



LEI no. 3.718 de 29 de Abril de 2021.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E CRIA O FUNDO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE CASA BRANCA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Casa Branca aprova e o Prefeito Municipal sanciona e promulga a seguinte Lei:

Capítulo 1
Da regularização Fundiária

Seção I
Das disposições Gerais

Art. 1 – A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, irregulares ou clandestinos ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Art. 2 – A Regularização Fundiária no Município e Casa Branca observará os seguintes princípios:

- I- Ampliação do acesso a Terra Urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para a permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;
- II- Efetivo controle o solo urbano pelo município, levando sempre em conta a situação de fato;



- III- Articulação com as políticas setoriais de habitação, o meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltada à integração social e a geração de emprego e renda;
- IV- Participação dos legítimos em todas as etapas do processo de regularização fundiária;
- V- Estimulo à resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação e da transação.

Capítulo 2

Das modalidades de Reurb

Seção I

Da regularização Fundiária de interesse Social (Reurb-S)

Art. 3 – A regularização Fundiária de interesse social Reurb-S é a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente por população de baixa renda, nos seguintes casos:

- I- Ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há, pelo menos, 02 (dois) anos, até a publicação desta lei; possuir renda familiar e até 03 (três) salários mínimos nacional, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;
- II- Localizados em ZEIS instituída pelo Plano Diretor ou ainda aquelas definidas por lei municipal específica.

§1º- A regularização fundiária de interesse social dependerá da análise de critérios estabelecidos pelo Departamento de Obras, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§2º- Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I, do art. 3º desta lei,



podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

§3º- Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária, para a abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custos e emolumentos, nos termos da legislação federal, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura essencial caberá ao Poder Público Municipal.

§4º- Será isenta de custas e de emolumentos a primeira averbação de construção residencial até 70 m², desde que o beneficiário apresente projeto desenvolvido por profissional habilitado com laudo de habitabilidade, conforme dispõe a Lei Federal nº 13.465/17 de regularização Fundiária, aprovado por órgão devidamente habilitado.

Seção II

Da regularização Fundiária e interesse Específico- Reurb-E

Artigo 4º- A regularização Fundiária de interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no artigo 3º desta lei.

Artigo 5º- A regularização Fundiária de interesse Específico dependerá da análise e aprovação do departamento de obras, sendo processadas nos termos da presente lei e alterações posteriores por decreto.

§1º Para fins de registro no cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, não haverá a isenção de custos e emolumentos, sendo que a obrigação referente à implantação das obras de infraestrutura e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, é de responsabilidade dos beneficiários ou responsáveis pela implantação do núcleo, sendo que a implantação das obras de infraestrutura poderá ser compartilhada com o poder público.

§2º- Na Reurb-E o proprietário ficará condicionado ao pagamento de justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado por decreto do poder executivo.



Artigo 6º- Na regularização fundiária de interesse específico onde abranja partes da Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) para as áreas que estejam com degradação.

Capítulo 3

Seção I

Da legitimidade a promover a Regularização Fundiária

Artigo 7º- Respeitadas legislações Federais e Estaduais pertinentes, a regularização fundiária de que trata a presente lei poderá ser promovida pelo Município diretamente ou por meio de contratações de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório, ou mesmo por parcerias sem fins lucrativos objetivando a pesquisa e desenvolvimento, mediante a indicação da necessidade apontada pelo Departamento de Obras do Município, como também por:

- I- Seus beneficiários, individual ou coletivamente;
- II- Cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais ou da sociedade civil de interesse público, associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III- Proprietários, loteadores ou incorporadores;
- IV- Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- V- Ministério Público.

Capítulo 4

Seção I



Da documentação Necessária

Artigo 8º- A documentação básica necessária requerer ao município a aprovação do projeto de regularização fundiária de núcleo informal, compreende:

- I- Pedido instruído com cópia da matrícula da área onde está ocorrendo à intervenção visando à regularização, se houver;
- II- Cópia da capa do carnê de IPTU se houver, bem como cópia dos títulos, ou outro documento de aquisição;
- III- Cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, como cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;
- IV- Comprovante de endereço, na forma da lei;
- V- Termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;
- VI- Comprovante de renda familiar na REURB-S;
- VII- Projeto de regularização fundiária, conforme previsto no art. 10 desta lei.

Artigo 9º- Fica o Departamento de Obras do Município autorizado a solicitar documentação complementar, se necessário.

Seção III **Do Projeto de Regularização Fundiária**

Artigo 10- O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

- I- Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as vias públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;



- II- Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- III- Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambientais;
- IV- Projeto urbanístico;
- V- Memoriais descritivos;
- VI- Proposta de soluções para questão ambientais, urbanística e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VII- Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso, conforme o estabelecido na Lei 13.465 de 11 de julho de 2017 e sua regulamentação.
- VIII- Estudo técnico ambiental para os fins previstos nesta lei, quando for o caso, conforme o estabelecido na Lei 13.465 de 11 de julho de 2017 e sua regulamentação;
- IX- Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação o projeto de regularização fundiária;
- X- Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

§ único- O projeto de regularização fundiária deverá considerar 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 for o caso.

Artigo 11- Para fins de regularização fundiária, o Poder Público Municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos permitidos pelas legislações correlatas, bem como outros previstos na Lei federal de regularização fundiária, que atendam aos interesses da Administração Pública no uso e ocupação do solo urbano, assim especificado, dentre outros:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2021



- I- Concessão de Direito Real de Uso;
- II- Concessão de uso especial para fins de moradia;
- III- Doação onerosa ou gratuita;
- IV- Compra e venda;
- V- Permuta;
- VI- Direito real de Laje;
- VII- Legitimação Fundiária;
- VIII- Legitimação de Posse.

§ 1º- A emissão dos títulos pelo Poder Público, será realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana no contexto do procedimento de regularização fundiária sustentável municipal, observada a característica de cada ocupação, das áreas ocupadas, seus beneficiários, tempo da ocupação e natureza da posse.

§ 2º- Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local.

§ 3º- Embora a presente lei trate em especial de regularização fundiária sustentável das áreas ocupadas predominantemente para fins de moradia, poderão ser regularizadas outros usos, privados, não residenciais, que serão enquadrados na modalidade de Reurb-E, bem como outros usos que prestem serviços relevantes ao Município, cujos critérios serão previstos por decreto regulamentador.

Artigo 12- No que diz respeito ao instituto do direito real de Laje, estabelecido pela Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 e inserido no Código Civil Brasileiro no artigo 1.275, inciso XIII, este somente poderá vir a ser aplicado após sua regulamentação por ato do Poder Executivo Municipal e desde que estudos técnicos de estabilidade das edificações, para a garantia da salubridade e especialmente segurança dos habitantes, prevenindo-se o incentivo à favelização.



§ 1º- O disposto neste artigo não se aplica quando o legitimado promotor da Reurb for à própria administração pública municipal.

§ 2º- Em havendo a concessão do direito de laje, não será permitido qualquer tipo de reforma, sem que a prévia anuência dos demais proprietários do local.

Capítulo 5
Seção I
Da Comissão de Aprovação de Regularização Fundiária

Artigo 13- O processo administrativo será instaurado e o projeto de regularização será analisado e aprovado por uma Comissão de Aprovação, composta por 3 (três) membros, tecnicamente capacitados, indicados titulares e os respectivos suplentes, por ato do Executivo Municipal, representando os seguintes órgãos:

- I- Procuradoria do município;
- II- Departamento de Obras;
- III- Departamento do meio ambiente;

§ 1º- A Comissão será regida por regulamento Interno sendo que seu Presidente e secretário serão nomeados entre seus membros.

§ 2º- As necessidades materiais, físicas e humanas necessárias para o adequado desenvolvimento das etapas do processo de Regularização Fundiária do Município de Casa Branca serão definidas pela Comissão descrita no “caput”, seguindo o regramento de aquisição e contratação na esfera pública.

§ 3º- Os membros da Comissão, nomeados por Ato do executivo Municipal, não receberão gratificação de função.

§ 4º- O Poder executivo regulamentará o previsto neste artigo no mesmo decreto de nomeação de seus membros.

Artigo 14- A Comissão tem autonomia para solicitar documentação complementar não constante da presente lei desde que tenha o claro objetivo de trazer maior transparência e segurança jurídica ao projeto de regularização fundiária.



§ 1º- Excepcionalmente a Comissão poderá exigir adequações urbanísticas, ambientais, bem como compensações legais, desde que baseado em parecer técnico do Departamento de Obras, meio ambiente, Assuntos Jurídicos e departamento de Habitação se houver.

§ 2º- Os prazos máximos para análise e manifestação dos Departamentos não poderão ultrapassar de 60 dias, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, com justificativa técnica ou legal.

Artigo 15- Na análise do processo de regularização fundiária devem ser considerados os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos.

§ 1º- Eventuais alterações propostas serão submetidas à aprovação do Departamento de Obras, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente.

§ 2º- Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local, podendo também ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares formalmente constituídas, e outros usos não residenciais que prestem serviços relevantes ao Município.

§ 3º- Fica dispensado o procedimento de desafetação das áreas públicas destinadas para fins institucionais, mediante a flexibilização administrativa dos parâmetros urbanísticos para os núcleos urbanos informais consolidados até a data de 22/12/2016 regularizado pela lei federal 13.465/17, sendo consideradas as áreas públicas aquelas determinadas no projeto de regularização fundiária conforme



aprovação do Departamento de Obras, ou Departamento e Habitação se houver.

§ 4º- Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a atual legislação, O Departamento e Obras, irá expedir a certidão de regularização Fundiária (CRF) ao cartório de registro de Imóveis (CRI), que devidamente assinada pelo chefe do Executivo ou responsável pela pasta, ou quem ele indicar, constará a descrição das unidades imobiliárias, dos beneficiários, das áreas públicas e das intervenções eventualmente necessárias, bem como o cronograma de obras e termo de compromisso para execução do cronograma quando tratar-se de REURBS-S .

§ 5º- Na Reurb-E, o custeio para o desenvolvimento dos estudos e projetos necessários à regularização, bem como a implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais do núcleo, ou beneficiários, ou titulares de domínio da área ocupada pelo núcleo informal, que deverão assinar o termo de compromisso para execução do cronograma de obras e serviços.

Capítulo 6

Seção I

Da arrecadação dos Imóveis Abandonados

Artigo 16- Os imóveis urbanos privados abandonados por seus proprietários, estarão sujeitos à arrecadação pelo Município, na condição de bem vago nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

§ único- O procedimento obedecerá o rito previsto na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu decreto de regulamentação, podendo correr em apenso ao procedimento de regularização fundiária, quando estiver inserido no respectivo projeto e que o departamento de Obras ou Departamento de Habitação quando houver considerar indispensável a medida.

Capítulo 7



Seção I

Da titulação da Posse

Artigo 17- A titulação dos imóveis será decidida por Ato o Poder Executivo com parecer final da Comissão Consultiva de regularização Fundiária.

Artigo 18- É de responsabilidade da Comissão Consultiva o encaminhamento da CRF acompanhada de toda documentação e do projeto de regularização aprovado ao Oficial de Registro da Reurb e averbação em matrícula.

Capítulo 8

Seção I

Do Fundo Municipal de regularização Fundiária

Artigo 19- Fica criado o Fundo Municipal de regularização Fundiária (FMREURB), com o objetivo de dar suporte às ações destinadas à melhoria das condições habitacionais e correções as irregularidades fundiárias no ordenamento territorial do Município de Casa Branca.

§ 1º- Os aportes de recursos serão destinados para suporte financeiro na execução das políticas públicas voltadas para a regularização fundiária municipal, com o fim de garantir a conclusão de pequenas obras, licenças urbanística e ambientais, reurbanização, aquisição de imóveis, assistência técnica, remoção e realocações necessárias à implantação das propostas e regularização nas diversas fases a implantação.

§ 2º- Os aportes recebidos por créditos adicionais serão regulamentados por decreto.

Artigo 20- Constituirão recursos do FMREURB as dotações a ele destinadas especificamente, os créditos adicionais ou suplementares, doações de pessoas físicas, jurídicas ou entidades nacionais ou estrangeiras, assim como os rendimentos obtidos na



aplicação do próprio recurso, transferências de recursos Federais ou Estaduais e outras receitas eventuais.

Artigo 21- O órgão gestor dos recursos do FMREURB estará afeto ao órgão da Administração Pública responsável pela formulação, execução e fomento da política de regularização fundiária do Município, em conjunto com a Comissão Consultiva da Reurb.

Artigo 22- Os recursos destinados ao FMREURB serão depositados em conta específica para tal finalidade, em estabelecimento oficial de crédito, e serão movimentados sob a deliberação da Comissão Consultiva da Regularização Fundiária.

Artigo 23- O saldo financeiro do FMREURB apurado em balanço ao final de cada exercício, será transferido para o exercício seguinte, automaticamente e a crédito do mesmo fundo.

Artigo 24- Compete a Comissão Especial conjuntamente com o departamento de Obras ou Departamento de Habitação se houver, fixar as diretrizes na aplicação das receitas oriundas do FMREURB, as quais somente poderão ser destinadas ao pagamento de serviços, equipamentos, e eventualmente às obras integrantes dos projetos de regularização fundiária sustentável e de interesse social do Município de Casa Branca.

Artigo 25- A gestão contábil dos recursos será realizada pelo departamento de finanças do Município, sendo que a prestação de contas será submetida à apreciação e aprovação da Comissão Consultiva da Regularização Fundiária, em conformidade com as regras estabelecidas pelo TCE- Tribunal de Contas Estado.

Artigo 26- Não poderão ser financiados pelo FMREURB projetos incompatíveis com a política Municipal de regularização Fundiária, contratação de pessoal, exceto de serviços de terceiros,



diretamente vinculados à execução dos projetos de regularização fundiária.

Artigo 27- As áreas recebidas pelo município em contrapartida da regularização fundiária de interesse específico, bem como os oriundos a arrecadação dos imóveis abandonados nos termos do atual Código Civil, serão destinados prioritariamente para fomento a regularização fundiária de interesse social, podendo inclusive ser oneradas e os recursos obtidos com a venda serão revertidos ao FMREURB.

Capítulo 9

Seção I

Das disposições finais transitórias

Artigo 28- As importâncias eventualmente despendidas pelo Município para a execução os procedimentos de regularização fundiária sustentável de cunho específico, bem como as despesas realizadas em áreas particulares, onde se preveja concomitância de interesse social, se as obras necessárias forem executadas pela administração pública, os ônus poderão ser compartilhados a título de contribuição de melhoria.

§ 1º- Os valores previstos no “caput” deste artigo serão apurados pelos órgãos ou empresa responsáveis pela execução dos serviços e encaminhadas ao Departamento de Obras ou Departamento e Habitação se houver, que encaminhará as informações ao Departamento de Finanças, para a notificação de devedor para o pagamento e, se necessário, inscrição em dívida ativa e posterior cobrança Judicial, nos termos da legislação vigente.

§ 2º- Todos os valores arrecadados em decorrência da aplicação desta Lei serão destinados ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária Sustentável e serão revertidos para o projeto de REURB-S e demais melhorias urbanísticas e ambientais, na forma da presente Lei.



Artigo 29- Nos procedimentos de regularização fundiária sustentável de áreas que incidem sobre área de Preservação Permanente- APP deverá ser garantida a melhoria das condições sócio ambientais.

Artigo 30- Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção a regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da lei.

Artigo 31- As disposições da Lei 6.766/79 (Lei de parcelamento do Solo Urbano), não se aplicam à Reurb-S, exceto quanto às responsabilidades dos loteadores, inclusive quanto aos crimes previstos nos artigos 50, 51 e 52 da referida lei.

Artigo 32. Serão regularizados, na forma da lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e desta lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Artigo 33- Para fins de atendimento à Lei nº 13.465/2017 e seu decreto de regulamentação, o Executivo municipal deverá se utilizar do disposto nos artigos 37, 38, 39, e 40, caput e §§ 1º ao 4º, 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da Lei nº 6.766/1979, quando constatada a implantação de núcleo urbano informal.

Artigo 34- Para fins da Reurb, o executivo municipal poderá ale do disposto nesta Lei, se utilizar das normas, procedimentos e instrumentos previstos na Lei 13.465/2017 e seu decreto de regulamentação.

Artigo 35- As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta dos orçamentos então vigentes.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2021



Art. 36- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Casa Branca, 29 de Abril de 2021.

MARCO CÉSAR DE PAIVA AGA
PREFEITO MUNICIPAL

Afixada na Sede da Prefeitura Municipal e arquivada nesta Secretaria

MARIA JOSÉ PORFÍRIO MARSON
SECRETÁRIA GERAL