de infraestrutura essencial para prestação de serviço público, sendo obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão das edificações às redes existentes e adotar as demais providências necessárias à utilização dos serviços, quando os mesmos forem disponibilizados.

SUBSEÇÃO II DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

Art. 11. Poderão requerer a REURB:

I - o Município de Jundiaí e a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS;

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 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 A REURB não eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal sobre os proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores.

SUBSEÇÃO III DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Lay



Art. 12. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;
- II - a usucapião;
- III - a desapropriação em favor dos beneficiários 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 na legislação pertinente, a critério da FUMAS.

Art. 13. 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 por avaliação de um técnico responsável do Município ou da FUMAS, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas referidas acessões e benfeitorias, sendo o valor final da aquisição do lote correspondente ao valor do metro quadrado apurado pelo técnico responsável, multiplicado pela metragem quadrada da área pública a ser transferida ao particular, conforme regulamentação da FUMAS.

Parágrafo único. Os valores obtidos com a venda da unidade imobiliária regularizada serão recolhidos ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 14. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei específica, homologado pelo juiz.



Art. 15. A REURB não está condicionada à existência de Zonas Especiais de Regularização Fundiária, podendo ser identificada e cadastrada em qualquer parte do Município, a qualquer tempo, desde que atendidas às condições desta Lei.

§ 1º Uma vez identificado e reconhecido um novo núcleo urbano informal, que não esteja identificado no Plano Diretor vigente, será feito seu enquadramento por ato da Superintendência da FUMAS, após análise socioeconômica de seus ocupantes e será classificando como REURB-S ou REURB-E, dando publicidade ao ato na imprensa oficial do Município.

§ 2º Uma vez concluída a regularização, a área de REURB será incluída no zoneamento adjacente de maior predominância ou de maior extensão de divisa.

§ 3º Com a conclusão da REURB situada na Zona Rural, deverão ser adotados os usos e parâmetros definidos para a Zona de Conservação Ambiental.

§ 4º Para fins de concessão da legitimação fundiária, o núcleo urbano informal deverá estar consolidado e existente em 22 de dezembro de 2016.

SUBSEÇÃO V DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 16. A REURB poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Parágrafo único. A área a ser regularizada poderá ser maior que a área ocupada, com o objetivo de criação de lotes ou unidades habitacionais, conforme projeto de regularização fundiária elaborado, propiciando assim a acomodação do maior número possível de famílias a serem beneficiadas, podendo os lotes ou as unidades habitacionais geradas serem oferecidos aos indicados pela FUMAS.

Art. 17. 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, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrências de situação de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

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



§ 1º 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 registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos;

III – domínio público.

§ 2º Os procedimentos de demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da REURB.

Art. 18. A FUMAS notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com avisos de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá um resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º O edital de que trata o § 2º será publicado uma vez na Imprensa Oficial do Município e em jornal de circulação do Município.

§ 4º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 5º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado à FUMAS prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

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

Art. 19. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, que deverá informá-la ao poder público ou à FUMAS, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput deste artigo.

[Handwritten mark]



§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 20. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o Auto de Demarcação Urbanística será encaminhado ao Registro de Imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º Não se exigirá, para averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo Auto de Demarcação Urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

§ 2º Se for de interesse público, a FUMAS poderá dar a assistência técnica necessária para a apuração de remanescente por ato da Superintendência da FUMAS devidamente embasado.

SUBSEÇÃO VI DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 21. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato da FUMAS, 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.

§ 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 exclusivo 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;

III – imóvel urbano com finalidade exclusivamente de uso residencial; e

IV – em caso de imóvel de uso não residencial, seja reconhecido pela FUMAS o interesse público de sua ocupação, por ato da Superintendência da FUMAS, devidamente embasado.

§ 2º Nos casos previstos neste artigo, a FUMAS encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária - CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias referentes à qualificação do

[Handwritten Signature]



beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

Art. 22. Poderá a FUMAS atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

SUBSEÇÃO VII DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 23. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato da FUMAS destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de 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 desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por “causa mortis” ou por ato “inter vivos”.

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

Art. 24. 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, decorrido o prazo de 05 (cinco) anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do artigo 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

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

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária 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. 25. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pela FUMAS 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.

[Handwritten signature]



SUBSEÇÃO VIII DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E DE APROVAÇÃO

Art. 26. O procedimento administrativo de REURB-S e REURB-E obedecerá às seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados;
- II - enquadramento da REURB em Interesse Social - REURB-S ou de Interesse Específico - REURB-E, por ato da Superintendência da FUMAS, após análise socioeconômica de seus ocupantes;
- 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 - decisão do Superintendente da FUMAS, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade na imprensa oficial do município, sobre a REURB;
- VII - expedição da CRF pela FUMAS; e
- VIII - encaminhamento da CRF e respectivos projetos aprovados ao Oficial de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com o objetivo do registro da regularização fundiária.

§ 1º A manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, conforme o inciso III deste artigo, dar-se-á preferencialmente por meio da notificação no procedimento de demarcação urbanística, que pode ser feito em paralelo ou após a elaboração do projeto de regularização fundiária.

§ 2º Caso não seja adotada a demarcação urbanística, a notificação será feita antes da emissão da CRF, adotando-se todos os procedimentos descritos nos artigos 16 a 20 desta Lei.

§ 3º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer REURB, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto, nas glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, podendo ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei, conforme dispositivo constante no art. 69 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 4º Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT apenas quando o responsável técnico for servidor municipal habilitado para a função e/ou funcionário contratado pela FUMAS.

Fg



§ 5º A FUMAS, a seu critério, poderá contratar ou fazer parcerias com o objetivo de elaborar o projeto de regularização fundiária, podendo ser ressarcida dos custos envolvidos conforme regulamentação da FUMAS.

§ 6º Para ser considerado um núcleo urbano informal implantado e integrado à cidade conforme §3º deste artigo, o mesmo deverá possuir as infraestruturas básicas essenciais implantadas, em funcionamento e aceitas pelo Município.

Art. 27. Compete à FUMAS:

I - classificar a modalidade da REURB, por meio de seu Superintendente, com base na análise socioeconômica;

II - processar, analisar e aprovar todos os projetos de regularização fundiária na modalidade REURB-S e/ou REURB-E, através do Departamento de Regularização Fundiária e/ou Departamento de Obras e Projetos;

III - emitir a Certidão de Regularização Fundiária - CRF; e

IV - emitir, se o caso, os títulos de legitimação fundiária ou título de legitimação de posse.

Parágrafo único. Na REURB requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

Art. 28. Os processos de regularização fundiária existentes que estiverem sendo analisados com base em legislações anteriores, poderão passar a ser analisados através do que define esta Lei, caso o interessado se manifeste por escrito sobre essa pretensão junto ao processo existente.

Art. 29. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S, operada sobre área de titularidade de ente público ou privada, caberá ao Município, através da FUMAS, a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

II - na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Art. 30. Fica autorizada a criação da Câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, por ato do Poder Executivo Municipal, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual, o qual detém competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

Fey



§ 1º O modo de composição e funcionamento da câmara de que trata o caput será estabelecido por Decreto e seguirá as diretrizes estabelecidas na Lei Federal n.º 13.140, de 26 de junho de 2015, ou lei superveniente.

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com conseqüente expedição da CRF.

§ 3º As Câmaras que trata o caput deste artigo poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.

§ 4º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB suspende a prescrição.

§ 5º Poderá ser utilizado, mediante a celebração de convênio, os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas perante o Tribunal de Justiça de São Paulo.

SUBSEÇÃO IX DO LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO E CADASTRAL

Art. 31. Para fins do disposto desta Lei, considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral;

II - outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária quando o caso;

III - outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

Art. 32. Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto n.º 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro, ou legislação que venha a substituí-las, e serão acompanhados de ART ou de RRT.

§ 1º Os limites da área a ser regularizada serão definidos por vértices georreferenciados na base da Rede de Referência SIRGAS (2000) no Sistema Geodésico Brasileiro, ou outro que venha a substituí-lo.

§ 2º O vértice definidor do limite terá natureza bidimensional e será definido por suas coordenadas UTM.

[Handwritten signature]



SUBSEÇÃO X DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 33. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

- I - levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, existentes e projetados, as áreas públicas, os acidentes geográficos, as nascentes e córregos, os maciços de matas, as interferências de postes, bueiros, bocas de lobo 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 - projeto de rede interna coletora de esgotamento sanitário com interligação à rede pública de coleta, aprovado pela DAE S/A Água e Esgoto - DAE, ou projeto do sistema de esgotamento sanitário através de fossas sépticas ou fossas biodigestoras, individuais ou coletivas, quando atestado pela DAE a não possibilidade de interligação com a rede pública;
- X - projeto de rede interna de distribuição para abastecimento de água com interligação à rede pública de distribuição, aprovado pela DAE, ou projeto de rede interna de distribuição com reservatório coletivo abastecido por caminhão pipa fornecido pela DAE, ou solução de abastecimento através de poços tipo cacimbas, semi-artesianos ou artesianos, individuais ou coletivos, outorgados pela DAE, da não possibilidade de interligação com a rede pública de distribuição;
- XI - projeto de drenagem, quando for o caso;
- XII - projeto de pavimentação, quando for o caso;
- XIII - projeto de iluminação, quando for o caso;
- XIV - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
- XV - Termo de Compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, quando for o caso.

§ 1º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura básica essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais

[Handwritten signature]



ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos XIV e XV deste artigo.

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

§ 3º O projeto de regularização fundiária considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público quando o caso.

Art. 34. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará:

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

II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro quando denominado, ou numerá-lo para transferi-lo ao Município;

III - as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro ou numerá-lo para transferi-lo ao Município;

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

V - os logradouros, as áreas públicas a serem doadas e outros equipamentos, quando houver;

VI - as áreas já usucapidas;

VII - as medidas de adequação para correção das desconformidades;

VIII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações quando for o caso; e

IX - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias.

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

§ 2º Na REURB de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes, desde que apresentadas no projeto urbanístico da regularização, poderão ser regularizadas, em momento posterior, de forma coletiva ou individual, independentemente dos índices de utilização do lote.

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

Eg



§ 4º Não existindo a infraestrutura básica essencial, a emissão da CRF pode ser concedida desde que haja a existência de Termo de Compromisso e respectivo cronograma firmado, conforme incisos XIV e XV do artigo 33 desta Lei.

§ 5º A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público, caso contrário a ART e o RRT deverão ser apresentados.

§ 6º As áreas, às quais se refere o inciso VI deste artigo, constarão do projeto de regularização fundiária conforme respectiva matrícula ou transcrição com a observação de que se trata de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião, sendo que a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

Art. 35. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterà, no mínimo:

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

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

III - a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integram o domínio público com o registro da regularização; e

IV - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou lei que vier a sucedê-la, no caso de REURB-E.

Parágrafo único. No caso de REURB-S, a CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, sendo facultativo aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Art. 36. Na hipótese de núcleo urbano informal localizado em mais de um Município e de não ser possível o seu desmembramento de forma que cada parcela fique integralmente no território de um Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.

§ 1º Na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada em mais de um Município, os Poderes Públicos municipais envolvidos poderão instaurar os procedimentos da REURB de forma conjunta.

[Handwritten signature]



§ 2º Não instaurado o procedimento nos termos do § 1º, o Poder Público municipal que instaurar a REURB indicará apenas as unidades imobiliárias cuja maior porção territorial esteja situada em seu território.

Art. 37. Na REURB-S, caberá ao Município, diretamente ou por meio da FUMAS, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção, dependendo da disponibilidade financeira prévia.

Art. 38. Na REURB-E, caberá aos responsáveis, ocupantes e beneficiários:

I - a implantação dos sistemas viários;

II - a implantação da infraestrutura básica essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários contendo o devido alvará de execução emitido pelo Município, quando for o caso; e

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

§ 1º Tratando-se de REURB-E, as responsabilidades deste artigo, quando houver interesse e dotação financeira por parte do poder público municipal, poderão ser compartilhadas com os beneficiários através da assinatura de Plano de Regularização Fundiária de REURB-E, a ser regulamentado pela FUMAS, sendo autorizado o rateio e a cobrança parcelada;

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental celebrarão Termo de Compromisso com a FUMAS, como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 39. Para que seja aprovada a REURB de área de núcleos urbanos informais ou de parcela dela quando situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.

§ 1º Na hipótese prevista no caput deste artigo, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da REURB.

§ 2º O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 3º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco, de maneira que a parte não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

[Handwritten signature]



§ 4º Na REURB-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a FUMAS fará o plano de realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 5º Na REURB-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da REURB.

Art. 40. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou lei que venha a substituí-la, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 1º Na hipótese prevista no caput, a elaboração de estudo técnico ambiental e a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da REURB.

§ 2º No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal n.º 9.985, de 18 de julho de 2000, ou lei que venha a substituí-la, admita regularização, será exigido estudo técnico que comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 3º 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".

§ 4º Os estudos técnicos ambientais previstos neste artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos dos artigos 64 ou 65 da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou da lei que venha a substituí-la.

§ 5º Os estudos técnicos ambientais previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetado por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

[Handwritten signature]



Art. 41. A aprovação da REURB, com emissão de CRF pela FUMAS, corresponde à aprovação municipal do projeto de regularização fundiária.

§ 1º Na hipótese da FUMAS possuir em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos técnicos ambientais previstos no artigo 40, a CRF emitida pela FUMAS corresponderá também à aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária, independentemente da existência de convênios com o Estado ou a União, desde que atendidas as diretrizes previamente definidas pela UGPUMA.

§ 2º A aprovação ambiental poderá ser emitida, se o caso, pela Unidade de Gestão de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura.

§ 3º Quando da necessidade de aprovação ambiental, o projeto será precedido de análise e manifestação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA.

SUBSEÇÃO XI DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 42. Ficam declaradas prioritárias para intervenção urbanística as áreas ocupadas por núcleos urbanos informais consolidados de interesse social, denominadas pelo plano diretor do Município como Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1.

Parágrafo único. Os procedimentos objetivando a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais serão da responsabilidade da FUMAS.

Art. 43. A intervenção nos núcleos urbanos informais existentes no Município é determinada pelas condições de vida de seus moradores, priorizando as áreas de risco.

Parágrafo único. Os núcleos que não se encontrarem em processo de intervenção serão atendidos por obras, programas e projetos específicos, sob a coordenação da FUMAS.

Art. 44. A necessidade técnica de remoção da população, total ou parcialmente, demanda a execução de programas de habitação de interesse social para o atendimento específico dessa população e/ou outra forma de minimizar o risco existente aos moradores a ser definido pela FUMAS.

Art. 45. Compete à FUMAS:

I - planejar e definir os núcleos que serão objeto de intervenção, viabilizando a sua urbanização ou a recuperação da área ocupada, no caso de remoção total ou parcial dos moradores;

Def



II - definir os critérios de cadastro e de seleção das famílias a serem contempladas por habitações de interesse social;

III - responsabilizar-se pela execução das obras do sistema viário, da infraestrutura essencial e complementar, necessárias no local sob intervenção;

IV - estimular a formação e instituição de líderes e entidades comunitárias, que participarão de todas as etapas do processo de regularização fundiária no núcleo urbano informal sob intervenção;

V - executar o projeto social, objetivando a integração e o estímulo à participação ativa dos beneficiados em todas as etapas da reurbanização, resultando num processo de ocupação saudável;

VI - promover a celebração de convênios e parcerias de habitação de interesse social, necessárias à execução de obras de urbanização do núcleo urbano informal sob regularização, ou, na impossibilidade, na implantação de empreendimento habitacional destinado à população a ser removida;

VII - ajuizar medidas judiciais e submeter à aprovação dos órgãos necessários, o projeto de regularização fundiária consolidado, de forma a viabilizar o respectivo registro no cartório competente;

VIII - definir o instrumento jurídico de regularização fundiária para a titulação da posse, específico para cada intervenção, mas sempre priorizando a titulação para a mulher, qualquer que seja o seu estado civil; e

IX - definir sobre a aplicação da concessão de subsídios, específicos para cada intervenção.

Art. 46. Na REURB-S, antes do seu término e da individualização das matrículas, não são permitidas novas construções, ampliações, reformas ou subdivisões nos lotes cadastrados, aplicadas as disposições contidas na Lei Municipal n° 5.163, de 24 de agosto de 1998, ou lei que vier a sucedê-la, exceto quando houver autorização expressa e fundamentada pela Superintendência da FUMAS.

SUBSEÇÃO XII DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS

Art. 47. A aprovação da regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ficará sob a responsabilidade da FUMAS, que se encarregará, dentre outras atribuições, pela expedição das diretrizes para aprovação conforme definem as Leis correlatas em consonância com o Código de Obras vigente.

Parágrafo único. Todas as providências necessárias para a regularização fundiária de interesse específico - REURB-E, inclusive as obras de infraestrutura básica

Es



essencial faltantes e necessárias à aprovação da REURB-E, serão da responsabilidade e correrão às expensas dos próprios beneficiários.

Art. 48. Caberá, ainda, à FUMAS:

I - promover, por órgãos municipais ou através de convênios e parcerias, a assistência técnica e jurídica aos moradores beneficiários da REURB, visando à regularização da ocupação;

II - responsabilizar-se, em conjunto com outros órgãos municipais, pelas ações e definição de critérios, visando coibir novas ocupações irregulares em todo território do Município, especialmente aquelas implantadas em áreas de preservação ambiental e de mananciais, promovendo, ainda, a aplicação dos competentes instrumentos punitivos previstos nas leis específicas.

SUBSEÇÃO XIII DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 49. Na aprovação da REURB-S, poderão ser dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edífícios, desde que analisadas, justificadas e definidas pela FUMAS conforme a situação concreta apresentada.

Art. 50. Na aprovação da REURB-E, deverão ser doadas ao Município áreas correspondentes a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total abrangida ou demarcada pelo núcleo urbano informal a ser regularizado, dentro ou fora da área em regularização, desde que situadas na circunscrição imobiliária do Município de Jundiaí.

§ 1º Não havendo os 15% (quinze por cento) de área necessária à doação dentro da gleba da regularização, poderá ser feito o pagamento em pecúnia equivalente àquela área ou da diferença da metragem quando não atingir o mínimo legal, cujo valor é resultante da multiplicação da quantidade em metros quadrados de área a ser doada e o valor venal do metro quadrado do terreno, apurado:

I - quando em Zona Urbana, pelo código da tabela do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do ano base do pagamento, correspondente ao local em que o imóvel está inserido; ou

II - quando em Zona Rural, pelo código da tabela equivalente às características da ocupação e do uso dos imóveis, valor este fornecido pelo Departamento de Tributos Imobiliários - DTI da Unidade de Gestão de Governo e Finanças - UGGF do Município, devendo ser recolhido em guia própria ao Fundo Municipal de Habitação.

Dmy



§ 2º As áreas públicas a serem doadas deverão possuir frente mínima de 5,00 (cinco) metros para via pública e poderão compor áreas de interesse ambiental como APPs, lagos, maciços verdes, dentre outros.

§ 3º O núcleo urbano informal situado na Zona de Conservação da Vida Silvestre, definido pela Lei Estadual 4.095, de 12 de junho de 1984, e pelo Decreto Estadual 43.284, de 3 de julho de 1998, deverá garantir, além do percentual previsto para doação definido no § 1º deste artigo, a manutenção ou recomposição da vegetação nativa em área correspondente a 50% (cinquenta por cento) da área abrangida pela REURB, dentro ou fora da(s) matrícula(s) envolvida(s), não necessitando a doação da área à municipalidade, apenas gravando na matrícula correspondente a descrição perimétrica da área a ser preservada, podendo ser subtraído dos 50% (cinquenta por cento) o percentual de área já destinado, como área pública.

§ 4º Se, na área abrangida pelo núcleo urbano informal situado na Zona de Conservação da Vida Silvestre, não for possível destinar os 50% (cinquenta por cento) à manutenção ou recomposição da vegetação nativa e, justificada a impossibilidade de se conseguir gravar na área dentro ou fora da REURB, a área a ser recomposta poderá ser transformada em pecúnia, no mesmo percentual da área a ser mantida preservada, cujo valor será a metragem da área, multiplicada pelo valor venal do metro quadrado do terreno correspondente ao enquadramento no código da tabela do imposto predial e territorial urbano - IPTU, determinado pelo Departamento de Tributos Imobiliários - DTI da Unidade de Gestão de Governo e Finanças - UGGF do Município, devendo ser recolhido em guia própria ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 5º O núcleo urbano informal situado na Zona de Conservação Hídrica, definido pela Lei Estadual 4.095, de 1984, e pelo Decreto Estadual 43.284, de 1998, deverá prever a infiltração das águas pluviais no solo, através da manutenção de pelo menos 50% (cinquenta por cento) de área abrangida pela REURB, dentro ou fora dos lotes, não necessitando a doação da área à municipalidade, apenas gravando na(s) matrícula(s) correspondente(s) o percentual de área permeável em cada lote.

§ 6º A depender da característica do loteamento e não havendo condições de reservar área permeável devido às interferências preexistentes, a diferença de área permeável faltante, conforme define o § 5º deste artigo, poderá ser paga em pecúnia, cujo valor será a metragem da área permeável faltante, multiplicada pelo valor venal do metro quadrado do terreno correspondente ao enquadramento no código da tabela do imposto predial e territorial urbano - IPTU, determinado pelo Departamento de Tributos Imobiliários - DTI da Unidade de Gestão de Governo e Finanças - UGGF do Município de Jundiaí, devendo ser recolhido em guia própria ao Fundo Municipal de Habitação.

Am



§7º Poderá ser computado como área permeável 50% (cinquenta por cento) das áreas públicas doadas ao Município se as mesmas estiverem dentro da área da regularização fundiária e em Zona de Conservação Hídrica.

§ 8º As faixas de servidão *non aedificandi* de linhas de transmissão de energia elétrica ou de oleodutos que estiverem inseridos na gleba da regularização poderão ser consideradas áreas públicas e ser computadas como área permeável quando necessário.

§ 9º É dispensada a doação de áreas públicas para REURB-E em desmembramentos que gerem no máximo 5 (cinco) lotes, desde que todos os lotes tenham frente para uma via oficial ou de domínio público, independentemente da metragem de frente e mediante a comprovação da situação consolidada.

Art. 51. Na REURB-E, o sistema de circulação dos parcelamentos do solo a serem regularizados deverão atender aos seguintes requisitos:

I - as vias internas deverão, na medida do possível, articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, procurando ajustar a declividade longitudinal máxima em 15% (quinze por cento) para as vias principais que articulam com o sistema viário do Município e em 20% (vinte por cento) para as demais vias, admitindo-se declividade maior, desde que as condições topográficas do local não permitam ajustes que contribuam para esta situação;

II - as vias sem continuidade que não contornem quadra, deverão, quando possível, possuir em suas extremidades um balão de retorno com raio de 9,00m (nove metros), desde que não afete edificações consolidadas e/ou habitadas e, não havendo soluções técnicas para os ajustes, será admitido um raio menor, buscando sempre o maior raio possível.

Parágrafo único. Serão admitidas vias de pedestres quando o sistema viário de acesso aos lotes tiver largura inferior a 6,00 metros.

Art. 52. Para aprovação da REURB, será aceito o acesso ao núcleo urbano informal:

I - por servidão de passagem desde que averbada e anuída na matrícula dos imóveis servientes;

II - por vias cadastradas nos mapas de sistema viário aprovados nos planos diretores do município;

III - por vias oficializadas por leis ou decretos; e

IV - por vias não oficiais e existentes, comprovadas por fotos aéreas ou por relatório fotográfico e croqui elaborado por servidor público municipal.

Art. 53. Na REURB-E, quando da inexistência dos equipamentos de infraestrutura básica essencial, seus beneficiários deverão providenciar os projetos executivos

[Handwritten signature]



para a aprovação da FUMAS e das concessionárias responsáveis e, após a aprovação dos projetos, deverão providenciar a execução das respectivas obras faltantes.

§1º Não poderão ser regularizados loteamentos ou desmembramentos sem que as obras de infraestrutura essencial estejam executadas ou firmadas em contratos ou Termo de Parceria.

§2º Poderá ser firmado Termo de Parcerias entre os beneficiários e a FUMAS ou contratos com as concessionárias de serviços públicos responsáveis para execução das obras de infraestrutura faltantes.

§3º O contrato e o Termo de Parceria citados nos §§ 1º e 2º deste artigo somente serão aceitos se estiverem assinados com o reconhecimento de firma entre os beneficiários ou seus representantes legais e a empresa executora e deverá conter, no mínimo:

I - a descrição das obras e dos serviços relativos à infraestrutura necessária faltante à regularização, às expensas do interessado;

II - o orçamento e o cronograma físico-financeiro para implantação das respectivas obras;

III - a definição dos custos das obras e dos serviços envolvidos, tendo como parâmetro o procedimento licitatório municipal;

IV - as medidas de mitigação e de compensação urbanística, quando exigidas.

Art. 54. Na REURB-E, os interessados conjuntamente com a empresa autorizada a executar a regularização através do Programa de Regularização Fundiária - REURB-E deverão providenciar a execução dos projetos de infraestrutura básica essencial e a execução das respectivas obras faltantes para atingir a regularização fundiária, podendo firmar ou não parceria com o Município ou com as Concessionárias responsáveis, repassando os custos envolvidos aos beneficiários.

Art. 55. Não havendo condições que permitam as interligações dos imóveis à rede pública de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, desde que tecnicamente justificado, deverão ser adotados sistemas alternativos e isolados de infraestrutura, homologados e aprovados nos termos da ABNT e submetidos à aprovação da DAE, quando se tratar de área de manancial do Município, e à concessionária de energia, quando se tratar de distribuição de energia elétrica, objetivando uma solução compatível para cada caso.

Art. 56. O loteamento da REURB-E com até 20 (vinte) lotes, adjacentes às áreas rurais ou Zonas de Conservação Ambiental servidas pelos sistemas públicos de abastecimento de água e de coleta de esgotos, poderá ser regularizado sem a necessidade da elaboração de projetos complementares e de execução de obras de infraestrutura, desde que:

I - os lotes estejam voltados à via aberta, em uso público, mesmo que no interior da gleba a ser regularizada, com condições satisfatórias de escoamento de águas pluviais; e

[Handwritten signature]



II - os interessados declarem não ter interesse na pavimentação da via.

Art. 57. Fica autorizado ao Município de Jundiaí, a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas respectivas áreas públicas, que forem objeto de parcelamento reconhecido por ele, objeto da REURB-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, ou legislação que venha substituí-la.

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

§2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial.

§3º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou lei que vier a substituí-la, ficando o Município de Jundiaí com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§4º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais consecutivas, mediante sinal de, no mínimo 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§5º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

§6º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses.

SEÇÃO III DA CONCESSÃO DE SUBSÍDIOS

Art. 58. Após manifestação do Conselho Municipal de Habitação na forma da Lei n.º 4.492, de 1994, a FUMAS, com receitas do Fundo Municipal de Habitação, poderá destinar recursos para subsidiar programas e projetos de habitação de interesse social e de regularização fundiária com o objetivo de viabilizar o acesso à habitação digna às famílias de baixa renda.

Art. 59. A concessão de subsídios, dependendo do empreendimento de habitação de interesse social implantado, poderá compreender os seguintes aspectos:

- I – o terreno;
- II – a infraestrutura básica;
- III – a unidade habitacional;



IV – a forma de pagamento.

Parágrafo único. O subsídio poderá ser composto de um ou mais itens previstos neste artigo.

Art. 60. Com a definição do valor do imóvel subsidiado do empreendimento, a forma de pagamento a ser adotada terá caráter personalíssimo e será intransferível, podendo englobar critérios diferenciados relativos a:

- I - juros e correção monetária;
- II - prazos de financiamento.

Art. 61. Na hipótese de comercialização do imóvel, antes da sua quitação, todos os subsídios incidentes sobre o imóvel serão cancelados.

Parágrafo único. Poderá ser aplicado o disposto no Art. 52, no que couber, ao novo comprador do imóvel, se a FUMAS anuir expressamente e por escrito na comercialização realizada.

Art. 62. Constatada a impossibilidade da família beneficiária arcar com as despesas referentes aos valores subsidiados para aquisição da habitação de interesse social, será outorgada a permissão de uso do imóvel com direito à posterior aquisição e abatimento dos valores pagos.

Art. 63. A forma e a aplicação dos subsídios serão regulamentados pela FUMAS e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação, “ad referendum” do Coordenador do Fundo Municipal de Habitação.

SEÇÃO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 64. Sem prejuízo da sanção penal, o beneficiário que usufruir ilícitamente da concessão de subsídios ressarcirá ao Poder Público os valores indevidamente recebidos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação, devidamente atualizados e com juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados desde a data do recebimento do subsídio até a restituição.

Art. 65. Durante o processo de regularização fundiária do projeto habitacional desenvolvido pela FUMAS, poderá ser outorgada a permissão de uso onerosa do imóvel ocupado ao seu titular cadastrado com a previsão de dedução dos valores pagos, a título de

✓



remuneração mensal pelo uso, no caso do exercício pelo permissionário do direito de preferência de compra.

Art. 66. A validade de toda e qualquer ação decorrente desta Lei, que implique em criação de despesa ou ampliação da existente, está condicionada a sua compatibilidade com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e atendimento ao disposto nas leis de finanças públicas e na Lei Complementar Federal n° 101, de 04 de maio de 2000, ou a que vier a substituí-la.

Art. 67. Ficam revogados os artigos 41 ao 60 da Lei n° 7.016, de 2008.

Art. 68. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em dezesseis de agosto de dois mil e vinte e dois (16/08/2022).

Faouaz
FAOUAZ TAHA
Presidente



RECIBO DE AUTÓGRAFO

PROJETO DE LEI Nº 13.772

DATA DE ENTREGA NA PREFEITURA: 17/08/22

ASSINATURAS:

EXPEDIDOR: _____

RECEBEDOR: _____

PRAZO PARA SANÇÃO / VETO: 08/09/22
(15 dias úteis – LOJ, art 53)



GABRIEL MILESI
Diretor Legislativo



EXPEDIENTE

Fls. 131
+

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

Ofício GP.L n.º 251/2022

Processo SEI n.º 21.252/2021

Câmara Municipal de Jundiá

Protocolo Geral nº 89433/2022
Data: 22/08/2022 Horário: 17:13
ADM -

Jundiá, 18 de agosto de 2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente:



Encaminhamos a V.Exa., cópia da Lei nº 9.807, objeto do Projeto de Lei nº 13.772, promulgada nesta data, por este Executivo.

Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


LUIZ FERNANDO MACHADO

Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

Vereador FAOUAZ TAHA

Presidente da Câmara Municipal de Jundiá

NESTA



LEI N.º 9.807, DE 18 DE AGOSTO DE 2022

Altera a Lei 7.016/2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 16 de agosto de 2022, **PROMULGA** a seguinte Lei:-

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A Lei nº 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

“**Art. 2º** A implantação da Política Municipal de Habitação será da responsabilidade da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, no âmbito de suas competências.” (NR)

Art. 4º (...)

(...)

IV - infraestrutura básica essencial: são os equipamentos de sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar e solução de drenagem, quando necessário;

V - infraestrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica essencial;

(...)

IX - urbanização dos núcleos urbanos informais, de caráter social ou não: é a sua adequação aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na lei de uso e ocupação do solo, visando à qualificação do ambiente;

X - regularização dos núcleos urbanos informais, de caráter social ou não: é a promoção da titulação aos ocupantes da área;



(...)

XII - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

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

XIV - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, carente ou não de serviços públicos essenciais;

XV - Regularização Fundiária Urbana (REURB): abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;

XVI - 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 direito inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com a averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária;

XVII - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pela FUMAS, ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso de 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 lhe forem conferidos;

XVIII - legitimação de posse: ato destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, podendo ser utilizada somente sobre imóvel particular;



XIX- legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB, podendo ser utilizada sobre imóvel público ou particular;

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

XXI - beneficiário: aquele que pode ocupar ou não a unidade habitacional que está sendo objeto da REURB, podendo figurar como ocupante ou possuidor, recebendo ao final da REURB os direitos reais sobre o imóvel;

XXII - Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim considerados na proporção de 50% (cinquenta por cento) mais um, com renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos;

XXIII - Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como REURB-S;

XXIV - uso não residencial para fins de REURB: quando a unidade imobiliária a ser regularizada possuir uso de comércio e/ou serviço, não sendo exclusivamente com a finalidade habitacional;

XXV - uso residencial para fins de REURB: quando a unidade imobiliária a ser regularizada possuir uso exclusivamente habitacional ou misto, podendo contemplar a existência de comércio e/ou serviço em conjunto com a habitação;

XXVI - áreas públicas para fins de REURB: são aquelas destinadas ao uso público; e

XXVII - plano de regularização fundiária de REURB-E: plano em que na REURB-E, os interessados aderem com a finalidade de obter benefícios da parceria com a FUMAS na elaboração de projetos e/ou implantação de infraestrutura essencial." (NR)

"Art. 5º (...)

(...)

X - promover melhores condições de habitabilidade aos núcleos urbanos



informais existentes, tais como salubridade, segurança da habitação, infraestrutura básica essencial e acesso aos serviços e equipamentos comunitários;

(...)" (NR)

"Art. 8º (...)

(...)

II - aquela gerada por investimentos da iniciativa privada, em parceria com a FUMAS, ouvido o Conselho Municipal de Habitação;

(...)" (NR)

"Art. 11. Serão criados no âmbito desta Lei, os programas específicos destinados ao atendimento de famílias de baixa renda para aquisição de moradias de interesse social em parceria com a FUMAS e para regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, seja através de recursos próprios, de parcerias com a iniciativa privada ou com outras instituições públicas." (NR)

"Art. 12. (...)

(...)

X - Plano de REURB-E." (NR)

"Art. 15. (...)

(...)

§4º A FUMAS ficará responsável pela análise, aprovação e emissão das respectivas certidões e/ou alvarás dos projetos provenientes do Programa de Planta de Interesse Social, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Código de Obras do Município." (NR)

"Art. 16. (...)

Parágrafo único. O programa atenderá munícipes de baixa renda, devidamente cadastrados e residentes nos núcleos urbanos informais de interesse social." (NR)

"Art. 18. O Programa de Remoção Temporária é o programa que objetiva viabilizar a transferência temporária de pessoas e famílias de baixa renda, que



residem em núcleos urbanos informais de interesse social que estão sendo objeto de intervenção para urbanização.

(...)" (NR)

"**Art. 20-B.** O Plano de REURB-E é o plano que tem como objetivo propiciar à adesão pelos interessados da REURB-E, da prestação de serviços por empresas credenciadas pela FUMAS, para a elaboração e execução de projetos e/ou infraestrutura básica.

Parágrafo único. O Plano de REURB-E será regulamentado por ato próprio da FUMAS." (NR)

"**Art. 24.** O Fundo Municipal de Habitação, de natureza contábil, ficará vinculado diretamente à FUMAS e seus recursos serão exclusiva e obrigatoriamente utilizados em projetos e programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de núcleos urbanos informais, aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação." (NR)

"**Art. 25.** (...)

(...)

X - pagamento em pecúnia das compensações ambientais das áreas públicas necessárias na REURB-E, que deverá ser aplicado em ações de conservação, preservação e restauração ambiental na mesma sub-bacia hidrográfica;

XI - receitas provenientes da conversão de pagamento em pecúnia de áreas públicas de Área Livre de Uso Público - ALUP e AEUC, em Zonas Especiais de Regularização Fundiária - ZERF;

XII - depósitos pecuniários advindos de compensações nos núcleos urbanos informais localizados em ZERF;

XIII - outras receitas previstas em lei." (NR)

"**Art. 26.** Os recursos do Fundo Municipal de Habitação serão destinados a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária de núcleos urbanos informais que contemplem:

(...)

IV - implantação de infraestrutura básica essencial e equipamentos comunitários, complementares aos programas habitacionais de interesse social;



(...)

IX - assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, nos moldes da Lei Federal nº 11.888, de 2008, ou outra que vier a substituí-la, inclusive para custear os encargos provenientes de convênios e termos de parceria com esse objetivo." (NR)

"Art. 28. (...)

(...)

VI - propor a celebração de convênios e parcerias, inclusive empréstimos, referentes a recursos financeiros que se destinarão aos projetos e programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de núcleos urbanos informais;

(...)" (NR)

"Art. 31. Fica criado o Sistema Municipal de Informações Habitacionais, que integrará as informações gerenciais e as estatísticas relacionadas com a política de habitação, utilizando também outras informações e bancos de dados existentes ou a serem implantados e regulamentados pela FUMAS, com preferência ao CadÚnico, conforme normativa do Governo Federal.

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Informações Habitacionais será mantido pela FUMAS com a participação integrada das demais políticas públicas e de órgãos e entidades municipais." (NR)

"Art. 32. A finalidade do Sistema Municipal de Informações Habitacionais é orientar e informar a FUMAS, através do fornecimento de dados, informações e estatísticas para o planejamento, o monitoramento e a implementação da política urbana no Município." (NR)

"Art. 33. (...)

I - cadastro dos núcleos urbanos informais existentes no Município;

II - cadastro de interessados em habitação de interesse social;

(...)

IV - cadastro dos terrenos e edificações habitacionais, utilizados ou passíveis de serem utilizados para programas habitacionais, conforme demanda específica e regulamentado pela FUMAS.



Parágrafo único. Os cadastros descritos nos incisos I e II deste artigo visam informar o deficit habitacional do Município, não gerando quaisquer direitos aos cadastrados, inclusive o de ser beneficiado em programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária." (NR)

"Art. 34. (...)

(...)

II - elaborar indicadores que permitam o acompanhamento da situação do Município, em relação à habitação de interesse social;

(...)

IV - cadastrar e atualizar os dados dos beneficiados dos programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária, identificando o projeto em que estejam incluídos, a sua localização e o tipo de solução em que foram contemplados;

(...)" (NR)

"Art. 35. A FUMAS fará a atualização do cadastro dos núcleos urbanos informais localizados no Município com os dados socioeconômicos de seus respectivos ocupantes, quando assim se fizer necessário.

Parágrafo único. O cadastro referido no "caput" deste artigo ficará sob a responsabilidade da FUMAS e as condições para sua realização e atualização serão regulamentadas em ato próprio." (NR)

"Art. 36. O cadastro de interessados em moradia ou em habitação de interesse social ou daqueles beneficiários da regularização fundiária de interesse social, já existente na estrutura da FUMAS, será remodelado para prever a inclusão dos munícipes interessados em moradia ou em habitação de interesse social, para o fim específico de manter atualizado o quadro de demanda habitacional do Município e orientar a implementação da política habitacional.

§ 1º Todos aqueles que já foram cadastrados deverão atualizar os seus dados.

(...)" (NR)

"Art. 37. Para integrar o cadastro de interessados em moradia ou em habitação de interesse social ou daqueles beneficiários da regularização fundiária de interesse social, os munícipes de baixa renda deverão preencher ainda os seguintes requisitos:



I - não ser possuidor ou proprietário exclusivo de bens imóveis;

(...)" (NR)

"**Art. 38.** O cadastro de beneficiados pelos programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de interesse social deverá conter os nomes dos beneficiários, identificação do projeto em que estejam incluídos, a localização deste, e o tipo de solução habitacional com que foram contemplados.

Parágrafo único. Os dados de beneficiados por intermédio de convênios e parcerias de interesse social deverão ser repassados à FUMAS, pelo agente responsável pela comercialização dos imóveis." (NR)

Art. 2º O inciso II do art. 2º da Lei nº 4.492, de 15 de dezembro de 1994, alterado pela Lei nº 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 2º** (...)

(...)

II - propor e participar da deliberação, junto ao processo de elaboração do orçamento municipal, sobre a execução de projetos e programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária de núcleos urbanos informais;

(...)" (NR)

SEÇÃO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

Art. 3º Os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB, no Município de Jundiaí, passam a ser regulamentados por esta Lei, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Art. 4º A REURB visa melhorar as condições urbanísticas, sociais, ambientais e jurídicas dos seus ocupantes em relação à situação anteriormente encontrada e tem por objetivos:

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



melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

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

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

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

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

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

Art. 5º São diretrizes da REURB no âmbito do Município de Jundiaí:

I – estabelecer um processo permanente para a inibição e controle do surgimento de novos núcleos urbanos informais em consonância com o Código de Obras e o Plano Diretor do Município, fornecendo apoio técnico às ações de controle da fiscalização municipal;

II – promover a regularização dos núcleos urbanos informais existentes no Município, desde que apresentem condições de urbanização;

III – promover a assistência técnica e jurídica aos moradores dos núcleos urbanos informais, visando à regularização da ocupação;

IV – realizar a remoção da população que ocupa áreas de risco e onde não



existam condições ambientais necessárias à sua permanência, com a execução de programas de habitação de interesse social específico ao atendimento prioritário dessa população;

V – fomentar a celebração de convênios com oficiais do Serviço Notarial e Registral do Município, objetivando a adoção de medidas conjuntas, tendentes à regularização jurídico-fundiária de núcleos urbanos informais, englobando a agilização e gratuidade na lavratura dos atos notariais e de registro necessários à transferência da posse ou domínio dos lotes oriundos da REURB-S promovida pela FUMAS;

VI - promover a celebração de convênios com órgãos técnicos dos Governos Estadual e Federal visando, além da obtenção de recursos, agilizar e facilitar as aprovações das regularizações fundiárias promovidas pelo Município; e

VII – pleitear recursos junto aos órgãos governamentais para o desenvolvimento e aperfeiçoamento das ações da Regularização Fundiária.

Art. 6º São ações previstas pela REURB:

I - consolidar o trabalho de regularização de parcelamento do solo;

II - promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas definidas em lei específica (Lei do Zoneamento);

III - promover a requalificação e a integração urbana das áreas regularizadas ou em processo de regularização; e

IV - garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área em fase de regularização fundiária.

SUBSEÇÃO I

DOS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REURB

Art. 7º Ficam declaradas prioritárias para intervenção urbanística as áreas ocupadas por núcleos de submoradias já consideradas Zonas de Interesse Social pela Lei Complementar nº 416, de 29 de dezembro de 2004.

Art. 8º A Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS será o órgão responsável pela análise, aprovação e emissão das respectivas certidões e/ou alvarás para aprovações de projetos de Regularização Fundiária Urbana - REURB, adotando-se os dispositivos contidos em legislação específica federal ou municipal.



Art. 9º Instaurada a REURB, compete à FUMAS aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S, caberá à FUMAS a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e, em conjunto com o Município, realizar a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária e a depender da disponibilidade orçamentária;

II - na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 2º A FUMAS poderá firmar Termo de Compromisso com os beneficiários da REURB-E para cumprimento do cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária, conforme regulamentação por ato próprio.

§ 3º Para fins da REURB-E, poderão ser exigidos percentuais e dimensões mínimas de áreas destinadas ao uso público, assim como outros parâmetros urbanísticos e edílios, conforme regulamentação da FUMAS ou os previstos nos artigos 49 a 57 desta Lei.

§ 4º Os institutos da Legitimação de Posse e da Legitimação Fundiária serão expedidos pela FUMAS, conforme dispositivos contidos na legislação específica.

Art. 10. A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB-S aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, sendo aquela considerada com renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos; e

II - REURB-E aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadra na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de REURB.

§ 2º Na REURB será admitido o uso não residencial como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda.



§ 3º A classificação da regularização como REURB-S ou REURB-E visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestruturas essenciais 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.

§ 4º Para aprovação da REURB deverá existir a disponibilidade de equipamentos de infraestrutura essencial para prestação de serviço público, sendo obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão das edificações às redes existentes e adotar as demais providências necessárias à utilização dos serviços, quando os mesmos forem disponibilizados.

SUBSEÇÃO II

DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

Art. 11. Poderão requerer a REURB:

I - o Município de Jundiaí e a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS;

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 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 A REURB não eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou



criminal sobre os proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores.

SUBSEÇÃO III DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Art. 12. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;
- II - a usucapião;
- III - a desapropriação em favor dos beneficiários 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 na legislação pertinente, a critério da FUMAS.

Art. 13. 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 por avaliação de um técnico responsável do Município ou da FUMAS, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas referidas acessões e benfeitorias, sendo o valor final da aquisição do lote correspondente ao valor do metro quadrado apurado pelo técnico responsável, multiplicado pela metragem quadrada da área pública a ser transferida ao particular, conforme regulamentação da FUMAS.

Parágrafo único. Os valores obtidos com a venda da unidade imobiliária regularizada serão recolhidos ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 14. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei específica, homologado pelo juiz.

SUBSEÇÃO IV

DO ZONEAMENTO

Art. 15. A REURB não está condicionada à existência de Zonas Especiais de Regularização Fundiária, podendo ser identificada e cadastrada em qualquer parte do Município, a qualquer tempo, desde que atendidas às condições desta Lei.

§ 1º Uma vez identificado e reconhecido um novo núcleo urbano informal, que não esteja identificado no Plano Diretor vigente, será feito seu enquadramento por ato da Superintendência da FUMAS, após análise socioeconômica de seus ocupantes e será classificando como REURB-S ou REURB-E, dando publicidade ao ato na imprensa oficial do Município.

§ 2º Uma vez concluída a regularização, a área de REURB será incluída no zoneamento adjacente de maior predominância ou de maior extensão de divisa.

§ 3º Com a conclusão da REURB situada na Zona Rural, deverão ser adotados os usos e parâmetros definidos para a Zona de Conservação Ambiental.

§ 4º Para fins de concessão da legitimação fundiária, o núcleo urbano informal deverá estar consolidado e existente em 22 de dezembro de 2016.

SUBSEÇÃO V

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA



Art. 16. A REURB poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Parágrafo único. A área a ser regularizada poderá ser maior que a área ocupada, com o objetivo de criação de lotes ou unidades habitacionais, conforme projeto de regularização fundiária elaborado, propiciando assim a acomodação do maior número possível de famílias a serem beneficiadas, podendo os lotes ou as unidades habitacionais geradas serem oferecidos aos indicados pela FUMAS.

Art. 17. 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, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrências de situação de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

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

§ 1º 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 registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos;

III – domínio público.

§ 2º Os procedimentos de demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da REURB.

Art. 18. A FUMAS notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com avisos de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não



encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá um resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º O edital de que trata o § 2º será publicado uma vez na Imprensa Oficial do Município e em jornal de circulação do Município.

§ 4º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 5º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado à FUMAS prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

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

Art. 19. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, que deverá informá-la ao poder público ou à FUMAS, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 20. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o Auto de Demarcação Urbanística será encaminhado ao Registro de Imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.



§ 1º Não se exigirá, para averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo Auto de Demarcação Urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

§ 2º Se for de interesse público, a FUMAS poderá dar a assistência técnica necessária para a apuração de remanescente por ato da Superintendência da FUMAS devidamente embasado.

SUBSEÇÃO VI DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 21. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato da FUMAS, 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.

§ 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 exclusivo 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;

III – imóvel urbano com finalidade exclusivamente de uso residencial; e

IV – em caso de imóvel de uso não residencial, seja reconhecido pela FUMAS o interesse público de sua ocupação, por ato da Superintendência da FUMAS, devidamente embasado.

§ 2º Nos casos previstos neste artigo, a FUMAS encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária - CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias referentes à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.



Art. 22. Poderá a FUMAS atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

SUBSEÇÃO VII

DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 23. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato da FUMAS destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de 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 desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por “causa mortis” ou por ato “inter vivos”.

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

Art. 24. 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, decorrido o prazo de 05 (cinco) anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do artigo 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

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

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária 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. 25. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pela FUMAS 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.

SUBSEÇÃO VIII

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E DE APROVAÇÃO

Art. 26. O procedimento administrativo de REURB-S e REURB-E obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II – enquadramento da REURB em Interesse Social - REURB-S ou de Interesse Específico - REURB-E, por ato da Superintendência da FUMAS, após análise socioeconômica de seus ocupantes;

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 – decisão do Superintendente da FUMAS, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade na imprensa oficial do município, sobre a REURB;

VII - expedição da CRF pela FUMAS; e

VIII – encaminhamento da CRF e respectivos projetos aprovados ao Oficial de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com o objetivo do registro da regularização fundiária.

§ 1º A manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, conforme o inciso III deste artigo, dar-se-á preferencialmente por meio da notificação no procedimento de demarcação urbanística, que pode ser feito em paralelo ou após a elaboração do projeto de regularização fundiária.

§ 2º Caso não seja adotada a demarcação urbanística, a notificação será feita antes da emissão da CRF, adotando-se todos os procedimentos descritos nos artigos 16 a 20 desta Lei.

§ 3º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer REURB, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a



titulação, exceto, nas glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, podendo ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei, conforme dispositivo constante no art. 69 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 4º Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT apenas quando o responsável técnico for servidor municipal habilitado para a função e/ou funcionário contratado pela FUMAS.

§ 5º A FUMAS, a seu critério, poderá contratar ou fazer parcerias com o objetivo de elaborar o projeto de regularização fundiária, podendo ser ressarcida dos custos envolvidos conforme regulamentação da FUMAS.

§ 6º Para ser considerado um núcleo urbano informal implantado e integrado à cidade conforme §3º deste artigo, o mesmo deverá possuir as infraestruturas básicas essenciais implantadas, em funcionamento e aceitas pelo Município.

Art. 27. Compete à FUMAS:

I – classificar a modalidade da REURB, por meio de seu Superintendente, com base na análise socioeconômica;

II - processar, analisar e aprovar todos os projetos de regularização fundiária na modalidade REURB-S e/ou REURB-E, através do Departamento de Regularização Fundiária e/ou Departamento de Obras e Projetos;

III - emitir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF; e

IV - emitir, se o caso, os títulos de legitimação fundiária ou título de legitimação de posse.

Parágrafo único. Na REURB requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

Art. 28. Os processos de regularização fundiária existentes que estiverem sendo analisados com base em legislações anteriores, poderão passar a ser analisados através do que define esta Lei, caso o interessado se manifeste por escrito sobre essa pretensão junto ao processo existente.



Art. 29. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S, operada sobre área de titularidade de ente público ou privada, caberá ao Município, através da FUMAS, a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

II - na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Art. 30. Fica autorizada a criação da Câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, por ato do Poder Executivo Municipal, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual, o qual detém competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento da câmara de que trata o caput será estabelecido por Decreto e seguirá as diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015, ou lei superveniente.

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com conseqüente expedição da CRF.

§ 3º As Câmaras que trata o caput deste artigo poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.

§ 4º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB suspende a prescrição.

§ 5º Poderá ser utilizado, mediante a celebração de convênio, os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas perante o Tribunal de Justiça de São Paulo.

SUBSEÇÃO IX

DO LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO E CADASTRAL

Art. 31. Para fins do disposto desta Lei, considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:



I - levantamento planialtimétrico e cadastral;

II - outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária quando o caso;

III - outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

Art. 32. Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto nº 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro, ou legislação que venha a substituí-las, e serão acompanhados de ART ou de RRT.

§ 1º Os limites da área a ser regularizada serão definidos por vértices georreferenciados na base da Rede de Referência SIRGAS (2000) no Sistema Geodésico Brasileiro, ou outro que venha a substituí-lo.

§ 2º O vértice definidor do limite terá natureza bidimensional e será definido por suas coordenadas UTM.

SUBSEÇÃO X

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 33. O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

I - levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, existentes e projetados, as áreas públicas, os acidentes geográficos, as nascentes e córregos, os maciços de matas, as interferências de postes, bueiros, bocas de lobo 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 – projeto de rede interna coletora de esgotamento sanitário com interligação à rede pública de coleta, aprovado pela DAE S/A Água e Esgoto - DAE, ou projeto do sistema de esgotamento sanitário através de fossas sépticas ou fossas biodigestoras, individuais ou coletivas, quando atestado pela DAE a não possibilidade de interligação com a rede pública;

X – projeto de rede interna de distribuição para abastecimento de água com interligação à rede pública de distribuição, aprovado pela DAE, ou projeto de rede interna de distribuição com reservatório coletivo abastecido por caminhão pipa fornecido pela DAE, ou solução de abastecimento através de poços tipo cacimbas, semi-artesianos ou artesianos, individuais ou coletivos, outorgados pela DAE, da não possibilidade de interligação com a rede pública de distribuição;

XI – projeto de drenagem, quando for o caso;

XII – projeto de pavimentação, quando for o caso;

XIII – projeto de iluminação, quando for o caso;

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

XV - Termo de Compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, quando for o caso.

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

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º deste artigo, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura básica essencial definida nesta Lei e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a



serem executados.

§ 3º O projeto de regularização fundiária considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público quando o caso.

Art. 34. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará:

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

II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro quando denominado, ou numerá-lo para transferi-lo ao Município;

III - as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro ou numerá-lo para transferi-lo ao Município;

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

V - os logradouros, as áreas públicas a serem doadas e outros equipamentos, quando houver;

VI - as áreas já usucapidas;

VII - as medidas de adequação para correção das desconformidades;

VIII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações quando for o caso; e

IX - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias.

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

§ 2º Na REURB de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes, desde que apresentadas no projeto urbanístico da regularização, poderão ser regularizadas, em momento posterior, de forma coletiva ou individual, independentemente dos índices de utilização do lote.

§ 3º As obras de implantação da infraestrutura básica essencial de equipamentos



comunitários e de melhoria habitacional e a sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

§ 4º Não existindo a infraestrutura básica essencial, a emissão da CRF pode ser concedida desde que haja a existência de Termo de Compromisso e respectivo cronograma firmado, conforme incisos XIV e XV do artigo 33 desta Lei.

§ 5º A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público, caso contrário a ART e o RRT deverão ser apresentados.

§ 6º As áreas, às quais se refere o inciso VI deste artigo, constarão do projeto de regularização fundiária conforme respectiva matrícula ou transcrição com a observação de que se trata de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião, sendo que a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

Art. 35. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

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

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

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

IV - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou lei que vier a sucedê-la, no caso de REURB-E.

Parágrafo único. No caso de REURB-S, a CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, sendo facultativo aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Art. 36. Na hipótese de núcleo urbano informal localizado em mais de um Município e de não ser possível o seu desmembramento de forma que cada parcela fique



integralmente no território de um Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.

§ 1º Na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada em mais de um Município, os Poderes Públicos municipais envolvidos poderão instaurar os procedimentos da REURB de forma conjunta.

§ 2º Não instaurado o procedimento nos termos do § 1º, o Poder Público municipal que instaurar a REURB indicará apenas as unidades imobiliárias cuja maior porção territorial esteja situada em seu território.

Art. 37. Na REURB-S, caberá ao Município, diretamente ou por meio da FUMAS, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção, dependendo da disponibilidade financeira prévia.

Art. 38. Na REURB-E, caberá aos responsáveis, ocupantes e beneficiários:

I - a implantação dos sistemas viários;

II - a implantação da infraestrutura básica essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários contendo o devido alvará de execução emitido pelo Município, quando for o caso; e

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

§ 1º Tratando-se de REURB-E, as responsabilidades deste artigo, quando houver interesse e dotação financeira por parte do poder público municipal, poderão ser compartilhadas com os beneficiários através da assinatura de Plano de Regularização Fundiária de REURB-E, a ser regulamentado pela FUMAS, sendo autorizado o rateio e a cobrança parcelada;

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental celebrarão Termo de Compromisso com a FUMAS, como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 39. Para que seja aprovada a REURB de área de núcleos urbanos informais ou de parcela dela quando situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.



§ 1º Na hipótese prevista no caput deste artigo, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da REURB.

§ 2º O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 3º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco, de maneira que a parte não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º Na REURB-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a FUMAS fará o plano de realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 5º Na REURB-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da REURB.

Art. 40. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, ou lei que venha a substituí-la, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 1º Na hipótese prevista no caput, a elaboração de estudo técnico ambiental e a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da REURB.

§ 2º No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, ou lei que venha a substituí-la, admita regularização, será exigido estudo técnico que comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.



§ 3º 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”.

§ 4º Os estudos técnicos ambientais previstos neste artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos dos artigos 64 ou 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, ou da lei que venha a substituí-la.

§ 5º Os estudos técnicos ambientais previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetado por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 41. A aprovação da REURB, com emissão de CRF pela FUMAS, corresponde à aprovação municipal do projeto de regularização fundiária.

§ 1º Na hipótese da FUMAS possuir em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos técnicos ambientais previstos no artigo 40, a CRF emitida pela FUMAS corresponderá também à aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária, independentemente da existência de convênios com o Estado ou a União, desde que atendidas as diretrizes previamente definidas pela UGPUMA.

§ 2º A aprovação ambiental poderá ser emitida, se o caso, pela Unidade de Gestão de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura.

§ 3º Quando da necessidade de aprovação ambiental, o projeto será precedido de análise e manifestação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA.

SUBSEÇÃO XI

DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 42. Ficam declaradas prioritárias para intervenção urbanística as áreas ocupadas por núcleos urbanos informais consolidados de interesse social, denominadas pelo



plano diretor do Município como Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1.

Parágrafo único. Os procedimentos objetivando a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais serão da responsabilidade da FUMAS.

Art. 43. A intervenção nos núcleos urbanos informais existentes no Município é determinada pelas condições de vida de seus moradores, priorizando as áreas de risco.

Parágrafo único. Os núcleos que não se encontrarem em processo de intervenção serão atendidos por obras, programas e projetos específicos, sob a coordenação da FUMAS.

Art. 44. A necessidade técnica de remoção da população, total ou parcialmente, demanda a execução de programas de habitação de interesse social para o atendimento específico dessa população e/ou outra forma de minimizar o risco existente aos moradores a ser definido pela FUMAS.

Art. 45. Compete à FUMAS:

I - planejar e definir os núcleos que serão objeto de intervenção, viabilizando a sua urbanização ou a recuperação da área ocupada, no caso de remoção total ou parcial dos moradores;

II - definir os critérios de cadastro e de seleção das famílias a serem contempladas por habitações de interesse social;

III - responsabilizar-se pela execução das obras do sistema viário, da infraestrutura essencial e complementar, necessárias no local sob intervenção;

IV - estimular a formação e instituição de líderes e entidades comunitárias, que participarão de todas as etapas do processo de regularização fundiária no núcleo urbano informal sob intervenção;

V - executar o projeto social, objetivando a integração e o estímulo à participação ativa dos beneficiados em todas as etapas da reurbanização, resultando num processo de ocupação saudável;

VI - promover a celebração de convênios e parcerias de habitação de interesse social, necessárias à execução de obras de urbanização do núcleo urbano informal sob regularização, ou, na impossibilidade, na implantação de empreendimento habitacional destinado à população a ser removida;

VII - ajuizar medidas judiciais e submeter à aprovação dos órgãos necessários, o



projeto de regularização fundiária consolidado, de forma a viabilizar o respectivo registro no cartório competente;

VIII - definir o instrumento jurídico de regularização fundiária para a titulação da posse, específico para cada intervenção, mas sempre priorizando a titulação para a mulher, qualquer que seja o seu estado civil; e

IX - definir sobre a aplicação da concessão de subsídios, específicos para cada intervenção.

Art. 46. Na REURB-S, antes do seu término e da individualização das matrículas, não são permitidas novas construções, ampliações, reformas ou subdivisões nos lotes cadastrados, aplicadas as disposições contidas na Lei Municipal nº 5.163, de 24 de agosto de 1998, ou lei que vier a sucedê-la, exceto quando houver autorização expressa e fundamentada pela Superintendência da FUMAS.

SUBSEÇÃO XII

DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS

Art. 47. A aprovação da regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ficará sob a responsabilidade da FUMAS, que se encarregará, dentre outras atribuições, pela expedição das diretrizes para aprovação conforme definem as Leis correlatas em consonância com o Código de Obras vigente.

Parágrafo único. Todas as providências necessárias para a regularização fundiária de interesse específico - REURB-E, inclusive as obras de infraestrutura básica essencial faltantes e necessárias à aprovação da REURB-E, serão da responsabilidade e correrão às expensas dos próprios beneficiários.

Art. 48. Caberá, ainda, à FUMAS:

I - promover, por órgãos municipais ou através de convênios e parcerias, a assistência técnica e jurídica aos moradores beneficiários da REURB, visando à regularização da ocupação;

II - responsabilizar-se, em conjunto com outros órgãos municipais, pelas ações e definição de critérios, visando coibir novas ocupações irregulares em todo território do Município, especialmente aquelas implantadas em áreas de preservação ambiental e de mananciais, promovendo, ainda, a aplicação dos competentes instrumentos punitivos previstos nas leis específicas.



SUBSEÇÃO XIII

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 49. Na aprovação da REURB-S, poderão ser dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edíficios, desde que analisadas, justificadas e definidas pela FUMAS conforme a situação concreta apresentada.

Art. 50. Na aprovação da REURB-E, deverão ser doadas ao Município áreas correspondentes a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total abrangida ou demarcada pelo núcleo urbano informal a ser regularizado, dentro ou fora da área em regularização, desde que situadas na circunscrição imobiliária do Município de Jundiaí.

§ 1º Não havendo os 15% (quinze por cento) de área necessária à doação dentro da gleba da regularização, poderá ser feito o pagamento em pecúnia equivalente àquela área ou da diferença da metragem quando não atingir o mínimo legal, cujo valor é resultante da multiplicação da quantidade em metros quadrados de área a ser doada e o valor venal do metro quadrado do terreno, apurado:

I - quando em Zona Urbana, pelo código da tabela do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do ano base do pagamento, correspondente ao local em que o imóvel está inserido; ou

II - quando em Zona Rural, pelo código da tabela equivalente às características da ocupação e do uso dos imóveis, valor este fornecido pelo Departamento de Tributos Imobiliários - DTI da Unidade de Gestão de Governo e Finanças - UGGF do Município, devendo ser recolhido em guia própria ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 2º As áreas públicas a serem doadas deverão possuir frente mínima de 5,00 (cinco) metros para via pública e poderão compor áreas de interesse ambiental como APPs, lagos, maciços verdes, dentre outros.

§ 3º O núcleo urbano informal situado na Zona de Conservação da Vida Silvestre, definido pela Lei Estadual 4.095, de 12 de junho de 1984, e pelo Decreto Estadual 43.284, de 3 de julho de 1998, deverá garantir, além do percentual previsto para doação definido no § 1º deste artigo, a manutenção ou recomposição da vegetação nativa em área correspondente a 50% (cinquenta por cento) da área abrangida pela REURB, dentro ou fora da(s) matrícula(s) envolvida(s), não necessitando a doação da área à municipalidade, apenas



gravando na matrícula correspondente a descrição perimétrica da área a ser preservada, podendo ser subtraído dos 50% (cinquenta por cento) o percentual de área já destinado, como área pública.

§ 4º Se, na área abrangida pelo núcleo urbano informal situado na Zona de Conservação da Vida Silvestre, não for possível destinar os 50% (cinquenta por cento) à manutenção ou recomposição da vegetação nativa e, justificada a impossibilidade de se conseguir gravar na área dentro ou fora da REURB, a área a ser recomposta poderá ser transformada em pecúnia, no mesmo percentual da área a ser mantida preservada, cujo valor será a metragem da área, multiplicada pelo valor venal do metro quadrado do terreno correspondente ao enquadramento no código da tabela do imposto predial e territorial urbano - IPTU, determinado pelo Departamento de Tributos Imobiliários - DTI da Unidade de Gestão de Governo e Finanças - UGGF do Município, devendo ser recolhido em guia própria ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 5º O núcleo urbano informal situado na Zona de Conservação Hídrica, definido pela Lei Estadual 4.095, de 1984, e pelo Decreto Estadual 43.284, de 1998, deverá prever a infiltração das águas pluviais no solo, através da manutenção de pelo menos 50% (cinquenta por cento) de área abrangida pela REURB, dentro ou fora dos lotes, não necessitando a doação da área à municipalidade, apenas gravando na(s) matrícula(s) correspondente(s) o percentual de área permeável em cada lote.

§ 6º A depender da característica do loteamento e não havendo condições de reservar área permeável devido às interferências preexistentes, a diferença de área permeável faltante, conforme define o §5º deste artigo, poderá ser paga em pecúnia, cujo valor será a metragem da área permeável faltante, multiplicada pelo valor venal do metro quadrado do terreno correspondente ao enquadramento no código da tabela do imposto predial e territorial urbano - IPTU, determinado pelo Departamento de Tributos Imobiliários - DTI da Unidade de Gestão de Governo e Finanças - UGGF do Município de Jundiá, devendo ser recolhido em guia própria ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 7º Poderá ser computado como área permeável 50% (cinquenta por cento) das áreas públicas doadas ao Município se as mesmas estiverem dentro da área da regularização fundiária e em Zona de Conservação Hídrica.

§ 8º As faixas de servidão *non aedificandi* de linhas de transmissão de energia elétrica ou de oleodutos que estiverem inseridos na gleba da regularização poderão ser consideradas áreas públicas e ser computadas como área permeável quando necessário.



§ 9º É dispensada a doação de áreas públicas para REURB-E em desmembramentos que gerem no máximo 5 (cinco) lotes, desde que todos os lotes tenham frente para uma via oficial ou de domínio público, independentemente da metragem de frente e mediante a comprovação da situação consolidada.

Art. 51. Na REURB-E, o sistema de circulação dos parcelamentos do solo a serem regularizados deverão atender aos seguintes requisitos:

I - as vias internas deverão, na medida do possível, articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, procurando ajustar a declividade longitudinal máxima em 15% (quinze por cento) para as vias principais que articulam com o sistema viário do Município e em 20% (vinte por cento) para as demais vias, admitindo-se declividade maior, desde que as condições topográficas do local não permitam ajustes que contribuam para esta situação;

II – as vias sem continuidade que não contornem quadra, deverão, quando possível, possuir em suas extremidades um balão de retorno com raio de 9,00m (nove metros), desde que não afete edificações consolidadas e/ou habitadas e, não havendo soluções técnicas para os ajustes, será admitido um raio menor, buscando sempre o maior raio possível.

Parágrafo único. Serão admitidas vias de pedestres quando o sistema viário de acesso aos lotes tiver largura inferior a 6,00 metros.

Art. 52. Para aprovação da REURB, será aceito o acesso ao núcleo urbano informal:

I - por servidão de passagem desde que averbada e anuída na matrícula dos imóveis servientes;

II - por vias cadastradas nos mapas de sistema viário aprovados nos planos diretores do município;

III - por vias oficializadas por leis ou decretos; e

IV - por vias não oficiais e existentes, comprovadas por fotos aéreas ou por relatório fotográfico e croqui elaborado por servidor público municipal.

Art. 53. Na REURB-E, quando da inexistência dos equipamentos de infraestrutura básica essencial, seus beneficiários deverão providenciar os projetos executivos para a aprovação da FUMAS e das concessionárias responsáveis e, após a



aprovação dos projetos, deverão providenciar a execução das respectivas obras faltantes.

§ 1º Não poderão ser regularizados loteamentos ou desmembramentos sem que as obras de infraestrutura essencial estejam executadas ou firmadas em contratos ou Termo de Parceria.

§ 2º Poderá ser firmado Termo de Parcerias entre os beneficiários e a FUMAS ou contratos com as concessionárias de serviços públicos responsáveis para execução das obras de infraestrutura faltantes.

§ 3º O contrato e o Termo de Parceria citados nos §§ 1º e 2º deste artigo somente serão aceitos se estiverem assinados com o reconhecimento de firma entre os beneficiários ou seus representantes legais e a empresa executora e deverá conter, no mínimo:

I - a descrição das obras e dos serviços relativos à infraestrutura necessária faltante à regularização, às expensas do interessado;

II - o orçamento e o cronograma físico-financeiro para implantação das respectivas obras;

III - a definição dos custos das obras e dos serviços envolvidos, tendo como parâmetro o procedimento licitatório municipal;

IV - as medidas de mitigação e de compensação urbanística, quando exigidas.

Art. 54. Na REURB-E, os interessados conjuntamente com a empresa autorizada a executar a regularização através do Programa de Regularização Fundiária - REURB-E deverão providenciar a execução dos projetos de infraestrutura básica essencial e a execução das respectivas obras faltantes para atingir a regularização fundiária, podendo firmar ou não parceria com o Município ou com as Concessionárias responsáveis, repassando os custos envolvidos aos beneficiários.

Art. 55. Não havendo condições que permitam as interligações dos imóveis à rede pública de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, desde que tecnicamente justificado, deverão ser adotados sistemas alternativos e isolados de infraestrutura, homologados e aprovados nos termos da ABNT e submetidos à aprovação da DAE, quando se tratar de área de manancial do Município, e à concessionária de energia, quando se tratar de distribuição de energia elétrica, objetivando uma solução compatível para cada caso.

Art. 56. O loteamento da REURB-E com até 20 (vinte) lotes, adjacentes às



áreas rurais ou Zonas de Conservação Ambiental servidas pelos sistemas públicos de abastecimento de água e de coleta de esgotos, poderá ser regularizado sem a necessidade da elaboração de projetos complementares e de execução de obras de infraestrutura, desde que:

I - os lotes estejam voltados à via aberta, em uso público, mesmo que no interior da gleba a ser regularizada, com condições satisfatórias de escoamento de águas pluviais; e

II - os interessados declarem não ter interesse na pavimentação da via.

Art. 57. Fica autorizado ao Município de Jundiaí, a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas respectivas áreas públicas, que forem objeto de parcelamento reconhecido por ele, objeto da REURB-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, ou legislação que venha substituí-la.

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

§ 2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial.

§ 3º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou lei que vier a substituí-la, ficando o Município de Jundiaí com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 4º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais consecutivas, mediante sinal de, no mínimo 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§ 5º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

§ 6º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses.

SEÇÃO III

DA CONCESSÃO DE SUBSÍDIOS



Art. 58. Após manifestação do Conselho Municipal de Habitação na forma da Lei nº 4.492, de 1994, a FUMAS, com receitas do Fundo Municipal de Habitação, poderá destinar recursos para subsidiar programas e projetos de habitação de interesse social e de regularização fundiária com o objetivo de viabilizar o acesso à habitação digna às famílias de baixa renda.

Art. 59. A concessão de subsídios, dependendo do empreendimento de habitação de interesse social implantado, poderá compreender os seguintes aspectos:

- I – o terreno;
- II – a infraestrutura básica;
- III – a unidade habitacional;
- IV – a forma de pagamento.

Parágrafo único. O subsídio poderá ser composto de um ou mais itens previstos neste artigo.

Art. 60. Com a definição do valor do imóvel subsidiado do empreendimento, a forma de pagamento a ser adotada terá caráter personalíssimo e será intransferível, podendo englobar critérios diferenciados relativos a:

- I - juros e correção monetária;
- II - prazos de financiamento.

Art. 61. Na hipótese de comercialização do imóvel, antes da sua quitação, todos os subsídios incidentes sobre o imóvel serão cancelados.

Parágrafo único. Poderá ser aplicado o disposto no Art. 52, no que couber, ao novo comprador do imóvel, se a FUMAS anuir expressamente e por escrito na comercialização realizada.

Art. 62. Constatada a impossibilidade da família beneficiária arcar com as despesas referentes aos valores subsidiados para aquisição da habitação de interesse social, será outorgada a permissão de uso do imóvel com direito à posterior aquisição e abatimento dos valores pagos.

Art. 63. A forma e a aplicação dos subsídios serão regulamentados pela FUMAS e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação, “ad referendum” do Coordenador do Fundo Municipal de Habitação.



SEÇÃO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 64. Sem prejuízo da sanção penal, o beneficiário que usufruir ilicitamente da concessão de subsídios ressarcirá ao Poder Público os valores indevidamente recebidos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação, devidamente atualizados e com juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados desde a data do recebimento do subsídio até a restituição.

Art. 65. Durante o processo de regularização fundiária do projeto habitacional desenvolvido pela FUMAS, poderá ser outorgada a permissão de uso onerosa do imóvel ocupado ao seu titular cadastrado com a previsão de dedução dos valores pagos, a título de remuneração mensal pelo uso, no caso do exercício pelo permissionário do direito de preferência de compra.

Art. 66. A validade de toda e qualquer ação decorrente desta Lei, que implique em criação de despesa ou ampliação da existente, está condicionada a sua compatibilidade com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e atendimento ao disposto nas leis de finanças públicas e na Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, ou a que vier a substituí-la.

Art. 67. Ficam revogados os artigos 41 ao 60 da Lei nº 7.016, de 2008.

Art. 68. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.


LUIZ FERNANDO MACHADO

Prefeito Municipal

Registrada na Unidade de Gestão da Casa Civil do Município de Jundiaí, aos dezoito dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e dois, e publicada na Imprensa Oficial do Município.


GUSTAVO L. C. MARYSSAEL DE CAMPOS

Gestor da Unidade da Casa Civil

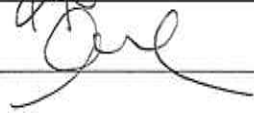
PROJETO DE LEI Nº 13.772

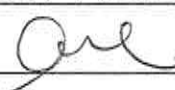
Juntadas:

fls. 02 a 63 em 04/07/22 t.

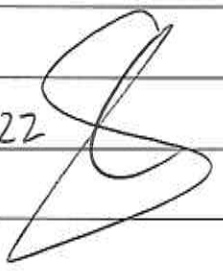
Fls. 64 em 04/07/22 Luciana Lij

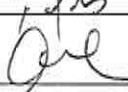
Fls 65 a 67 em 04/07/2022 ~~Luciana Lij~~

fls 68 a 70 em 06/7/22 


fl 71 em 07/7/22 


fl 72 em 14/07/22 t.


fl. 73 em 19/07/22 t. ; fls 74/85 em 04.08.22 

fls 86 em 04/8/22 

Fls. 87 a 89 em 05/08/2022 ~~Luciana Lij~~

fls. 90 a 92 em 30/08/2022 

fls. 93 e 94 em 15/08/2022 

fls. 95 a 130 em 18/08/2022 

fls. 131 a 168 em 23/08/22 t.

Observações:
