REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 2/2019

Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana e estabelece normas e procedimentos aplicáveis ao Procedimento Administrativo de Regularização Fundiária Urbana.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

DECRETA:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído, no território municipal, o Programa de Regularização Fundiária Urbana, e estabelecidas as normas e procedimentos aplicáveis ao espaço urbano do município de Salvador, destinados à inclusão dos Núcleos Urbanos Informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo único. A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, conforme as políticas e os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando o seu uso de forma funcional.

CAPÍTULO II
DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Seção I
Dos Objetivos da Reurb

Art. 2º Constituem objetivos gerais da Reurb:

I - identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições econômicas, sociais, jurídicas, 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, tendo como princípio a função social da propriedade;

VI - garantir o direito social e o direito fundamental humano à moradia digna e às condições de vida adequadas; garantir a efetivação da função social da propriedade;

VII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

IX - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

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

XIII - promover a regularização fundiária dos assentamentos precários e das terras dos povos e comunidades de Terreiros, Quilombolas, das unidades imobiliárias e demais áreas públicas ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social.

Seção II
Das Modalidades de Reurb

Art. 3º A Reurb compreende as seguintes modalidades:

I - Reurb-S: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos vigentes;

II - Reurb-E: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I;

III - Reurb-I: destinada à regularização fundiária das glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, podendo ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º Na Reurb, o Município admitirá o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser realizada por qualquer uma das modalidades de Reurb, sendo que, no caso de Reurb-S, ato do Poder Executivo Municipal definirá critérios para classificação das atividades econômicas que poderão se beneficiar das dispensas de que tratam os §§ 3º e 4º do art. 4º desta Lei, desde que a renda líquida mensal não seja superior ao quíntuplo do salário-mínimo vigente no País e reconhecido o interesse público, nos termos da exigência contida no inciso III, §1°, do art. 23 da Lei Federal n° 13.465/2017.

§ 3º A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, de forma integral, por partes, ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 4º A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 5º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver mais de uma modalidade de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S, e o restante do núcleo, por meio de Reurb-E ou Reurb-I, conforme o caso.

§ 6° Na hipótese de implementação de Reurb-S no núcleo urbano informal em que o ocupante de baixa renda possua mais de uma unidade residencial ou que desenvolva atividade comercial, ou religiosa, de interesse social, poderá ser beneficiado pela Reurb-E, gratuitamente, no âmbito do processo da regularização fundiária de interesse social, contudo caberá o pagamento das custas e emolumentos no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 7° O Poder Executivo Municipal regulamentará, por meio de decreto, os critérios objetivos para a caracterização de ocupante de baixa renda, bem como definirá as atividades comerciais e religiosas de interesse social, para efeitos das gratuidades a que se refere o parágrafo anterior.

Seção III
Dos Núcleos Urbanos Informais

Art. 4º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), indicadas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador – PDDU, são compreendidas, para efeitos desta Lei, como núcleos urbanos informais consolidados, habitados predominantemente por população de baixa renda, comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º A Reurb não ficará restrita às ZEIS identificadas no Plano Diretor, ficando o Executivo Municipal encarregado da identificação de todas as áreas públicas ou privadas passíveis de serem incluídas no Programa de Regularização Fundiária Urbana

que atendam aos requisitos de caracterização como núcleos urbanos informais a serem regularizados.

I - terão prioridade, no âmbito do Reurb-S, as áreas que, cumulativamente, contarem com os mais baixos índices de desenvolvimento humano (IDH) e os mais elevados índices de criminalidade, consoante os dados divulgados pela Secretaria de Segurança Pública do Estado da Bahia.

§ 2º Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências, previstas no inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993:

I - autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional, conforme art. 71 da Lei Federal n° 13.465/2017;

II - avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.

§ 3° O reconhecimento das edificações no âmbito da Reurb-S, comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, será feito por cadastro das respectivas edificações, nos termos do procedimento a ser definido por ato do Poder Executivo, observando-se as isenções previstas no art. 13, § 1º, da Lei Federal nº 13.465/2017, combinado com o art. 53 e seguintes do Decreto Federal nº 9.310/2018, sem eximir as responsabilidades administrativas dos loteadores ou incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais.

§ 4º As edificações irregulares, inseridas em núcleos urbanos informais, face a legislação urbanística municipal, estadual ou federal, comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público Municipal, de forma individual ou coletiva, mediante procedimento próprio de análise e pagamento de contraprestação ao Município, a ser regulamentado por ato do Executivo, sem o reconhecimento das isenções previstas no disposto no art. 13, §1º, da Lei Federal n° 13.465/2017, combinado com o art. 53 e seguintes do Decreto Federal nº 9.310/2018 e sem eximir as responsabilidades administrativas, civis ou criminais dos loteadores ou incorporadores e seus sucessores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais.

§ 5º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a realizar e aprovar os projetos do Programa de Regularização Fundiária no âmbito do Município, observado o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e nesta Lei, podendo dispensar critérios e parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo e normas urbanísticas edilícias.

Seção IV
Da Comissão de Regularização Fundiária Urbana do Município

Art. 5º Será criada a Comissão de Regularização Fundiária Urbana do Município, com composição, competência e funcionamento a serem definidos por ato do Poder Executivo.

Seção V
Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 6º Poderão requerer a instauração da Reurb:

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

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público, organizações e entidades religiosas, templos religiosos ou outras associações civis que tenham por finalidade atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

III - os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os incorporadores;

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

V - o Ministério Público;

VI - os concessionários dos títulos de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU e Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM, para fins do art. 17 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

§ 1º Os legitimados, relacionados nos incisos I, II, III, IV e V deste artigo, poderão promover os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Os legitimados concessionários dos títulos de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU e Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM poderão promover os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro para o mesmo imóvel objeto da Concessão.

§3° Para efeito apenas de Reurb-S, o requerimento da regularização fundiária ao oficial do cartório, pelo Município de Salvador, implicará a automática e irrevogável conversão da CDRU ou CUEM, anteriormente concedida, em Legitimação Fundiária.

§4° Nas conversões tratadas no parágrafo anterior, o oficial cartorário deverá observar os prazos estabelecidos no art. 44, § 5°, da Lei n° 13.465/2017, sob pena de multa, nos termos estabelecidos em decreto do Poder Executivo, que observará os princípios da razoabilidade e da ampla defesa.

§ 5º Nas hipóteses 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 as suas obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 6º O requerimento de instauração da Reurb pelos proprietários de terreno, pelos loteadores ou pelos incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO III
DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 7º Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017;

II - a usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001; e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do *caput* do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do *caput* do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do *caput* do art. 35 da Lei nº 10.257, de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

X - a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea “f” do inciso I do *caput* do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação;

XV - a compra e venda;

XVI – a permuta com áreas de prioridade do Município de Salvador, mediante compromisso dos proprietários de imóveis ou terrenos, loteados ou incorporadores.

Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

CAPÍTULO IV
DO PROJETO NOVO MANÉ DENDÊ

Art. 8º As ações destinadas ao reassentamento das famílias atingidas pelo 'Programa de Saneamento Ambiental e de Urbanização do Subúrbio de Salvador – 1ª Etapa: Projeto Novo Mané Dendê' devem obedecer ao quanto disposto nesta Lei e no Plano de Reassentamento e Reinserção de Atividades Econômicas (PRR), aprovado no âmbito do Contrato de Empréstimo firmado entre o Município de Salvador e o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID.

Parágrafo único. As famílias atingidas pela necessidade de reassentamento serão beneficiadas por uma ou mais das formas de compensação social, nos moldes desta Lei.

Art. 9º Ficam instituídas as seguintes formas de compensação social aos afetados pelo Reassentamento Involuntário no âmbito do Projeto Novo Mané Dendê:

I - cessão de unidades habitacionais construídas pelo Município no âmbito do Projeto Novo Mané Dendê;

II – custeio de unidades habitacionais no Residencial Novo Mané Dendê, construídas no âmbito do Programa "Minha Casa, Minha Vida";

III - reassentamento monitorado;

IV - indenização de atividade econômica;

V - indenização de terrenos e benfeitorias em áreas privadas;

VI - auxílio financeiro.

§1º Além das formas de compensação previstas no *caput*, poderão ser concedidos os seguintes Benefícios Sociais:

I - apoio moradia temporário;

II - ajuda mudança.

§2º Poderá ser concedido Bônus Moradia, benefício ofertado aos moradores na situação de inquilinos que não optaram pelo reassentamento em unidade habitacional do Programa "Minha Casa, Minha Vida", no valor único de R$ 7.200 (sete mil e duzentos reais), a fim de minimizar os impactos sociais causados na busca de outra solução de moradia.

§3º Todas as opções previstas neste artigo devem observar os requisitos elencados na tabela constante do regulamento, a ser editado pelo Chefe do Executivo.

§4º Fica o Poder Executivo autorizado a custear, junto aos Agentes Financeiros, o pagamento das parcelas do financiamento de contratos de compra e venda de imóveis residenciais destinados à população de baixa renda – Faixa 1, celebrados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, no Residencial Novo Mané Dendê, para os casos de realocação das famílias atingidas pelo Projeto Novo Mané Dendê, observada a legislação aplicada à matéria, bem como as respectivas previsões orçamentárias.

§5º O reassentamento monitorado se aplica ao proprietário/possuidor de moradia identificada e cadastrada na área de atuação do Projeto Novo Mané Dendê que opte pelo reassentamento em outro imóvel na região, já pronto e existente, de sua escolha, tendo como referência o valor estabelecido no laudo de avaliação do imóvel afetado, com base no escalonamento por faixa de subsídio, a ser definida em regulamento do Executivo, até o limite máximo de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

§6º Para fins do disposto no inciso V do *caput* deste artigo, como forma de garantir uma compensação justa, que possibilite a aquisição de uma habitação em condições similares ou melhores, será utilizada como base para apurar o valor dos imóveis afetados o maior valor dentre os seguintes parâmetros: avaliação realizada por perito da SEFAZ ou o Valor Venal utilizado como base para apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

§7º O Auxílio Financeiro é espécie de benefício do Projeto Novo Mané Dendê destinado ao ocupante de boa-fé de imóvel identificado e cadastrado em área pública dentro da poligonal de intervenção do Projeto Novo Mané Dendê, que opte em não mais permanecer na área de intervenção do Projeto, sendo as benfeitorias existentes compensadas por meio de auxílio financeiro, com base na avaliação a ser efetuada pela Secretaria Municipal da Fazenda.

§8º O Apoio Moradia Temporário é espécie de benefício mensal destinado à relocação temporária das famílias optantes pelas novas unidades habitacionais ofertadas no Projeto, até o momento da sua entrega e mudança definitiva, podendo ser pago também ao optante do Reassentamento Monitorado apenas nos casos em que a Administração identifique necessidade imediata de desocupação, sendo adotado o percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do laudo de avaliação do imóvel, dentro do intervalo de R$300,00 (trezentos reais) a R$600,00 (seiscentos reais), conforme definido em regulamento a ser editado pelo Chefe do Executivo.

§9º A Ajuda Mudança é forma de benefício do Projeto Novo Mané Dendê destinado a apoiar as famílias no processo de mudança, independente da opção de compensação, no valor ofertado de R$600,00 (seiscentos reais).

§10 A indenização de atividade econômica é a forma de compensação destinada ao possuidor de atividade comercial exercida em imóvel a ser afetado na área de atuação do Projeto Novo Mané Dendê, a partir de parâmetros a serem delineados por peritos avaliadores da Secretaria Municipal de Fazenda, levando-se em consideração o fundo de comércio do negócio.

CAPÍTULO V
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I
Disposições Gerais

Art. 10. A Reurb obedecerá as seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, com abertura de procedimento autônomo para cada núcleo, 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 da Reurb;

V - decisão da autoridade competente mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária, aprovado pelo Município perante o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

§ 1º Ato do Poder Executivo disciplinará o órgão/secretaria competente, o processamento e o procedimento da Reurb, obedecidas as premissas estabelecidas nesta Lei Municipal e na Lei Federal n° 13.465/2017.

§ 2º Na Reurb -I o interessado requererá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização, assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e está integrado à cidade.

§ 3º A apresentação da documentação prevista no §2º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de

CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

§ 4º Aos concessionários de títulos de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU e de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM será exigida a apresentação do título correspondente, podendo ser dispensados os demais documentos exigidos no § 2º deste artigo.

§ 5º A outorga da Certidão de Regularização Fundiária – CRF aos concessionários previstos no § 4º extinguirá o respectivo título de concessão anteriormente concedido.

Seção II
Da Determinação da Titularidade do Domínio dos Imóveis

Art. 11. Instaurada a Reurb, o órgão competente, para processá-la, deverá proceder às buscas necessárias, com a finalidade de determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, por meio da apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 2º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso sejam adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Seção III
Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 12. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do *caput* do art. 35 da Lei Federal nº 13.465, de 2017;

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 - 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

X - termo de compromisso, a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX.

§ 1º A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público no exercício de suas funções.

§ 2º 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.

§ 3º Nos lotes de parcelamento ou edificações em que tenha sido atendida a legislação vigente à época de sua implantação, ou já tenha sido realizada a sua regularização, bem como já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, mas que não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, constará da CRF que o núcleo urbano informal regularizado já possui a infraestrutura essencial, e serão encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis tão somente o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e as suas qualificações, com a indicação das respectivas unidades.

§ 4° Na Reurb-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços Públicos, mediante provocação do Município, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma, sendo certo que o referido cronograma não poderá ultrapassar o prazo de 5 (cinco) anos para sua implantação ou início dos respectivos serviços, sob pena de multa, nos termos estabelecidos em decreto do Poder Executivo, que observará os princípios da razoabilidade e da ampla defesa.

Seção IV
Do Projeto Urbanístico

Art. 13. O Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária indicará, no mínimo:

I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e, se for o caso, os projetados;

II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características gerais, a área do lote que ocupa e, quando for o caso, a área construída total das edificações a serem regularizadas, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

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

IV - os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - as áreas já usucapidas, quando for o caso;

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

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

VIII - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

IX - outros requisitos que sejam definidos por ato do Poder Executivo, pessoa jurídica integrante da administração pública municipal ou órgão competente em processar a Reurb.

§ 1º Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do órgão competente em processar a Reurb, em momento posterior, de forma coletiva ou individual, bem como poderão ser descritas apenas em sua estrutura externa e área construída total.

§ 2º As áreas e unidades já tituladas constarão do projeto de regularização fundiária com a descrição constante na matrícula ou na transcrição, devendo ser averbada a nova descrição técnica georreferenciada.

§ 3º Para fins de Reurb, consideram-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessárias; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo órgão competente em processar a Reurb em função das necessidades locais e das características regionais.

§ 4º A Reurb poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 5º As obras de implantação da infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional e a sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb, conforme cronograma físico apresentado.

§ 6º Na Reurb -S, caberá ao órgão competente em processar a Reurb propor a definição das compensações urbanísticas ou ambientais, se for o caso, bem como a elaboração do cronograma físico e do termo de compromisso acerca das obras de infraestrutura essenciais, equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção.

§ 7º O Poder Executivo Municipal poderá definir os requisitos e premissas para elaboração do cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, sendo que as obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb -S.

§ 8º Os planos setoriais de infraestrutura elaborados diretamente ou por meio da administração pública indireta, ou por meio das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, poderão ser incorporados para fins de cumprimento das obrigações previstas no § 6º deste artigo.

§ 9º O Poder Executivo Municipal definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

Seção V
Do Memorial Descritivo

Art. 14. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

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

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, a especificação do condomínio e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 1º A descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal poderá se dar através de tabela.

§ 2º Poderá constar do memorial descritivo tão somente a descrição perimetral dos equipamentos urbanos comunitários, dos prédios públicos existentes, das áreas destinadas aos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização no núcleo urbano informal.

§ 3º No caso do memorial descritivo, fazer menção apenas aos lotes e não às edificações; na Reurb -S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

§ 4º Poderá constar do memorial descritivo tão somente os pavimentos das edificações, sendo admitida, para fins de averbação na matrícula, a mera notícia, a requerimento do interessado, para descrição dos cômodos de sua unidade autônoma

ou, no caso de condomínio urbano simples, das partes comuns da edificação, dispensadas as exigências de descrições técnicas, a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Seção VI
Do Estudo Técnico para Situação de Risco

Art. 15. Para que seja aprovada a Reurb de área de núcleos urbanos informais, ou de parcela dela, 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 que se refere o inciso VII do art. 10 desta Lei, 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 no exercício de suas funções.

§ 3º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco, sendo que a parte do núcleo urbano 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.

Seção VII
Do Estudo Técnico Ambiental

Art. 16. O estudo técnico ambiental a que se refere o inciso VIII do art. 10 desta Lei será obrigatório para as 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, podendo ser feito em fases ou etapas.

§ 1º Os estudos de que trata este artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, estar compatibilizados com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos art. 64 ou art. 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 2º A parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo técnico ambiental poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 3º Na Reurb -S, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, com a adoção das medidas nele preconizadas, e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos, previstos no art. 64 da Lei nº 12.651, de 2012:

I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 4° Na Reurb -S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, se assim demonstrar o estudo técnico ambiental do § 3º deste artigo.

§ 5º Na Reurb -E, deverá o estudo técnico ambiental comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 65 da Lei nº 12.651, de 2012:

I - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantadas, além de outros serviços e equipamentos públicos;

IV - identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais, sejam subterrâneas;

V - especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da área de preservação permanente com a proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - avaliação dos riscos ambientais;

IX - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 6º Para fins da Reurb -E, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água será mantida faixa não edificável, com largura mínima de quinze metros de cada lado.

§ 7º Na Reurb -E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, se assim demonstrar o estudo técnico ambiental do §5º deste artigo.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. Fica a poligonal da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS da Costa, situada na Ilha dos Frades, delimitada de acordo à Planta 01, integrante do Anexo IV desta Lei.

Art. 18. Fica a poligonal da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS de Paramana, situada na Ilha dos Frades, delimitada de acordo com a Planta 01, constante no Anexo III desta Lei.

Art. 19. Ficam enquadrados na categoria de Parque Urbano, conceituado na Lei 9.609/16 – PDDU, as áreas delimitadas constantes da Planta 01 do Anexo II desta Lei.

Art. 20. Altera-se o Mapa 01B – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS da Lei 9.148/16 referente à delimitação da ZEIS número 186 - Comunidade da Costa e 187- Comunidade de Paranama de acordo com o Mapa 01B1 e o Mapa 02A1 – Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM, integrantes do Anexo V desta Lei.

Art. 21. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar esta Lei, no que couber, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, 10 de dezembro de 2019.

Alexandre Aleluia
Presidente da Comissão de Constituição
e Justiça e Redação Final

Vice-Presidente
Luís Carlos Suíca

Alfredo Mangueira **Aladilce Souza**

Duda Sanches **Lorena Brandão**

Marcelle Moraes

ANEXO 01
GLOSSÁRIO

Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

a) Núcleo Urbano – assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da 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;

b) *Núcleo Urbano Informal* – aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

c) *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, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

d) *Demarcação Urbanística* – procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados, para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

e) *Certidão de Regularização Fundiária – CRF* – documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

f) *Legitimação de Posse* – ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, da qual conste a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

g) *Legitimação Fundiária* – mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de Reurb;

h) *Ocupante* – aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.