



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

LEI Nº 2.195, DE 17 DE NOVEMBRO DE 2014.

Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária no âmbito do Município de Caraguatatuba e dá outras providências correlatas

Autor Órgão Executivo

ANTONIO CARLOS DA SILVA, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba, usando das atribuições que lhes são conferidas por Lei, especialmente o que dispõem os artigos 228 a 249, da Lei Complementar Municipal nº 42, de 24 de novembro de 2011, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte LEI

Art 1º Esta lei dispõe sobre o "Programa Municipal de Regularização Fundiária", estabelecendo normas e diretrizes gerais para realização da regularização fundiária de assentamentos precários, conjuntos habitacionais e loteamentos localizados em área urbana ou de expansão urbana no Município de Caraguatatuba, assim definidas pela legislação municipal, observadas as legislações específicas

Parágrafo único. Aplicam-se ao Programa Municipal de Regularização Fundiária, subsidiariamente, as disposições previstas na Lei Federal nº 11 977/2009 e alterações

CAPÍTULO I
SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º Para os efeitos desta Lei consideram-se

I - Regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam a regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social a moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado,

II - Área urbana a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica,

III - Área urbana consolidada. parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados

a) Drenagem de águas pluviais urbanas,



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

- b) Esgotamento sanitário,
- c) Abastecimento de água potável,
- d) Distribuição de energia elétrica, ou
- e) Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos

IV - Áreas destinadas ao uso público: aquelas referentes ao sistema viário, a implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, as áreas verdes e logradouros públicos,

V - Equipamentos comunitários os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social,

VI - Assentamentos precários: assentamentos urbanos, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário,

VII - Grupo familiar: entidade familiar composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por eles atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro,

VIII - Etapas de regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que envolvem a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização,

IX - Zona Especial de Interesse Social: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra Lei Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo,

X - Legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse, e

XI - Demarcação urbanística procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

**SEÇÃO II
DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art 3º Fica instituída a Comissão de Regularização Fundiária do Município de Caraguatatuba

Parágrafo único. Caberá à Comissão auxiliar e promover a regularização fundiária no município, fornecendo orientação e apoio técnicos nas ações de regularização de Assentamentos Precários, Conjuntos Habitacionais e Loteamentos, previstos na legislação federal vigente de parcelamento de solo

Art 4º A Comissão de Regularização Fundiária será coordenada pelo Titular da Secretaria Municipal de Habitação, ou por quem este designar e contará ainda com representantes das Secretarias Municipais de Urbanismo, de Meio Ambiente, de Governo e de Assuntos Jurídicos

§ 1º A Comissão poderá definir, por ato infralegal, regras para sua organização e seu funcionamento

§ 2º Sempre que necessário ou a critério da Comissão, poderão ser consultados representantes das concessionárias de serviços públicos ou outros órgãos ou entidades públicos e privados

Art. 5º A Comissão de Regularização Fundiária reunir-se-á sempre que necessário para atuar nas ações do município na questão de regularização fundiária

Art 6º A Comissão de Regularização poderá propor ao Poder Executivo autorização para formalização de Convênios com órgãos públicos, a contratação e/ou parcerias com empresas privadas e outras medidas que objetivem a efetivação das ações necessárias à regularização fundiária

**SEÇÃO III
DOS PRINCÍPIOS**

Art 7º A presente Lei, em consonância com o Estatuto das Cidades, reger-se-á pelos seguintes princípios

I - ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados os níveis adequados de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental,

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas a integração social e a geração de emprego e renda,



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

III - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização,

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, e

V - concessão do título preferencialmente para a mulher

**SEÇÃO IV
DOS LEGITIMADOS EM PROMOVER A REGULARIZAÇÃO**

Art 8º Respeitadas as legislações federais e estaduais pertinentes, a regularização fundiária de que trata a presente Lei poderá ser promovida pelo Município, diretamente ou através de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório e também por

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente, e

II - cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária

Parágrafo único Os legitimados previstos no *caput* deste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro

**CAPÍTULO II
DAS FORMAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**SEÇÃO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL**

Art 9º A Regularização Fundiária de Interesse Social e a regularização de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver

a) ocupação da área de forma mansa e pacífica há, pelo menos, 5 (cinco) anos, até a data da entrada do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar 42/2011, de 24/11/2011), nos termos do seu art 228,

b) imóvel situado em ZEIS,

c) áreas pertencentes ao patrimônio público do Município, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social

§ 1º A regularização fundiária de interesse social dependerá da análise e da aprovação do projeto de regularização pela competente Comissão, bem



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental, sendo processado nos termos do art 53 e seguintes da Lei Federal nº 11 977/2009

§ 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea "a" do art 9º desta Lei poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido

**SEÇÃO II
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO**

Art. 10. A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos assentamentos que não se enquadram nos requisitos elencados no art 9º desta Lei

Art. 11. A regularização fundiária de interesse específico dependerá da análise e da aprovação do projeto urbanístico pela competente Comissão, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental, sendo processado nos termos do art 61 e seguintes da Lei Federal nº 11 977/2009

**SEÇÃO III
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO**

Art. 12. Os bens imóveis do Município de Caraguatatuba devem ser objeto de medidas de identificação, inventário, registro e fiscalização, bem como de regularização das ocupações neles existentes, nos termos desta Lei

Art 13. Compete ao Poder Público Municipal organizar e manter sistema de informações atualizadas sobre os seus bens imóveis, que conterà, além de outros dados específicos

I - a localização e a área,

II - a respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente,

III - o tipo de uso,

IV - a indicação da pessoa física ou jurídica a qual o imóvel tenha sido destinado e por qual instrumento jurídico ocorreu tal destinação, e

V - o tempo de ocupação do imóvel

Art. 14. O Município poderá ceder, gratuitamente ou onerosamente, imóveis pertencentes ao seu patrimônio aqueles que os estejam ocupando até a data da entrada em vigor desta Lei, visando a regularização da referida ocupação

Art. 15 A cessão gratuita ou onerosa de imóvel pertencente ao patrimônio municipal é ato administrativo precário, resolúvel a qualquer tempo, que pressupõe o efetivo aproveitamento da área pelo ocupante, outorgada pela administração depois de analisada sua conveniência e oportunidade



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

§ 1º A comprovação do efetivo aproveitamento poderá ser dispensada nos casos de assentamentos precários, conjuntos habitacionais e loteamentos definidos pelo Município como ZEIS, nos termos do Plano Diretor ou outro instrumento legal que garanta a função social da área

§ 2º Deferida a cessão, o ocupante do imóvel deverá ser cadastrado junto a Seção de Cadastro Municipal como possuidor do imóvel, passando a responder civil, administrativa e penalmente pelo imóvel e respondendo por tributos que sobre ele recaiam

Art. 16. A cessão será autorizada pelo Chefe do Executivo, podendo ser por ele delegada por meio de Decreto e se formalizara mediante termo ou contrato, do qual constarão expressamente as condições estabelecidas, entre as quais a finalidade da sua realização e o prazo para seu cumprimento e tornar-se-a nula, independentemente de ato especial, se ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista no ato autorizativo e consequente termo ou contrato

§ 1º O cessionário não poderá ceder ou alienar a terceiros, a qualquer título, o imóvel objeto de cessão de uso, sem previa e expressa manifestação do Município

§ 2º Descumprido qualquer dos requisitos previstos no ato autorizativo e/ou no correspondente termo ou contrato ou nesta Lei, o Município cassará a cessão e deverá notificar o ocupante para desocupação do imóvel

§ 3º Até a efetiva desocupação, será devido ao Município indenização pela ocupação ilícita, correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do imóvel, por ano ou fração de ano em que tenha ficado privada da posse do bem, sem prejuízo das demais sanções cabíveis

Art 17. O Poder Executivo poderá outorgar aquele que reside em área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em relação a referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com a legislação vigente

Parágrafo único. Aplicar-se-a a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia o disposto nos artigos 244 a 249 do Plano Diretor e, naquilo que não conflitar com a legislação municipal, o disposto na Medida Provisória 2 220/2001

Art. 18. O Poder Executivo poderá autorizar o uso de imóvel público situado em área urbana, com área de até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), utilizado para fins comerciais, institucionais e de serviços, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade, aquele que o possui como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição e que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

Parágrafo único Aplicar-se-a à Concessão de Uso para Fins Comerciais, Institucionais e de Serviços o disposto no parágrafo unico do artigo anterior

Art 19. O Poder Executivo poderá autorizar o uso de areas públicas que não se enquadrarem nos requisitos previstos nos artigos 17 e 18 desta Lei, desde que se verifique que a ocupação esta consolidada ha mais de cinco anos e que seja de difícil reversão, que seus ocupantes utilizam as areas para fins de moradia ou para fins comerciais, institucionais ou de serviços e que não sejam proprietários ou concessionários de outro imóvel urbano ou rural

Parágrafo único. A concessão de uso mencionada no *caput* deve, preferencialmente, ser aplicada a áreas publicas localizadas em ZEIS ou declaradas pelo Poder Publico como de interesse para implantação de regularização fundiaria

Art. 20. Sem prejuizo de eventuais impostos incidentes sobre o bem, a cessão de imóvel do patrimônio municipal acarreta ao seu ocupante a obrigação de pagamento anual de preço publico pela sua ocupação, a ser calculado conforme avaliação de mercado e mediante aplicação da alíquota de 7,5% (sete vírgula cinco por cento), com atualização anual pelo Valor de Referência do Município (VRM)

§ 1º Ficam dispensados do pagamento do preço pela ocupação de area publica

I - ocupantes de bens imoveis residenciais construidos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais destinados a pessoas de baixa renda ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos pelo Município, direta ou indiretamente ou por órgãos ou entidades da administração publica, observados os criterios previstos no § 2º deste artigo,

II - ocupantes de bens imoveis de uso comercial ou de serviços inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos pelo Município, direta ou indiretamente ou por órgãos ou entidades da administração pública, observados os critérios previstos no § 2º deste artigo,

III - entidades religiosas em funcionamento no Município,

IV - entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantropicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou sociedades amigos de bairro e similares, que prestem serviços no Município, desde que atendam aos requisitos para isenção de IPTU, na forma da legislação municipal correlata

§ 2º No caso dos incisos I e II, para ter direito à dispensa mencionada no *caput* o ocupante do imovel publico devera comprovar que possui renda familiar não superior a três salarios minimos, que o imóvel é utilizado para fins de moradia ou comercial/serviços, que esta em dia com as demais obrigações tributarias perante o Município e que e morador do Município há pelo menos três anos



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

Art. 21. A alienação de bens imóveis do Município para fins de regularização de ocupação de áreas públicas dependerá de autorização do Chefe do Executivo, podendo ser delegada por Decreto e será sempre precedida de avaliação do bem e parecer da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos

Art 22. A alienação onerosa de bens imóveis do Município será feita mediante concorrência ou leilão público, observadas as seguintes condições

I - na venda por leilão público, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência pública,

II - os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel,

III - a caução de participação, quando realizada licitação na modalidade de concorrência, corresponderá a 10% (dez por cento) do valor de avaliação,

IV - no caso de leilão público, o arrematante pagará, no ato do pregão, sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, complementando o preço no prazo e nas condições previstas no edital, sob pena de perder, em favor do Município, o valor correspondente ao sinal e, em favor do leiloeiro, se for o caso, a respectiva comissão,

V - o leilão público será realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado,

VI - quando o leilão público for realizado por leiloeiro oficial, a respectiva comissão será de até 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal,

VII - o preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação específica, cuja validade será de seis meses,

VIII - demais condições previstas no regulamento e no edital de licitação

§ 1º Para realização das avaliações de que trata o inciso VII, poderão ser contratados serviços especializados de terceiros, devendo os respectivos laudos, para os fins previstos nesta Lei, serem homologados pela Comissão de Avaliação Imobiliária Municipal

§ 2º A alienação onerosa de que trata este artigo poderá ser parcelada, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor de aquisição e o restante em até 120 prestações mensais e consecutivas, observadas as condições previstas no art 24

§ 3º O ocupante do imóvel público ou o titular das concessões de uso previstas nos artigos 17 a 19 desta Lei, terá preferência na aquisição onerosa do bem, desde que observe as mesmas condições da licitação que os demais licitantes



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

§ 4º A preferência mencionada no parágrafo anterior, podera ainda ser estendida aquele que, regularmente autorizado pela Municipalidade, constar como cessionário do imóvel

§ 5º Nos termos do art 17 da Lei Federal 8 666/93, podera ser dispensada de licitação nos casos de alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imoveis residenciais construidos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração publica e de bens imoveis de uso comercial de âmbito local com area de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e inseridos no âmbito de programas de regularização fundiaria de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração publica

Art 23 Em se tratando de ocupações de imoveis publicos por pessoas de baixa renda, a alienação onerosa será feita mediante o parcelamento do valor em ate 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais e consecutivas, observando-se, como minimo, a quantia correspondente a 10% (dez por cento) do valor do salario minimo vigente

Parágrafo único. Nas alienações de que trata este artigo, aplicar-se-ão, no que couber, as condições previstas nos arts 22 e 24 desta Lei, podendo ser dispensados, a criterio do Município, o oferecimento de caução de participação e o pagamento de sinal e prêmio mensal de seguro

Art. 24. As alienações onerosas a prazo serão formalizadas mediante contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições

I - garantia, mediante alienação fiduciária do próprio imóvel,

II - valor da prestação de amortização e juros calculados pela Tabela *Prnce*, com taxa nominal de juros de 10% (dez por cento) ao ano, exceto para as alienações de que trata o artigo anterior, cuja taxa de juros será de 7% (sete por cento) ao ano,

III - atualização mensal do saldo devedor e das prestações de amortização e juros e dos prêmios de seguros, no dia do mês correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicavel ao depósito em caderneta de poupança com aniversario na mesma data,

IV - pagamento de prêmio mensal de seguro contra morte e invalidez permanente e, quando for o caso, contra danos fisicos ao imóvel,

V - na amortização ou quitação antecipada da divida, o saldo devedor sera atualizado, *pro rata die*, com base no último indice de atualização mensal aplicado ao contrato, no período compreendido entre a data do ultimo reajuste do saldo devedor e o dia do evento,



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

VI - ocorrendo impropriedade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizado pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com aniversário no primeiro dia de cada mês, desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, acrescido de multa de mora de 2% (dois por cento) bem como de juros de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso ou fração,

VII - a falta de pagamento de três prestações importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato, sem prejuízo de eventual retomada do imóvel,

VIII - obrigação de serem pagos, pelo adquirente, tributos, emolumentos e despesas referentes à venda

Parágrafo único O Município poderá contratar instituição bancária ou financeira para administrar e executar os contratos mencionados no *caput* deste artigo, bem como poderá ceder onerosamente os créditos deles decorrentes

**CAPÍTULO III
DAS ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**SEÇÃO I
DA REGULARIZAÇÃO EM ÁREA PARTICULAR**

Art 25. Quando se tratar de assentamento precário urbano em área particular, o Poder Público, através da Secretaria Municipal de Habitação, deverá notificar o proprietário para se manifestar quanto à regularização do assentamento precário, no prazo de 15 (quinze) dias

§ 1º A notificação poderá ser promovida por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la ou por edital, na hipótese do proprietário não ser localizado ou estar em local incerto e não sabido

§ 2º Caso o proprietário não atenda à notificação no prazo determinado, qualquer dos legitimados poderá promover a regularização fundiária

**SEÇÃO II
DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA**

Art. 26. Compete à Secretaria Municipal de Habitação, através da Comissão de Regularização, analisar o processo administrativo referente à demarcação urbanística, sendo indispensável para a regularização fundiária de áreas ainda não matriculadas e facultativa para as demais situações de regularização de interesse social ou específico



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

§ 1º O processo administrativo referido no *caput* deste artigo deverá ser instruído

I - 5 (cinco) vias da planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem os seguintes itens

- a) medidas perimetrais,
- b) área total,
- c) confrontantes,
- d) coordenadas, preferencialmente georreferenciadas, dos vértices definidores de seus limites,
- e) número das matrículas ou transcrições atingidas,
- f) indicação dos proprietários identificados, e,
- g) ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º do artigo 56 da Lei Federal nº 11 977/2009

II - 5 (cinco) vias da planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º do artigo 56 da Lei 11 977/2009, domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores,

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes

Art. 27. Elaborado o Auto de Demarcação Urbanística, o Poder Público poderá encaminhá-lo para análise preliminar para o Registro Imobiliário e deverá comunicar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para manifestação em 30 dias, nas hipóteses previstas no artigo 56, § 2º da Lei Federal 11 977/09

Parágrafo único. O Auto de Demarcação Urbanística da área de interesse social ou de interesse específico será emitido pelo representante da Secretaria Municipal de Habitação

Art. 28. Encaminhado o Auto de Demarcação Urbanística para análise do Registro de Imóveis, observar-se-á o disposto no artigo 57 e seguintes da Lei Federal 11 977/09

Parágrafo único No caso de impugnação do Auto de Demarcação Urbanística, caberá à Comissão de Regularização se manifestar, no prazo de 60 dias, junto ao Cartório de Registro de Imóveis



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

**SEÇÃO III
DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 29. O processo de Regularização Fundiária compõe-se da análise das 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

Art 30. Para fins de liberação do licenciamento urbanístico e ambiental, o projeto de regularização, deveser instruído com os seguintes documentos

I - copia da matrícula da área maior onde está ocorrendo à intervenção da regularização, dependendo do caso deverá ocorrer o procedimento de auto de demarcação,

II - historico com a identificação do tipo de irregularidade fundiária,

III - documentação comprobatória da notificação do proprietário para promover a regularização do assentamento, em se tratando de area particular,

IV - levantamento socioeconômico cadastral,

V - 5 (cinco) vias das plantas e memoriais descritivos do projeto urbanístico contemplando o seguinte

a) nome do Loteamento,

b) sistema viario categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, areas e cotas de nível, e a identificação das vias e lotes com numeros e as quadras com letras,

c) identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários,

d) dimensões lineares e angulares de projetos, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas,

e) areas não edificáveis, correços e áreas de preservação permanentes,

f) perfis longitudinais definitivos nas escalas de 1 1000, na horizontal e 1 100 na vertical, das vias e praças projetadas,

g) perfis longitudinais nas escalas de 1 1000, na horizontal e 1 100 na vertical, das quadras onde se efetuarão movimentos de terra ou com declividade superior a 30%, indicando cortes e aterros,

h) projeto do sistema de escoamento de aguas pluviais em galerias,



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

- i) projeto de rede geral de esgotamento sanitário,**
- j) projeto de pavimentação,**
- k) projeto de rede de distribuição de água potável,**
- l) projeto de rede de iluminação pública,**
- m) projeto de arborização das vias e áreas verdes,**
- n) memorial descritivo e justificativo do projeto, com as especificações e informações técnicas necessárias a sua perfeita compreensão,**
- o) cronograma de obras e serviços a serem realizados**

Art. 31 Competirá a Comissão analisar os projetos urbanísticos e ambientais, visando ainda o seguinte

- I - as edificações que deverão ser relocadas, se houver necessidade,**
- II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas ao uso público,**
- III - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei,**
- IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerando-se o disposto no parágrafo único do art 3º da Lei Federal nº 6 766, de 19 de dezembro de 1979,**
- V - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica,**
- VI - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada,**
- VII - especificação dos sistemas de saneamento básico,**
- VIII - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações,**
- IX - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, se o caso,**
- X - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos,**
- XI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta, e,**



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

XII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso

§ 1º No caso de o projeto abranger área do Parque Estadual da Serra do Mar ou outra Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9 985/00, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade

§ 2º O Município poderá admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico, a ser elaborado conforme o artigo 54, § 2º da Lei Federal 11 977/09, comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior

§ 3º Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a legislação, a Comissão o encaminhará para o Gabinete do Prefeito Municipal, para sua aprovação, mediante Decreto

§ 4º O Decreto mencionado no *caput* deste artigo deverá conter a descrição de todos os lotes, as áreas públicas e as áreas institucionais de acordo com o projeto e o memorial descritivo apresentado

**CAPÍTULO IV
DA REGULARIZAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS NÃO
REGISTRADOS**

Art. 32. Entende-se como conjunto habitacional o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, e feito para alienação de unidades habitacionais edificadas pelo próprio empreendedor

Art. 33. Para regularização de conjunto habitacional, o interessado instruirá seu requerimento com os seguintes documentos

I - cópia da matrícula da área maior onde está ocorrendo a intervenção da regularização, dependendo do caso deverá ocorrer o procedimento de auto de demarcação,

II - histórico com a identificação do tipo de irregularidade fundiária,

III - documentação comprobatória da notificação do proprietário para promover a regularização do Conjunto Habitacional, em se tratando de área particular,

IV - levantamento socioeconômico cadastral,

V - 5 (cinco) vias das plantas do projeto do conjunto habitacional contemplando o seguinte



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

- a) as edificações,
- b) subdivisões das quadras,
- c) as dimensões,
- d) area,
- e) numeração dos lotes,
- f) logradouros,
- g) espaços livres e outras areas com destinação específica inclusive garagem para veiculos e unidades autônomas se houver

VI - cálculo das áreas das edificações discriminando, além da global a das partes comuns, e indicando cada tipo de unidade e a respectiva metragem de área construída, tudo de conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, aplicáveis ao caso,

VII - discriminação das frações ideais de terreno com as unidades de uso exclusivo que a elas corresponderão,

VIII - 5 (cinco) vias do memorial descritivo com a descrição sucinta do empreendimento, a identificação das unidades e as restrições incidentes,

IX - convenção de condomínio acompanhada do respectivo regimento interno,

X - prova do ato constitutivo do agente empreendedor, observados o art 8º, da Lei nº 4 380/64, e o art 18, da Lei nº 5 764/71,

XI - licença ambiental emitida pelo Município, Cidade Legal ou CETESB, quando exigida por lei

**CAPÍTULO V
DO FLUXOGRAMA RELATIVO AO TRÂMITE DO PROCESSO DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 34 Protocolado o pedido em conformidade com os documentos exigidos por esta Lei e Lei Federal 11.977/09, o respectivo processo deverá ser encaminhado conforme fluxograma anexo, assim definido

I - Secretaria Municipal de Habitação (SECHAB), para a análise técnica do pedido e dos documentos,



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

II - após análise da Secretaria Municipal de Habitação, será encaminhado para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca (SMAAP), para análise quanto à licença Ambiental,

III - após análise da SMAAP, será encaminhado para a Secretaria Municipal de Urbanismo, para análise do processo,

IV - após análise da Secretaria Municipal de Urbanismo, será encaminhado para Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, para parecer,

V - e, finalmente, será encaminhado para Secretaria Municipal de Habitação, que reunirá a Comissão para deliberar acerca da Regularização

**CAPITULO VI
DO REGISTRO DO PARCELAMENTO RESULTANTE DA REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE**

Art. 35 Após a aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Chefe do Poder Executivo, os documentos necessários serão encaminhados para o Cartório de Registro de Imóveis, para registro do loteamento resultante da regularização fundiária, conforme dispõe a Lei Federal nº 11 977/09

§ 1º Após o registro do parcelamento de que trata o *caput* deste artigo, a Comissão de Regularização concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados

§ 2º Naquilo que não conflitar com o disposto nesta Lei, aplica-se a legitimação de posse o previsto nos artigos 58 e seguintes da Lei Federal nº 11 977/09

**CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 36. A critério do Município poderão ser requisitados outros documentos pertinentes para análise do processo de regularização

Art 37 Todas as plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos relacionados ao processo de regularização deverão ser assinadas por profissional habilitado e acompanhados com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), sendo dispensado da apresentação da ART ou RRT caso o responsável técnico for servidor ou empregado público

§ 1º Todos os projetos relacionados ao processo de regularização deverão obedecer as diretrizes da NBR 13133 e ~~anda~~ deverão ser encaminhados em meio físico (papel) e por meio digital, o qual deverá conter os arquivos digitais do Projeto Completo do Empreendimento em desenhos georreferenciados



**Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo**

§ 2º Se entender necessário, será encaminhado o projeto de regularização fundiária para análise de outras secretarias e outros órgãos e, finalmente, à apreciação conclusiva da Comissão

Art. 38. As importâncias despendidas pelo Município para a execução dos procedimentos de regularização fundiária em áreas particulares serão cobradas do proprietário

§ 1º Os valores previstos no *caput* deste artigo serão apurados pelos órgãos ou empresa responsáveis pela execução dos serviços e encaminhados a Secretaria Municipal de Habitação, que encaminhará as informações à Secretaria Municipal de Fazenda, para notificação do devedor e, se necessário, inscrição em dívida ativa e posterior cobrança judicial

§ 2º Os valores arrecadados em decorrência da aplicação desta Lei serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular, instituído pela Lei Municipal 1 689/2009

Art. 39. Após a aprovação do projeto de regularização fundiária este será encaminhado a Secretaria Municipal da Fazenda, para proceder ao cadastramento fiscal e aos lançamentos dos tributos municipais

Art. 40. As edificações existentes somente serão regularizadas após aprovação do parcelamento, sendo objeto de legislação específica

Art. 41. Não serão permitidas novas ocupações nos locais de remoção dos ocupantes, de desmonte ou de demolição de habitações, ficando os infratores, bem como seus cônjuges e companheiros, excluídos de qualquer programa ou ação habitacional municipal

Art. 42. Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente a publicação da Lei Federal nº 11 977/2009, de 07/07/2009, o Município, pela Comissão de Regularização, poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano, conforme autorizado pelo artigo 230 da Lei Complementar 42/2011

Art. 43. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário

Caraguatatuba, 17 de novembro de 2014

ANTÔNIO CARLOS DA SILVA
Prefeito Municipal

Publicado em 19/11/2014

No Jornal Local Ex press

Caicema - Ed 3105