



III - 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



X - Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso IX deste artigo.

Da Comissão Municipal de Regularização Fundiária

V - Departamento de Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVARES MACHADO

Estado de São Paulo

§ 2º A Comissão Municipal de Regularização Fundiária será presidida pelo representante do Departamento de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento.

Art. 5º Compete a Comissão Municipal de Regularização Fundiária:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III - emitir a CRF.

Capítulo III

Dos Critérios para Priorização das Atuações pelo Município

Art. 6º A Comissão Municipal de Regularização Fundiária atuará preferencialmente em áreas privadas que estejam classificadas como de interesse social.

Art. 7º O critério para atuação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária nos processos solicitados por particular, que sejam provocadas por Requerimento, e classificados como Reurb-S, que necessitem do suporte técnico do município para elaboração e conclusão da Reurb, obedecerão à ordem de chegada (recebimento do pedido), considerando-se a data do protocolo.

Art. 8º A Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá promover a regularização de áreas, independentemente, de provocação pelos interessados, desde que verificado:

- I - consolidação da ocupação, preferencialmente existir pelo menos dois tipos de infraestrutura implantados;
- II - áreas que não estejam situadas em área de risco ambiental;
- III - por imposição judicial ou em virtude de já ter sido alvo de Termo de Ajustamento de Conduta;
- IV - porte da ocupação irregular (maior número de moradores em situação irregular);
- V - situação fundiária conhecida (domínio público ou privado);
- VI - condições favoráveis a regularização, diretrizes e legislação;
- VII - demais critérios técnicos que justifiquem.

Capítulo IV

Da Legitimação Fundiária

Art. 9º São legitimados para propor a regularização de núcleos urbanos:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVARES MACHADO

Estado de São Paulo

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.

Art. 10. A legitimação fundiária deverá obedecer especialmente aos critérios dos artigos 23 e 24 da Lei Federal nº 13.465/17.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Ocorrendo alguma das hipóteses do § 1º, aplicar-se-á o disposto no artigo 8º desta Lei.

§ 3º A execução da Reurb-S independe da comprovação do pagamento de custas e emolumentos, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação, nos termos do artigo 13, § 2º da Lei da Reurb.

§ 4º Para a expedição da Certidão de Regularização Fundiária e do respectivo título, os beneficiários da Reurb deverão recolher previamente todos os tributos municipais relativos ao imóvel objeto da Reurb, promovendo a quitação integral de tais débitos, ressalvados demais casos de suspensão da exigibilidade, extinção ou exclusão do crédito tributário.

§ 5º Para efeitos do § 4º, a existência de débitos tributários ou de outra natureza em nome do beneficiário, que não diga respeito diretamente com o imóvel objeto de Reurb, não impede a concessão da legitimação fundiária.

Art. 11. Os interessados na legitimação fundiária deverão apresentar os seguintes documentos:

I - prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário, nos termos do art. 11, inciso VIII, da Lei Federal nº 13.465/17.

II - certidão expedida pelo Cartório de Registro de imóveis, mediante busca pelo indicador real e pessoal, positiva ou negativa da propriedade;

III - cópia autenticada ou conferida pelo município da carteira de identidade e CPF do beneficiário e, se for casado, do respectivo cônjuge;

IV - certidão de nascimento do beneficiário, se solteiro; ou, certidão de casamento, se casado, separado ou divorciado; ou, certidão de casamento acompanhada da certidão de óbito, se viúvo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVARES MACHADO

Estado de São Paulo

V - declaração de residência com firma reconhecida do beneficiário ou cópia autenticada ou original de comprovante de residência;

VI - certidão negativa de débito municipal referente especificadamente ao imóvel objeto da Reurb.

§ 1º Para cumprimento do inciso I, constitui meio de prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário, a apresentação de contrato, recibo ou qualquer documento realizado entre o possessor ou possesores anteriores e o atual possessor, pretensor beneficiário, devendo obrigatoriamente, ser apresentado o original ou cópia autenticada de toda a cadeia sucessória de contratos, recibos ou outros documentos firmados entre o possuidor e anterior proprietário ou possuidor.

§ 2º Constituem meios de prova acessórios e complementares daquele constante no § 1º, dentre outros, os comprovantes do pagamento do IPTU, certidões da prefeitura municipal, declaração do tempo de ligação de água e luz, que, de modo expresso, remetam ao endereço do imóvel a ser objeto da legitimação fundiária.

§ 3º Para efeitos do inciso II:

I - a certidão positiva da propriedade:

a) se emitida em nome de terceira pessoa, especificando que o proprietário registral e diferente do pretensor beneficiário, aquele deverá ser notificado para, se quiser, impugnar no prazo comum de 30 (trinta) dias úteis, nos termos do art. 20 da Lei da Reurb.

b) se emitida em nome do próprio beneficiário, ao invés da emissão do título de legitimação fundiária, emitir-se-á apenas o memorial descritivo, para que este promova a retificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, observadas as demais exigências legais, caso em que o beneficiário, caso for Reurb-E, deverá pagar emolumentos e taxa pelos serviços técnicos.

II - a certidão negativa de propriedade servirá como prova negativa da propriedade registral de terceiro.

§ 4º Para efeitos do inciso V, a declaração de residência apresentada por apenas um dos beneficiários, quando casados, faz presumir que o seu cônjuge reside com o declarante, devendo tal fato constar do título de legitimação fundiária.

§ 5º A fim de preencher os requisitos necessários a aquisição plena e definitiva da propriedade do imóvel objeto de Reurb, os herdeiros do proprietário registral ou do anterior possuidor, ou os adquirentes do imóvel por ato Inter vivos, deverão apresentar todos os documentos anteriores que comprovem o seu tempo de posse, bem como o de seus antecessores, considerando tais posses de modo conjunto para fins de legitimação fundiária (*accessio possessionis* e *successio possessionis*), nos termos do artigos 1.207, 1.242 e 1.243 do Código Civil.

Art. 12. Os requisitos exigidos por esta Lei poderão ter sua comprovação corroborada por outros meios de prova admitidos em direito, sendo que, em se tratando de prova testemunhal, esta deverá ser apresentada por declaração com firma reconhecida em cartório.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVARES MACHADO

Estado de São Paulo

assinada, por, no mínimo, 3 (três) pessoas, devendo ser confrontantes ou envolvidos diretamente ao imóvel objeto da Reurb.

Parágrafo único. Em se verificando fraude ou falsificação de documentos, informar-se-á imediatamente o Ministério Público.

Capítulo V Dos Instrumentos da Reurb

Art. 13. 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 desapropriação por interesse social, nos termos da Lei nº 4.132/62;
- III - a concessão de direito real de uso;
- IV - a doação onerosa ou gratuita;
- V - concessão de uso especial para fins de moradia;
- VI - compra e venda;
- VII - permuta;
- VIII - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465/17.

Art. 14. O poder público 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. O procedimento a ser observado para fins de demarcação urbanística é o previsto nos art. 19 a 22 da Lei Federal nº 13.465/17.

Capítulo VI Do Procedimento Administrativo

Art. 15. A Reurb obedecerá as seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados;
- II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV - saneamento do processo administrativo;
- V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI - expedição da CRF e dos títulos de legitimação fundiária pelo Município; e
- VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.





PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVARES MACHADO

Estado de São Paulo

aprovação, todas as despesas ou manutenção/implementação de infraestrutura, deverão ser de responsabilidade da associação.

IV - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

V - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental, quando necessário;

VI - projeto urbanístico;

VII - memoriais descritivos;

VIII - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

IX - tratando-se de poços com sistemas isolados, o projeto de Outorga de Poço Artesiano deverá vir acompanhado do respectivo protocolo ou parecer do Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE.

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

§ 1º 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.

§ 2º No caso de poços com sistemas isolados, a água deverá ser submetida à análise de controle de qualidade visando comprovar sua potabilidade de acordo com a periodicidade exigida pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE e apresentada a Vigilância Sanitária do Município para arquivo e cadastro.

Art. 18. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

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

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;





PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVARES MACHADO
Estado de São Paulo

Art. 23. Para fins exclusivos de Reurb, poderão ser expedidas as Certidões de Regularização Fundiária e os respectivos Títulos de Legitimação Fundiária versando sobre imóveis com áreas inferiores a área de parcelamento mínimo, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios prevista em lei municipal ou na Lei Federal 6.766/79.

Parágrafo único. Da Certidão de Regularização Fundiária constará de forma discriminada o nome, CPF, RG e demais elementos de qualificação pessoal dos titulares de direitos reais que foram notificados durante o procedimento, a forma pela qual a notificação se deu (pessoal, correios, edital, etc.), fazendo-se menção expressa de que não houve impugnação ou de que houve a concordância dos mesmos com o procedimento.

Art. 24. Havendo servidões administrativas, limitações administrativas, restrições ambientais ou qualquer outro encargo ou ônus real a ser observado pelo beneficiário, em razão da Reurb, nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), estes deverão ser averbados no Registro de Imóveis competente, posteriormente a criação da matrícula respectiva e registro da propriedade em nome do beneficiário.

Art. 25. Os Títulos de Legitimação Fundiária da Reurb-S serão expedidos individualmente, sendo, no entanto, enviadas em bloco, juntamente com as Certidões de Regularização Fundiária, pela Administração Pública Municipal, para o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 26. Os Títulos de Legitimação Fundiária da Reurb-E também serão expedidos individualmente, sendo entregues diretamente ao beneficiário, com a advertência de que deverão ser levados a registro, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis prorrogável por igual período mediante justificativa fundamentada, sob pena de multa e revogação da Certidão de Regularização Fundiária.

Capítulo XI
Das Obras de Infraestrutura

Art. 27. As obras de infraestrutura poderão ser desenvolvidas antes, durante ou depois do projeto de regularização.

§ 1º As obras de infraestrutura da Reurb-S serão custeadas pelo Poder Público.

§ 2º As obras de infraestrutura da Reurb-E serão custeadas pelos seus beneficiários, os quais deverão apresentar a respectiva planilha orçamentária acompanhada do cronograma de execução das obras e da garantia de caução para análise da Comissão de Regularização Fundiária.

Capítulo XII
Das Disposições Finais



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVARES MACHADO

Estado de São Paulo

Art. 27. Se algum imóvel, cuja área do bairro ou gleba em que se encontre for objeto de Reurb-E, tiver matrícula própria, a parte poderá realizar a regularização de seu imóvel mediante a retificação dos dados da sua matrícula e posterior abertura da nova matrícula, servindo o memorial descritivo como instrumento hábil para tanto, observando-se as demais normas legais, não tendo, neste caso, qualquer isenção legal de custas ou emolumentos cartorários.

Art. 28. Tratando-se de imóvel público, de titularidade do Município, a Reurb poderá ser realizada mediante legitimação fundiária, pela expedição de Certidão de Regularização Fundiária e do respectivo Título de Legitimação Fundiária; ou, a critério e conveniência do Município, mediante doação, concessão de direito real de uso, ou, ainda, compra e venda, comprometendo-se o Município a outorgar tais direitos reais por meio de escritura pública, na forma da lei e as expensas do interessado.

Art. 29. O procedimento licitatório e a contratação dos profissionais da área de engenharia, topografia, urbanística, e demais assemelhados, será realizado exclusivamente através da Administração Pública Municipal, não podendo a Comissão Municipal de Regularização Fundiária estabelecer quaisquer regras referentes tal demanda.

Art. 30. O Município poderá valer-se do procedimento simplificado, denominado Reurb Inominada, na forma e sob os critérios do art. 69 da Lei Federal nº 13.465/17.

Art. 31. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária, ou os profissionais que atuarem para a concessão da Reurb, deverão realizar estudos para verificar a existência de eventuais áreas particulares, as quais seus titulares não estiverem empregando finalidade particular ou não estejam atendendo a função social, para que se viabilize eventual desapropriação por interesse social ou sob outra modalidade.

§ 1º Os terrenos urbanos que se encontrem abandonados, especialmente aqueles cuja área não esteja murada ou cercada, serão contabilizados e listados para fins de realização de eventual desapropriação, conforme descrito no caput.

§ 2º Os terrenos urbanos que, mesmo que não estejam sendo utilizados para moradia ou comércio, permaneçam sendo conservados pelos seus proprietários, ainda que para fins meramente especulativos, em respeito ao direito de propriedade privada, não serão objeto da lista citada no § 1º

Art. 32. Conjuntamente com os trabalhos técnicos da Reurb, será feito o levantamento das ruas, vias, avenidas, praças e demais logradouros e equipamentos públicos cuja natureza jurídica seja bem imóvel, sejam de uso comum do povo, de uso especial ou dominicais, devendo-se expedir mapa e memorial descritivos para o registro destes bens imóveis públicos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, valendo-se do procedimento constante dos artigos 195-A e 195-B da Lei Federal nº 6.015/73.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVARES MACHADO

Estado de São Paulo

Art. 33. Os projetos de regularização fundiária via procedimento administrativo Reurb, protocolados na administração municipal, por particulares, empresas, profissionais liberais, entre outros, na vigência da Lei Federal nº 13.465/17 e na pendência de ato normativo municipal atinente à matéria, serão admitidos, avaliados e sujeitos à apresentação de documentos complementares, que subsidiem as informações prestadas, sob responsabilidade das empresas e técnica, dos profissionais legalmente habilitados, no que couber.

Art. 34. Fica delegada à Comissão Municipal de Regularização Fundiária, editar regulamentos e atos necessários para a implementação da Regularização Fundiária.

Parágrafo único. Os casos omissos da presente lei serão resolvidos pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, mediante expedição de ato próprio.

Art. 35. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Álvares Machado, 30 de junho de 2021.

ROGER FERNANDES GASQUES
Prefeito Municipal

TANIA NEGRI GARCIA
Diretora Administrativa

Registrado e publicado na Secretaria da PM, na data supra.

MARIA ELZA SANT'ANA
Oficial de Gabinete