

LEI ORDINÁRIA Nº 2460, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2019

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL N.º 2.337, DE 29 DE MAIO DE 2017, QUE DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA, CRIA O FUNDO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.

Autor: Órgão Executivo.

JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JUNIOR, **PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA**, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Ficam alterados os seguintes dispositivos da Lei Municipal nº 2.337, de 29 de maio de 2017, que passam a ter a seguinte redação:

*“**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre a desburocratização dos procedimentos e o aprimoramento dos mecanismos para o ordenamento territorial do Município, visando a correção das distorções e irregularidades dos núcleos urbanos informais, clandestinos e irregulares, conjuntos habitacionais, loteamentos localizados em área urbana, condomínios horizontais, verticais ou mistos e edifícios mediante Plano de Regularização Fundiária Sustentável, outrora instituída por força da Lei n.º 11.977/2009 e suas alterações posteriores, estabelecendo normas e diretrizes gerais para realização da política pública de desenvolvimento urbano do Município de Caraguatatuba, designada como REURBS (Regularização Fundiária Urbana Sustentável).” (NR)*

(...)

*“**Art. 2º** O objetivo principal da REURBS é assegurar todas as condições necessárias para acesso da população à terra urbanizada e os direitos sociais à moradia e à cidade sustentável, em especial, aquelas oriundas de ocupações informais de interesse social, viabilizando a correção das distorções e das irregularidades detectadas por conta da ocupação desordenada do solo, priorizando a busca de soluções efetivas para os efeitos negativos do ordenamento territorial, edifícios, mobilidade urbana e salubridade ambiental e social das áreas urbanas ou das áreas rurais com características de área urbana.” (NR)*

(...)

*“**Art. 4º** (...)*

(...)

***III** - Núcleo Urbano Consolidado: núcleos urbanos informais consolidados, e existentes até 22 de dezembro de 2016, conforme artigo 9.º, §2º, da Lei Federal n.º 13.465/2017, e de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como:” (NR)*

(...)

*“**Art. 6º** A Regularização Fundiária de Interesse Social é a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda nos termos do artigo 13, §1º e seus incisos, da Lei Federal n.º 13.465/2017, e artigo 54 e incisos, do Decreto Federal n.º 9.310/2018, nos caso em que houver:” (NR)*

***I** - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura, até a data de 22 de dezembro de 2016, nos termos do artigo 9, §2º, da Lei Federal n.º 13.465/2017, possuir renda de até 05 (cinco) salários mínimo nacional ou a renda per capita de até meio salário mínimo nacional, e não ser proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural no território nacional;”(NR)*

(...)

*“**Art. 7º** A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no artigo 6.º desta Lei.” (NR)*

*“**Art. 8º** A Regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e da aprovação pelo Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação, que dará prosseguimento ao procedimento após manifestação favorável da Secretaria de Meio Ambiente e da Secretaria de Urbanismo, quando necessárias, sendo processadas nos termos da presente lei e alterações posteriores.” (NR)*

(...)

*“**Art. 13** A regularização fundiária será realizada por loteamento, quadra ou núcleo de acordo com a presente legislação.” (NR)*

*“**Art. 14** (...)*

(...)

***VI** – comprovantes de renda na REURBS-S e croqui simples da área ocupada e seus confrontantes; (NR)*

(...)

***IX** – plantas topográficas, georreferenciada conforme disposto no artigo 28 e incisos do Decreto Federal n.º 9.310/2018, com ART ou RRT, e memorial descritivo, nos seguintes termos: (NR)*

***§ 1º** Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, disposto no Decreto n.º 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT devendo conter: (NR)*

a) Os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro. (NR)

b) O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas. (NR)

§ 2º (...)

a) o perímetro da quadra e vias públicas com localização dos lotes georeferenciados, identificação cadastral dos confrontantes, e no caso de aclave ou declive, cortes longitudinais/ transversais;”(NR)

(...)

*“**Art. 35** Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração até 22 de dezembro de 2016, conforme artigo 9º, § 2º, da Lei Federal n.º 13.465/2017, deverão ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando o controle das ocupações nele existentes, a fim de que oportunamente se proceda a necessária regularização fundiária sustentável da respectiva área, nos termos da presente lei. (NR)*

***Parágrafo único.** A presente lei se aplicará em todas as situações irreversivelmente consolidadas e preferencialmente relacionadas à ocupação do solo para fins de moradia.” (NR)*

(...)

*“**Art. 44** Para fins de regularização fundiária sustentável, o Poder Público Municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos permitidos pelas legislações correlatas, bem como outros previstos na Lei Federal n.º 13.465/2017 e Decreto Regulamentador n.º 9.310/2018, que atendam aos interesses da Administração Pública no uso e ocupação do solo urbano, assim especificados:” (NR)*

(...)

