



*[Texto compilado – atualizado até a Lei nº 10.209, de 21 de agosto de 2024]**

LEI Nº 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;

(...)

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



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 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)

"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)*

"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 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.

§ 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.



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.



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 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 adequarem 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 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 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 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.

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 n.º 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 edifícios, 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 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.

§ 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.~~

II – a maioria absoluta dos interessados declare não ter interesse na pavimentação da via, mediante assinatura de Termo de Dispensa e Ciência de Obrigação Futura a ser firmado junto ao Departamento de Regularização Fundiária da FUMAS.
(Redação dada pela [Lei nº. 10.209](#), de 21 de agosto de 2024)

Parágrafo único. Na hipótese deste artigo, o Município ficará dispensado das obras de pavimentação das vias e de drenagem. (Acrescido pela [Lei nº. 10.209](#), de 21 de agosto de 2024)

Art. 56-A. O loteamento da REURB-E com mais de 20 (vinte) lotes, adjacentes às áreas rurais ou Zonas de Conservação Ambiental, com a solução do sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto aprovados e implantados, poderá ser



regularizado sem a necessidade da execução de obras de infraestrutura de pavimentação e drenagem desde que: (Acrescido pela [Lei nº. 10.209](#), de 21 de agosto de 2024)

I – os lotes estejam voltados à via aberta, em uso público, mesmo que no interior da gleba a ser regularizada, com condições satisfatórias de trânsito e escoamento de águas pluviais; (Acrescido pela [Lei nº. 10.209](#), de 21 de agosto de 2024)

II – os projetos das obras complementares de pavimentação e drenagem não executadas estejam aprovados; (Acrescido pela [Lei nº. 10.209](#), de 21 de agosto de 2024)

III – a maioria absoluta dos interessados declare não ter interesse na pavimentação das vias, mediante assinatura de Termo de Dispensa e Ciência de Obrigação Futura a ser firmado junto ao Departamento de Regularização Fundiária da FUMAS, dando ciência de que, quando da solicitação ou necessidade da execução da pavimentação e drenagem, os custos envolvidos na execução das obras ocorrerão às expensas dos beneficiários, conforme define o parágrafo único do art. 47, desta Lei. (Acrescido pela [Lei nº. 10.209](#), de 21 de agosto de 2024)

Parágrafo único. Na hipótese deste artigo, o Município ficará dispensado das obras de pavimentação das vias e de drenagem. (Acrescido pela [Lei nº. 10.209](#), de 21 de agosto de 2024)

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 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 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.



[Texto Compilado da Lei n.º 9.807/2022 – pág. 41]

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