*“**Art. 45** No que diz respeito ao instituto do Direito Real de Laje, estabelecido pela Lei Federal n.º 13.465/2017 e Decreto Regulamentador n.º 9310/2018 e inserido no Código Civil Brasileiro no artigo 1.275, inciso XIII, este somente poderá vir a ser aplicado após sua regulamentação legal em conformidade com o Código de Edificações do Município de Caraguatatuba, e a Lei n.º 969/1975, eis que tratando de matéria afeta à segurança das edificações, somente será admitida após a apresentação de estudos técnicos de estabilidade das edificações, para a garantia da salubridade e especialmente segurança dos habitantes, prevenindo-se o incentivo à favelização.” (NR)*

Art. 2º Ficam suprimidos o inciso II e os §§ 3º e 4º, do artigo 6.º, o parágrafo único do artigo 8º, o parágrafo único do artigo 10, os §§ 3º e 4º do artigo 19, o § 2º do artigo 44, o artigo 51 e seus §§, e o artigo 55, todos da Lei Municipal nº 2.337, de 29 de maio de 2017.

Art. 3º Ficam inseridos os seguintes dispositivos na Lei Municipal nº 2.337, de 29 de maio de 2017.

“(…)

Art. 8º (…)

§ 1º Poderá o beneficiário de Interesse Específico, aquele que não se enquadra nos requisitos do artigo 13, §1º e seus incisos, da Lei Federal n.º 13.465/2017, e artigo 54 e incisos, do Decreto Federal n.º 9.310/2018, requerer a Regularização Fundiária edilícia, das edificações consolidadas até 22 de dezembro de 2016 nos termos do artigo 9.º, § 2º da Lei Federal n.º 13.465/2017, apresentando projeto simplificado nos termos do Decreto Municipal nº 74, de 23 de abril de 2009, ao Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação, elaborados por profissional habilitado com a devida anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

§ 2º Deverá o Requerimento de REURB edilícia ser instruído com cópia simples do RG e do CPF ou cópia simples do CNPJ e Contrato Social (pessoa jurídica), com procuração específica com firma reconhecida caso o requerente seja outro, cópia simples da capa do IPTU, cópia simples da Escritura de Posse ou

Contrato de Compra e venda, ou cópia da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis atualizada (30 dias), levantamento topográfico elaborado por profissional habilitado, com demarcação das áreas de preservação permanente conforme as mesmas são definidas pela Lei n.º 12.651/2012 e Resolução do CONOMA n.º 303/2004, com indicação das construções existentes no imóvel e distância mínima de qualquer acidente geográfico que determine a ocorrência de área de preservação permanente se existirem.

§ 3º Após análise favorável do Departamento de Regularização Fundiária do requerimento de REURB-E edilícia, o processo de regularização da edificação será encaminhado à Secretaria de Urbanismo para manifestação favorável expedindo o Alvará de Regularização e o Habite-se.

§ 4º No requerimento de REURB edilícia será admitida a desconformidade com relação aos índices urbanístico, representados pela taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, índice de elevação e seus parâmetros de implantação, tais como, recuos frontais, laterais e fundos.

§ 5º No requerimento de REURB-E edilícia inseridas em áreas de Preservação Permanente, deverá o beneficiário comprovar, quando solicitado, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca, a implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental, celebrando termo de compromisso com as autoridades competentes do Poder Público Municipal, como condição de aprovação da REURB-E.

§ 6º Não serão objetos de REURB-E edilícia as edificações em ruínas ou em mal estado de conservação, as que interfiram no sistema viário ou na implantação de logradouros e edifícios públicos e as que estão inseridas em áreas de riscos.

§ 7º No processo de REURB-E edilícia não há qualquer aplicação de multa para os imóveis objeto de Regularização Fundiária.

(...)

Art. 12 (...)

(...)

§ 4º Após a notificação da conclusão do processo de Regularização Fundiária de Interesse Específico, o beneficiário deverá no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis a Certidão recebida pela Prefeitura, sob pena de anulação pelo Departamento de Regularização Fundiária da sua titulação.

(...)

Art. 14 (...)

§ 1º (...)

(...)

c) O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio.

d) O erro posicional de que trata a alínea “c” terá menor magnitude conforme a avaliação do impacto da propagação dos erros, considerados o desenvolvimento de projetos urbanísticos e de infraestruturas, o registro de propriedade, a prevenção de riscos e os demais projetos de arquitetura e engenharia.

e) O responsável técnico realizará a avaliação dos impactos da propagação dos erros de que trata a alínea “d”, previamente à execução do levantamento topográfico georreferenciado.

f) O levantamento topográfico georreferenciado será remetido eletronicamente pelo profissional legalmente habilitado ou pelo órgão público responsável pela sua execução ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais na forma estabelecida no Manual Operacional do referido Sistema.

g) O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais disponibilizará serviço geoespacial de visualização do levantamento topográfico georreferenciado e das parcelas confrontantes para auxiliar os Poderes Públicos, os gestores de cadastro imobiliário e os oficiais de cartório de registro de imóveis na conferência do posicionamento, das distâncias, dos vértices, dos ângulos e das áreas, para fins de obtenção do código identificador unívoco do imóvel em âmbito nacional, previsto no § 1º, do art. 8º, do Decreto n.º 8.764, de 10 de maio de 2016.

(...)

§ 5º Na REURB-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas com sobreposições se houver.

(...)

Art. 44 (...)

(...)

IX – Desdobro.

(...)

§ 4º Fica autorizado o desdobro de lotes matriculados no Cartório de Registro de Imóveis como meio de regularização fundiária, sempre que comprovadamente o lote se encontrar fisicamente dividido, com duas ocupações territorialmente separadas, de possuidores diferentes, de modo consolidado antes de 22 de dezembro de 2016.

§ 5º A autorização de desdobro do parágrafo anterior, independe de sua conformação aos requisitos na legislação municipal para o desdobro regular de lotes.

§ 6º A tramitação do desdobro especial previsto no parágrafo 4º será efetuada nos termos da regulamentação editada por Decreto Municipal.

§ 7º Uma vez certificado o desdobro, caberá aos interessados promover sua averbação no Cartório de Registro de Imóveis e a formalização e registro de quaisquer transmissão de propriedade necessárias, além da imediata comunicação ao Cadastro Municipal para fins de atualização.

§ 8º Para a análise e aprovação do pedido de regularização fundiária do desdobro de lote edificado no Município de Caraguatatuba, o interessado deverá apresentar, obrigatoriamente:

a) Formulário de desdobro fornecido pela Prefeitura Municipal, assinado pelos proprietários, com firma reconhecida;

b) Cópia simples do RG e do CPF (se pessoa física);

c) Cópia simples do CNPJ e do Contrato Social (se pessoa jurídica);

d) Cópia simples do demonstrativo de lançamento do carnê de IPTU;

e) Cópia simples da(s) Escritura(s) ou Compromisso(s) de Compra e Venda do imóvel, cujos instrumentos particulares deverão estar registrados no Cartório de títulos e documentos;

f) Cópia simples e atualizada (expedida em no máximo 30 dias) da matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis quando houver;

g) Certidão Negativa de Débitos municipais;

h) 05 (cinco) vias da Planta na escala 1:100, 1:200, 1:1.000 ou 1:5.000;

i) 05 (cinco) vias do Memorial Descritivo da área a ser desdobrada, devidamente assinadas pelo(s) proprietário(s) ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, nas quais devem constar: As medidas perimetrais do imóvel; medida da área total; As anuências dos confrontantes quando as medidas do lote objeto do desmembramento necessitar de retificação, juntamente com os documentos que comprovem a titularidade dos respectivos confrontantes; Os números das matrículas ou das transcrições dos imóveis atingidos, demonstrando a situação atual do imóvel a ser desdobrado e a situação proposta; e o recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

§ 9º Após análise e aprovação do Departamento de Regularização Fundiária da documentação apresentada, o pedido de Regularização será encaminhado para a Secretaria Municipal de Urbanismo que emitirá a Certidão de Desdobro que constará a situação anterior e a atual do imóvel, com as devidas confrontações devendo obrigatoriamente ser registrado pelo interessado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 10 *Comprovada a averbação do desdobro no Cartório de Registro de Imóveis, a Seção de Cadastro da Secretaria Municipal da Fazenda atualizará o cadastro municipal referente ao respectivo imóvel para fins de cobrança de IPTU e demais efeitos.*

(...)

Art. 55-A *Ficam alteradas as expressões Divisão de Regularização Fundiária constantes na Lei Municipal n.º 2.337, de 29 de maio de 2017, para Departamento de Regularização Fundiária, conforme Capítulo XI da Seção IV da Lei Municipal n.º 2.419, de 18 de junho de 2018.*

Art. 55-B *Aplicam-se, no que couberem, as disposições da Lei Federal n.º 13.465/2017 e o Decreto Federal n.º 9.310/2018.”*

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Caraguatatuba, 14 de fevereiro de 2019.

JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL