

**PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE****DIVISÃO DE FISC DE OBRAS, SERV E INSTAL DE PUBLICI  
RELAÇÃO DE COMUNIQUE-SE Nº 21/2022**

Considerando o Decreto nº 16.926/98 que determina prazos aos interessados para atendimento dos processos, ficam comunicados a comparecer nesta Divisão de Fiscalização de Obras-Trâmite da Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, localizada à avenida da Liberdade, s/n, 5º andar, Ala Norte, «Paço Municipal Nova Jundiaí», no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data desta publicação, para tratarem de assunto referente aos processos abaixo relacionados.

ARQº BRUNO LUIZ FACHERIS MANZATTO	
CLAUDIO TRIGO VALERY	19369-6/2019
ARQº GABRIEL CHEPUCK	
MARCELO DE SOUZA QUINELATO	32954-4/2016
ARQº RAFAEL CARDOSO CARRERO	
SANDRO MURILO REZENDE	14696-7/2019
SANDRO MURILO REZENDE	14696-7/2019
ENGº RENATO CARBOL COVESI	
IRACEMA DE BONI EIGENMANN	17792-2/2014
ENGº CARLOS APARECIDO CORREIA DE MELLO	
GUSTAVO MARTINS	35387-8/2019
ENGº LEANDRO JOSÉ SANTOS PINHEIRO	
ALEXANDRE XAVIER DE CAMPOS E OUTRA	857-2/2009
ENGº LUCI MERHY MARTINS BRAGA	
ANA INES VIEIRA PENNA E ANDRÉA MARIA V. PENNA	31113-8/2016
ENGº RODRIGO ZAMBOTTO PASTRO	
ANDRE ZAMBOTTO DE ALMEIDA	28194-1/2017
ENGº DANIEL DERLI CONTI	
MARIA OZETI LEME DE ROSSI	22322-4/2017
ENGº LUCI MERHY MARTINS BRAGA	
FRANCISCO ANDRE DE OLIVEIRA	4346-2/2014

**Decreto 16.926/98**

“Artigo 1º - O indeferimento dos processos, na forma do artigo 22, § 2º do anexo da Lei Complementar n.º 174, de 09/01/96, alterado pela Lei complementar n.º 249, de 15/05/98, ocorrerá no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de publicação na Imprensa Oficial do Município de Jundiaí facultando-se ao interessado ou ao profissional responsável solicitar, junto à Divisão de Aprovação de Projetos, prorrogações do prazo, devidamente justificadas por iguais períodos.”

“Artigo 2º - Os processos que não atenderem integralmente o segundo despacho comunique-se emitido pela UGPUMA, serão indeferidos.”

**ENG. SINÉSIO SCARABELLO FILHO****GESTOR DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE****NOTIFICAÇÃO Nº 025/2021**

SINÉSIO SCARABELLO FILHO, Gestor de Planejamento Urbano e Meio Ambiente da Prefeitura do Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições:

FAZ SABER que os seguintes processos, que se encontram em comunique-se, aguardam manifestação do interessado sob pena de arquivamento dentro do prazo de 30 (trinta) dias:

Interessado	Processo
Ingrid Camila Machado	3.507-3/2022-1

25 de março 2022

**SINÉSIO SCARABELLO FILHO**

Gestor de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

**UGPUMA/DFOSIP****COMUNICADO DE ANÁLISE DO CANCELAMENTO DA  
NOTIFICAÇÃO**

Considerando o que determina a Lei 606/2021, ficam cientes os interessados, que os pedidos de cancelamento de notificação ora aplicados, tiveram os seguintes despachos decisórios:

**RELAÇÃO DE AUTOS DEFERIDOS:**

AI 13768/2021 Thiago Vasconsellos Del Bianco  
AI 14051/2020 Anicezua Palmeira e Luciana Yoko Palmeira Mizukoshi  
AI 15364/2021 Derval Santana Carneiro e outro  
AI 15513/2021 Leila Domingues  
AI 15543/2022 Fabio Evandro Lotierzo

**RELAÇÃO DE AUTOS INDEFERIDOS:**

AI 15108/2021 João Felipe Serafim Malaquias

Os autos permanecerão por 10 (dez) dias, contados a partir desta publicação, na Divisão de Fiscalização de Obras, para ciência do interessado.

Tendo sido indeferido, deverá o interessado atender ao solicitado na análise do processo no prazo de 10 (dez) dias desta publicação, sob pena de aplicação das sanções cabíveis

Tendo sido indeferido, deverá o interessado atender ao solicitado na análise do processo ou interpor recursos ao Sr. Gestor da Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, caso contrário, serão aplicadas as sanções legais para o assunto.

ENGo. SINÉSIO SCARABELLO FILHO

Gestor da Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

**UGPUMA/DFOSIP****COMUNICADO DE CONCESSÃO DE PRAZO PARA ATENDIMENTO  
DE NOTIFICAÇÃO**

Ficam cientes os interessados que o /pedido de prorrogação de prazo, devidamente protocolado por V. Sª., tiveram os seguintes pareceres:

Fica concedido o prazo de:

30 Dias

AI 14883/2021 Valter Adriano Rodrigues

60 Dias

AI 14956/2021\* Economic Way Comercio de Veículos

AI 15182/2022 Onivaldo Regoretti e outro

AI 15275/2022 Cyne Rabello Coutinho Junior e outro

AI 15391/2022\* Maria da Graça Maso e outro

AI 15664/2022\* Taciane D. Rossi Martins e outro

AI 15656/2022\* Francisco Carlos C. Faustino e outros

AI 15658/2022\* Dirceu dos Santos

\* Mantendo o embargo

\*\* Mantendo Multa Aplicada

Os prazos serão contados a partir da data desta publicação, para o seu completo atendimento, ficando sujeito as sanções cabíveis o não cumprimento as exigências que o processo requer.

ENGo. SINÉSIO SCARABELLO FILHO

Gestor da Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

**CONVOCAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA**

A Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente convida para a AUDIÊNCIA PÚBLICA de apresentação dos projetos de lei que têm por finalidade alterar a Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, que revisa o Plano Diretor do Município de Jundiaí a fim de viabilizar a produção de unidades habitacionais de interesse social no Município de Jundiaí, e alterar a Lei nº 7.016/08, que institui a Política Municipal de Habitação.

DATA: 13 de abril de 2022 (quarta-feira), às 9h30

Local: Auditório do 8º andar do Paço Municipal

Os projetos de lei objeto da audiência pública estão publicados a seguir:

SINÉSIO SCARABELLO FILHO  
GESTOR DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS  
SUPERINTENDENTE DA FUMAS



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



Processo SEI nº 21252/2021

### PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_

**Art. 1º** A Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte alteração:

#### **TÍTULO III DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO IV DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL**

“Art. 22 (...)

(...)

*§3º Os recursos previstos nos incisos IX e XII deste artigo deverão ser depositados no Fundo Municipal de Habitação, criado pela Lei nº 4.493, de 15 de dezembro de 1994 e alterada pela Lei nº 6.125, de 14 de setembro de 2003, para serem empregados exclusivamente para melhorias urbanísticas e ambientais nas ZERF e suas imediações e nos Empreendimentos de Interesse Social.*

(...)

#### **CAPÍTULO VII DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 148 (...)

(...)

*Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se Habitação de Interesse Social (HIS) as unidades construídas ou os lotes*



*destinados à população de baixa renda, definida pela Lei 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, ou a que vier a substituí-la.*

### **Seção I**

#### **Da Destinação de Áreas para Habitação de Interesse Social**

*Art. 149. Nas áreas vazias já demarcadas como Zona Especial de Interesse Social 2 nesta Lei, e naquelas que vierem a ser **assim consideradas**, a destinação das unidades necessárias aos reassentamentos definidos no Plano Local de Habitação de Interesse Social -PLHIS, deve visar:*

*(...)*

### **Seção II**

#### **Do Plano Urbanístico das Zonas Especiais de Interesse Social**

*Art. 151. Cada **empreendimento, horizontal ou vertical, ou loteamento** de interesse social, na Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2), terá seu Plano Urbanístico submetido a parâmetros especiais definidos para o parcelamento do solo e para novas edificações.*

*§ 1º Os parâmetros de dimensionamento dos ambientes e compartimentos das edificações, **assim como os parcelamentos de solo**, deverão seguir as determinações estipuladas pelos programas habitacionais do governo federal, estadual ou municipal ao qual estejam vinculadas.*

*(...)*

### **Seção IV**

#### **Da Regularização Fundiária Urbana – REURB**

*Art. 158 (...)*

*§1º (...)*

*(...)*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*II – As áreas das Zonas Especiais de Regularização Fundiária – ZERF nas quais a maioria (50% +1) das famílias sejam de baixa renda;*

(...)

*§ 2º A definição de baixa renda, para o fim de regularização fundiária de interesse social, encontra-se definida na Lei nº 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, ou outra que vier a substituí-la.*

(...)

### **TÍTULO V DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

(...)

### **CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO ESPECIAL**

(...)

#### **Seção II Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS**

*Art. 202. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS destina-se, predominantemente, à moradia da população de baixa renda, nos termos definidos na Política Municipal de Habitação, Lei 7.016, de 2008, ou aquela que vier a substituí-la, e está subdividida em:*

(...)

*II – ZEIS 2: constituída das áreas destinadas à produção de lotes ou moradias para a população de baixa renda, indicadas nos Mapas 2 e 6 desta Lei e de todas aquelas áreas situadas na Macrozona Urbana, que vierem a ser requeridas, exceto:*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



a) *Nas Bacias do Rio Jundiaí – Mirim e do Córrego da Estiva ou Japi, delimitadas pelos incisos I e II do artigo 1.2, da Lei Municipal n° 2.405, de 10 de junho de 1980;*

b) *Na Bacia do Córrego do Capivari, que estiverem à direita da Rodovia Geraldo Dias, sentido Jundiaí- Louveira;*

c) *Na Bacia do Ribeirão Cachoeira/Caxambu, à esquerda da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno e Couto, sentido Jundiaí -Cabreúva.*

§ 1º *As áreas que já constituem a ZEIS estão indicadas nos Mapas 2 e 6 desta Lei;*

§ 2º *A utilização como ZEIS 2 dos imóveis situados na Zona de Preservação de Bairros – ZPB ou na Zona de Conservação Ambiental – ZCA deverá observar as seguintes condições:*

*I – Áreas de até 50.000 m2 poderão ser totalmente parceladas como ZEIS 2;*

*II – Áreas maiores que 50.000 m2 e até 100.000 m2 poderão integrar a ZEIS 2, a fração de áreas com até 50.000 m2, devendo o restante continuar no Zoneamento de origem, ZPB ou ZCA;*

*III – Áreas superiores a 100.000 m2 só 50% poderá integrar a ZEIS 2 e os outros 50% deverão ser utilizados nos Zoneamentos que se encontram, isto é, ZPB ou ZCA.*

§3º. *Nas Zonas de Uso Industrial – ZUI as áreas a serem requeridas como ZEIS 2 deverão ser adjacentes às áreas de zoneamento habitacional com ocupação consolidada.*

(...)

Art. 204. *A indicação de toda demanda para as habitações verticais ou horizontais, produzidas nas ZEIS 2 será regulamentada pelo Poder Executivo e a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS e observadas as normas federais e*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



estaduais dos respectivos programas destinados à produção habitacional, dando prioridade ao atendimento de famílias em área de risco, às remoções necessárias, aos cadastrados que possuam pessoas idosas ou com deficiências na família.

(...)

*Art. 206. O valor da comercialização, inclusive o valor de entrada, das unidades implantadas nas ZEIS 2 deverá ser compatível com os critérios de baixa renda, **definidos pela Lei 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, ou aquela que vier a substituí-la** e com a capacidade de pagamento das famílias cadastradas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMIH), mediante aprovação da FUMAS, após a simulação da capacidade de pagamento, e observadas as normas federais, estaduais e municipais dos respectivos programas habitacionais.*

*§ 1º. As unidades habitacionais deverão ser oferecidas a todas as famílias cadastradas no SIMIH **que se inscreverem para o empreendimento em questão**, por um período de até 12 (doze) meses após a data de formalização da oferta pela FUMAS, **ou poderão ser adquiridas pela FUMAS.***

*§2º Uma vez obtidas as manifestações formais de todas as famílias inscritas e da FUMAS, as unidades restantes, se houver, poderão ser comercializadas livremente.*

(...)

*Art. 232 (...)*

*Parágrafo único: No caso de empreendimento de interesse social, os projetos descritos nos incisos de I a IV, do Art. 232, **deverão ser protocolados na FUMAS e serão analisados após firmar o Termo de Compromisso, de acordo com a legislação vigente.***

### **CAPÍTULO VI DO USO DO SOLO**



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



### **Seção IX** **Das Condições de Permissibilidade**

Art. 248 (...)  
(...)

*§4º Nos imóveis que vierem a se constituir como ZEIS 2, de acordo com o inciso II, do Art. 202, serão permitidas as mesmas atividades urbanas da zona lindeira menos restritiva, descritas no Quadro I, do Anexo II.*

*§5º Nas áreas da Zona de Conservação Ambiental que se constituírem como ZEIS 2 serão permitidos apenas os usos habitacionais dos Grupos Hab.1, Hab.2 e Hab.3, definidos, respectivamente, nos Incisos I, II e III, do Art. 228, desta Lei.*

### **TÍTULO VI** **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **CAPÍTULO I** **DAS CONDIÇÕES E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO**

(...)

Art. 289 (...)

*§ 4º A área destinada à AEUC poderá ter o valor equivalente convertido para pagamento em pecúnia ao FMDT ou ao Fundo Municipal de Habitação, quando se tratar de Parcelamento de Solo de Interesse Social, ou em área construída de equipamento público comunitário ou em área construída de Habitação Social, quando se tratar de Projetos de Interesse Social, na Macrozona Urbana, a critério do órgão municipal competente no momento da análise do projeto.*

*§ 9º Nos loteamentos de interesse social realizados em ZEIS 2 deverão ser transferidos à FUMAS, mediante doação, lotes ou*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*áreas para o atendimento às famílias de baixa renda, de acordo com a localização do empreendimento, nas seguintes proporções:*

<i>Zona de Uso do Solo do Loteamento</i>	<i>Lotes ou áreas a serem doadas</i>	
	<i>N.º de Lotes</i>	<i>Extensão da área</i>
<i>ZRC</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>ZDU</i>	<i>5% do total de lotes</i>	<i>6% da área total dos lotes</i>
<i>ZQB</i>	<i>10 % do total de lotes</i>	<i>12 % da área total dos lotes</i>
<i>ZPB</i>	<i>15% do total de lotes</i>	<i>18% da área total dos lotes</i>
<i>ZUI</i>	<i>15% do total de lotes</i>	<i>18% da área total dos lotes</i>
<i>ZCA</i>	<i>20% do total de lotes</i>	<i>24% da área total dos lotes</i>

**§ 10.** *A doação dos lotes a que se refere o parágrafo anterior poderá ter o seu valor equivalente convertido para pagamento em pecúnia ao Fundo Municipal de Habitação ou em área construída de habitações de interesse social.*

**§ 11.** *O disposto nos §§ 9º e 10 deste artigo, serão definidos pela FUMAS e poderá, a critério do requerente, ser aplicado também aos loteamentos de interesse social protocolados na vigência da Lei nº 7.858, de 18 de maio de 2012.*

**§ 12.** *Os valores do pagamento em pecúnia ou das obras de construção de habitações de interesse social, referidos no § 10, serão calculados pela FUMAS e corresponderão a soma do valor de avaliação da gleba, mais o custo de produção das obras de infraestrutura, acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento).*

### **CAPÍTULO II DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



### *Seção I* *Das Definições Gerais*

*Art. 293. (...)*

*Parágrafo único. Quando esses processos forem de interesse social, as fases dos incisos II, III e IV deverão ser protocoladas diretamente na Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, após expedidas as diretrizes urbanísticas constantes do inciso I, pela UGPUMA, DAE S/A, assim como de todas as demais áreas envolvidas do Município.*

### *Seção III* *Da Aprovação do Projeto*

*Art. 297. (...)*

*(...)*

*Parágrafo único: A UGPUMA ou a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, deverão se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, a contar da data de protocolo ou do atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações.*

## **TÍTULO VII** **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **CAPÍTULO V** **DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: REURB-S**

#### *Seção I* *Dos Requisitos*

*(...)*



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*Art. 318 - A Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS será o órgão responsável pela análise, aprovação e emissão das respectivas certidões e/ou alvarás para aprovações de projetos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), adotando-se os dispositivos contidos na Lei Federal 13.465/2017 e respectivos decretos.*

*§ 1 – (...)*

*§ 2 – (...)*

*Art. 319 - Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal Nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.*

*§ 1º - Na hipótese prevista no caput, a elaboração de estudo técnico ambiental e a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da REURB.*

*§ 2º - No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal Nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigido estudo técnico que comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.*

*§ 3º - Na REURB cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de*

**PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**

preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima “maximorum”.

§ 4º - Os estudos técnicos ambientais previstos no caput deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos dos artigos 64 ou 65 da Lei Federal Nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

(...)

Art. 321 – (...)

*Parágrafo único. A aprovação do Projeto de Regularização Fundiária por parte dos órgãos responsáveis terá efeito de licenciamento ambiental, desde que analisado por órgão municipal ambiental capacitado, devendo ser expedidos certidão ambiental e Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TCAA, quando necessário.*

## **CAPÍTULO VI DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO: REURB-E**

Art. 323. (...)

§ 1 (...)

§ 2º os parcelamentos do solo consolidados, cuja comercialização e ocupação ocorreu comprovadamente pelo registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma até a data da promulgação desta Lei.

Art. 324. (...)

I – (...)

II - à parte do parcelamento do solo consolidado e não edificado, cuja comercialização de frações ocorreu até a data da



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*promulgação desta lei, comprovadamente por registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma, excluído o remanescente de área não ocupada.*

*Parágrafo único (...)*

*Art. 325 - A aprovação da REURB-E obedecerá aos critérios urbanísticos e ambientais definidos na Lei Municipal 7016/2008.*

*Art. 326 - Na REURB-E o sistema de circulação dos parcelamentos do solo a serem regularizados deverão atender aos requisitos da Lei Municipal 7016/2008.*

*(...)*

*Art. 328. (...)*

~~*§ 1º Nas áreas das bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento do Município, atuais ou projetados, e nas REURB E delimitadas por áreas rurais em todo o seu perímetro, deverá ser assegurada a permeabilidade de 50% (cinquenta por cento) da área objeto da regularização. (REVOGAR)*~~

~~*§ 2º Para atender ao disposto no §1º deste artigo, os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma bacia hidrográfica do manancial considerado, ou em locais de interesse do Município. (REVOGAR)*~~

*Parágrafo único: Os índices de permeabilidade deverão atender aos requisitos da Lei Municipal 7016/2008.*

*Art. 330. A infraestrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados deverão atender aos requisitos da Lei Municipal 7016/2008.*



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*Art. 331. Os projetos de Regularização Fundiária de Interesse Específico - REURB-E, na forma de desmembramento ou loteamento, deverão atender aos requisitos da Lei Municipal 7016/2008.*

~~*I — as divisas da gleba objeto do parcelamento, com as respectivas medidas, de acordo com o título de propriedade; (REVOGAR)*~~

~~*II — curvas de nível de metro em metro; (REVOGAR)*~~

~~*III — indicação das vias existentes próximas; (REVOGAR)*~~

~~*IV — indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de APP; (REVOGAR)*~~

~~*V — indicação da vegetação existente, de interesse de preservação; (REVOGAR)*~~

~~*VI — indicação da situação atual do imóvel, quanto ao parcelamento, ocupação, edificações existentes, ruas abertas, infraestrutura eventualmente implantada e áreas possíveis para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso público. (REVOGAR)*~~

~~*Parágrafo único. A critério do interessado, poderá ser apresentado o traçado do projeto pretendido, com o grau de detalhamento possível, como forma de facilitar a análise e as providências relativas à aprovação final da regularização (REVOGAR)*~~

*Art. 334. A Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS será o órgão responsável pela análise, aprovação e emissão das respectivas certidões e/ou alvarás para aprovações de projetos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), adotando-se os dispositivos contidos na Lei Federal 13.465/2017 e respectivos decretos.*



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



Art. 335. *Tratando-se de loteamento e concluindo-se pela possibilidade de aprovação do projeto, o Município expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares necessários à aprovação, conforme define a Lei Municipal 7016/2008.*

~~§ 1º O licenciamento ambiental poderá ser deferido, após ouvido o COMDEMA, por meio de certidão ambiental expedida pela UGPUMA e acompanhada, quando necessário, do Termo de Compromisso de Adequação Ambiental - TCAA. (REVOGAR)~~

~~§ 2º Após a apresentação de todos os projetos complementares e dos licenciamentos dos órgãos competentes, inclusive o licenciamento ambiental com a respectiva certidão, o Município realizará a análise final e, havendo compatibilidade entre todos os documentos, tomará uma das seguintes providências: (REVOGAR)~~

~~I - aprovará a regularização, caso as obras de infraestrutura estejam concluídas ou; (REVOGAR)~~

~~II - expedirá o alvará para a execução das obras, no prazo definido no cronograma aprovado, que integra o projeto.~~

~~§ 3º São documentos necessários à aprovação do projeto de regularização: (REVOGAR)~~

~~I - 05 (cinco) vias do projeto de implantação do loteamento, elaborado sobre levantamento planialtimétrico e cadastral, com curvas de nível de metro em metro, com as seguintes indicações: (REVOGAR)~~

~~a) das vias existentes próximas; (REVOGAR)~~

~~b) dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de APP; (REVOGAR)~~

~~e) da vegetação existente, de interesse de preservação; (REVOGAR)~~

**PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**

~~d) das medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público; (REVOGAR)~~

~~e) do quadro de áreas; (REVOGAR)~~

~~f) da planta de situação; (REVOGAR)~~

~~g) do cronograma de execução das obras; (REVOGAR)~~

~~II — 05 (cinco) vias dos perfis longitudinais das vias e áreas públicas; (REVOGAR)~~

~~III — descrições perimétricas dos lotes, e das áreas públicas, inclusive sistema viário; (REVOGAR)~~

~~IV — certidão expedida pela DAE S/A Água e Esgoto, assegurando a existência de projetos aprovados dos sistemas de abastecimento de água e de coleta e destinação final dos esgotos ou, a existência dos referidos sistemas devidamente implantados, com a relação dos lotes eventualmente gravados com faixas de servidão; (REVOGAR)~~

~~V — projeto do sistema de galerias para águas pluviais devidamente aprovado, ou certidão do setor competente da Unidade de Gestão de Infraestrutura e Serviços Públicos - UGISP, assegurando que existe solução implantada para o escoamento das águas; (REVOGAR)~~

~~VI — quando for o caso, projeto de pavimentação aprovado ou certidão expedida pelo setor competente da UGISP, atestando que as obras foram executadas; (REVOGAR)~~

~~VII — licenciamento por parte dos órgãos competentes do Estado. (REVOGAR)~~

~~§ 4º Poderão ser aprovados projetos sem a execução de pavimentação das vias públicas, desde que o proprietário e os adquirentes de lotes firmem Termo de Compromisso a fim de se~~



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



~~obrigarem a realizar as obras não terminadas conforme cronograma de execução, e a suportar as despesas com as referidas obras. (REVOGAR)~~

~~§ 5º Nas áreas de ZERF constituídas por parcelamentos com até 20 (vinte) unidades habitacionais, adjacentes às áreas rurais ou Zonas de Conservação Ambiental servidas pelos sistemas públicos de abastecimento de água e de coleta de esgotos, poderão ser regularizados loteamentos sem a necessidade da elaboração de projetos complementares e de execução de obras de infraestrutura, desde que: (REVOGAR)~~

~~I as unidades tenham acesso à via aberta, em uso público, oficial, com condições satisfatórias de escoamento de águas pluviais; (REVOGAR)~~

~~II a extensão das vias do loteamento seja inferior a 300m (trezentos metros); (REVOGAR)~~

~~III os interessados declarem não ter interesse na pavimentação da via. (REVOGAR)~~

~~Art. 336. Poderá ser adotado o procedimento para a aprovação de loteamentos irregulares antes da conclusão das obras de infraestrutura desde que atendam as condições definidas na Lei Municipal 7.016/2008.~~

~~I as obras e os serviços relativos ao sistema viário e infraestrutura básica necessários à regularização, a cargo do interessado; (REVOGAR)~~

~~II o orçamento e o cronograma físico financeiro para implantação das respectivas obras; (REVOGAR)~~

~~III as medidas de mitigação e de compensação urbanística exigidas; (REVOGAR)~~

~~IV indicação e comprovação da garantia real, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, no valor correspondente ao custo das obras, assim como as condições para a sua reserva~~

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



~~prévia ao início do processo de regularização fundiária de interesse específico;-(REVOGAR)~~

~~V os responsáveis pelas obrigações definidas, na proporção da responsabilidade compartilhada, quando o caso, entre o loteador, proprietário da gleba e beneficiários da regularização;~~  
~~§ 1º A definição do custo das obras e serviços e o valor da garantia previstos, respectivamente, nos incisos I e IV deste artigo observarão os parâmetros de procedimento licitatório municipal. (REVOGAR)~~

~~§ 2º Caso o interessado não comprove o atendimento da exigência de apresentação da garantia real, o Município indeferirá a solicitação de regularização. (REVOGAR)~~

~~§ 3º Se as obras e serviços de infraestrutura e outras previstas no Termo de Compromisso não forem concluídas no prazo determinado e nem realizadas de forma adequada no que se refere à qualidade, o Município poderá implementá-las e executar a garantia real de que trata o inciso IV deste artigo (REVOGAR)~~

Art. 337. A responsabilidade relativa à implantação da infraestrutura básica, das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambientais, do sistema viário e dos equipamentos comunitários previstos no Projeto de Regularização Fundiária poderá ser compartilhada entre loteador, proprietário da gleba e beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, mediante o Termo de Compromisso condições definidas na Lei Municipal 7.016/2008.

Art. 342. (...)

(...)

VI – Apreensão de máquinas, equipamentos e materiais de construção utilizados para obras sem o respectivo projeto aprovado;

VII – (...)



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



**Art. 2º** - Os Mapas 2, 6, e 7 do Anexo I, da Lei 9.321, de 11 de novembro de 2019 ficam alterados conforme anexos e fazem parte integrante desta Lei.

**Art. 3º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**LUIZ FERNANDO MACHADO**

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Unidade de Gestão da Casa Civil da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ de dois mil e vinte e dois.

**GUSTAVO L.C. MARYSSAEL DE CAMPOS**

Gestor da Unidade da Casa Civil



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



### JUSTIFICATIVA

**Excelentíssimo Senhor Presidente;**

**Senhores Vereadores:**

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa de Leis o presente Projeto que tem por finalidade alterar a Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, que revisa o Plano Diretor do Município de Jundiaí, a fim de viabilizar a produção de unidades habitacionais de interesse social no Município de Jundiaí.

Resgatando o histórico da FUMAS que tinha uma frequência maior de entrega de empreendimentos de baixa renda em nosso município, seja em parceria ou unidades próprias, ficou prejudicada no ato da revisão do Plano Diretor nº 8.683/16, no momento em que alterou a sistemática de demarcação de ZEIS 2 em vários pontos da cidade, em áreas específicas, ficando evidente o distanciamento de interessados em empreender novos projetos dessa natureza em nossa cidade.

Vale salientar que temos uma demanda reprimida para sanar, a exemplo do Núcleo Sorocabana, Jardim São Camilo, Jardim Tamoio, Novo Horizonte, dentre outros.

Sendo assim, se faz necessário uma revisão no conjunto de regramentos e Leis para que fiquem em sintonia com os programas dos Governos Federal e Estadual.

Conforme diagnóstico apresentado no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de 2015 e projetado para 2025, a demanda por novas moradias estaria em torno de 20.500 Unidades Habitacionais, destinadas para as famílias de baixa renda em Jundiaí, assim consideradas



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



aquelas com renda mensal de até 06 (seis) salários mínimos, aguardando por uma unidade habitacional.

As regras do Plano Diretor vigente dificultam a produção de habitação de interesse social, e, portanto, torna-se necessária sua alteração no que diz respeito a possibilidade de implantação de empreendimentos habitacionais para a população de baixa renda em outras áreas do município, além daquelas já demarcadas nos mapas 2, 6 e 7 do Anexo I, a fim de incentivar as parcerias entre a iniciativa privada e o Poder Público, considerando a excessiva demanda habitacional já apresentada, garantindo assim a essas famílias o acesso à moradia digna, por meio de modalidade de financiamento habitacional, dentro dos critérios de financiamento das instituições financeiras.

Primordial ainda, priorizar a transferência de recursos ao Fundo Municipal de Habitação, para a produção de habitação para a população mais vulnerável, para que efetivamente sejam destinados a essa finalidade, e também a possibilidade de doação em pecúnia, à Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS.

Finalmente, no mesmo contexto, as exigências do Plano Diretor para a Regularização Fundiária não estão em consonância com os regramentos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que institui no território nacional, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, determinando também, a necessidade de formulação e desenvolvimento do espaço urbano, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

A legislação vigente dificulta sobremaneira as condições para que os núcleos urbanos informais consolidados atinjam a sua regularização



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



fundiária, demandando tempo excessivo para sua finalização, acarretando prejuízo aos cofres públicos em face da impossibilidade de cobrança de impostos sobre os lotes individualizados, bem como, nas transações imobiliárias realizadas informalmente, sem o respectivo registro, sem dizer que o atual Plano Diretor não contempla instrumentos jurídicos previstos na Lei federal em comento, que possibilitam a titulação direta da propriedade aos seus possuidores.

A adequação também se faz necessária, para que o município venha a firmar convênio junto ao Governo Federal em busca de recursos, regrados na Lei Federal nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021.

Face ao exposto e demonstrados os motivos que ensejam a presente propositura, permanecemos convictos de que os Nobres Edis não faltarão com o total apoio para a sua aprovação.

**LUIZ FERNANDO MACHADO**

Prefeito Municipal



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



Processo SEI nº 21252/2021

### PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_

*Altera a Lei 7.016/08, que institui a Política Municipal de Habitação, para dispor sobre os procedimentos de regularização fundiária, no âmbito do Município de Jundiaí.*

**Art. 1º** A Lei nº 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, que instituiu a Política Municipal de Habitação, passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

#### **DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

##### **Seção I**

##### **Da Finalidade**

**Art. 2º.** A implantação da Política Municipal de Habitação será da responsabilidade da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, no âmbito de suas competências.

##### **Seção II**

##### **Dos Fundamentos**

**Art. 4º.** Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

(...)

**IV-** infraestrutura básica essencial: são os equipamentos de sistema de

**PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**

*abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar e solução de drenagem, quando necessário;*

*V- infraestrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica essencial;*

*(...)*

*IX- urbanização dos núcleos urbanos informais, de caráter social ou não: é a sua adequação aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na lei de uso e ocupação do solo, visando à qualificação do ambiente;*

*X- regularização dos núcleos urbanos informais, de caráter social ou não: é a promoção da titulação aos ocupantes da área;*

*(...)*

*XII- núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na 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;*

*XIII - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;*

*XIV- 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, carente ou não de serviços públicos essenciais;*

*XV- REURB: Regularização Fundiária Urbana que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;*

*XVI- Demarcação Urbanística: procedimento destinado a identificar os*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direito inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com a averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária;*

***XVII-Certidão de Regularização Fundiária (CRF):** documento expedido pela FUMAS, ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso de 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 lhe forem conferidos;*

***XVIII - Legitimação de Posse:** ato 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 desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, podendo ser utilizada somente sobre imóvel particular;*

***XIX- Legitimação Fundiária:** mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB, podendo ser utilizada sobre imóvel público ou particular;*

***XX-Ocupante:** aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;*

***XXI: Beneficiário:** aquele que pode ocupar ou não a unidade habitacional que está sendo objeto da REURB, podendo figurar como ocupante ou possuidor, recebendo ao final da REURB os direitos reais sobre o imóvel;*

***XXII-REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social):** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim considerados na proporção de 50% (cinquenta por cento) mais um, com renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos;*

***XXIII-REURB-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico):** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como REURB-S;*



*XXIV-Uso não residencial para fins de REURB: quando a unidade imobiliária a ser regularizada possuir uso de comércio e/ou serviço, não sendo exclusivamente com a finalidade habitacional;*

*XXV-Uso residencial para fins de REURB: quando a unidade imobiliária a ser regularizada possuir uso exclusivamente habitacional ou misto, podendo contemplar a existência de comércio e/ou serviço em conjunto com a habitação;*

*XXVI-Áreas Públicas para fins de REURB: são aquelas destinadas ao uso público;*

*XXVII-Plano de Regularização Fundiária de REURB-E: plano em que na REURB-E, os interessados aderem com a finalidade de obter benefícios da parceria com a FUMAS na elaboração de projetos e/ou implantação de infraestrutura essencial.*

## **CAPÍTULO II**

### **DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

*Art. 5º. A Política Municipal de Habitação obedecerá às seguintes diretrizes gerais:*

*(...)*

*X- promover melhores condições de habitabilidade aos núcleos urbanos informais existentes, tais como salubridade, segurança da habitação, infraestrutura básica essencial e acesso aos serviços e equipamentos comunitários;*

*(...)*

#### **Seção I**

#### **Da Habitação de Interesse Social**

*Art. 8º. Entende-se por habitação de interesse social:*



(...)

*II -aquela gerada por investimentos da iniciativa privada, em parceria com a FUMAS, ouvido o Conselho Municipal de Habitação;*

(...)

### **Subseção I**

#### **Dos Programas Específicos**

*Art. 11. Serão criados no âmbito desta Lei, os programas específicos destinados ao atendimento de famílias de baixa renda para aquisição de moradias de interesse social em parceria com a FUMAS e para regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, seja através de recursos próprios, de parcerias com a iniciativa privada ou com outras instituições públicas.*

*Art. 12. Ficam identificados como programas específicos:*

(...)

*X - Plano de Regularização Fundiária da Reurb-E.*

(...)

*Art. 15-A. A Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS ficará responsável pela análise, aprovação e emissão das respectivas certidões e/ou alvarás dos projetos provenientes do programa de Planta de Interesse Social, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Código de Obras do Município.*

*Art. 15-B. Fica autorizado à Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, firmar convênios ou termos de parceria, para prestação de serviços de assistência técnica gratuita, para o projeto e construção de habitação de interesse social, para famílias com renda mensal de até 03 (três) salários mínimos, nos termos da Lei Federal nº 11.888, de 2008.*



(...)

**Art. 16. (...)**

**Parágrafo único.** O programa atenderá munícipes de baixa renda, devidamente cadastrados e residentes nos núcleos urbanos informais de interesse social.

(...)

**Art. 18.** O Programa de Remoção Temporária é o programa que objetiva viabilizar a transferência temporária de pessoas e famílias de baixa renda, que residem em núcleos urbanos informais de interesse social que estão sendo objeto de intervenção para urbanização.

(...)

**Art. 20-B.** O Plano de Regularização Fundiária de REURB-E é o plano que tem como objetivo propiciar à adesão pelos interessados da REURB-E, da prestação de serviços por empresas credenciadas pela FUMAS, para a elaboração e execução de projetos e/ou infraestrutura básica.

**§1º.** O Plano de Regularização Fundiária de REURB-E será regulamentado por ato próprio da Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS.

(...)

### **Subseção II**

#### **Do Conselho Municipal de Habitação**

**Art. 22. (...)**

“II– propor e participar da deliberação, junto ao processo de elaboração do orçamento municipal, sobre a execução de projetos e programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária de núcleos urbanos informais;

(...)

### **Subseção III**

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



### *Do Fundo Municipal de Habitação*

(...)

*Art. 24. O Fundo Municipal de Habitação, de natureza contábil, ficará vinculado diretamente a FUMAS e seus recursos serão exclusiva e obrigatoriamente utilizados em projetos e programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de núcleos urbanos informais, aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação.*

*Art. 25. (...)*

(...)

*X- pagamento em pecunia das compensações ambientais das áreas públicas necessárias na REURB-E;*

*XI-outras receitas previstas em lei.*

*Art. 26. Os recursos do Fundo Municipal de Habitação serão destinados a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária de núcleos urbanos informais que contemplem:*

(...)

*IV – implantação de infraestrutura básica essencial e equipamentos comunitários, complementares aos programas habitacionais de interesse social;*

(...)

*IX- assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, nos moldes da Lei Federal nº 11.888, de 2008, inclusive para custear os encargos provenientes de convênios e termos de parceria com esse objetivo.*

(...)

*Art. 28. (...)*

*(...)VI- propor a celebração de convênios e parcerias, inclusive empréstimos,*



referentes a recursos financeiros que se destinarão aos projetos e programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de núcleos urbanos informais;

(...)

#### *Subseção IV*

#### *Do Sistema Municipal de Informações*

#### *Habitacionais*

*Art. 31. Fica criado o Sistema Municipal de Informações Habitacionais, que integrará as informações gerenciais e as estatísticas relacionadas com a política de habitação, utilizando também outras informações e bancos de dados existentes ou a serem implantados e regulamentados pela FUMAS, com preferência ao CadÚnico, conforme normativa do Governo Federal.*

*Parágrafo único. O Sistema Municipal de Informações Habitacionais será mantido pela Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, com a participação integrada das demais políticas públicas e de órgãos e entidades municipais.*

*Art. 32. A finalidade do Sistema Municipal de Informações Habitacionais é orientar e informar a FUMAS, através do fornecimento de dados, informações e estatísticas para o planejamento, o monitoramento e a implementação da política urbana no Município.*

*Art. 33. O Sistema Municipal de Informações Habitacionais será composto dos seguintes dados:*

*I – cadastro dos núcleos urbanos informais existentes no Município;*

*II – cadastro de interessados em habitação de interesse social;*

(...)

*IV- cadastro dos terrenos e edificações habitacionais, utilizados ou passíveis de serem utilizados para programas habitacionais, conforme demanda*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*específica e regulamentado pela FUMAS.*

**Parágrafo único.** Os cadastros descritos nos incisos I e II deste artigo visam informar o déficit habitacional do Município, não gerando quaisquer direitos aos cadastrados, inclusive o de ser beneficiado em programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária.

**Art. 34.** São ações do Sistema Municipal de Informações Habitacionais:

(...)

**II** -elaborar indicadores que permitam o acompanhamento da situação do Município, em relação à habitação de interesse social;

(...)

**IV**-cadastrar e atualizar os dados dos beneficiados dos programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária, identificando o projeto em que estejam incluídos, a sua localização e o tipo de solução em que foram contemplados;

**Art. 35.** A FUMAS fará a atualização do cadastro dos núcleos urbanos informais localizados no Município, com os dados socioeconômicos de seus respectivos ocupantes, quando assim se fizer necessário.

**Parágrafo único.** O cadastro referido no “caput” deste artigo ficará sob a responsabilidade da FUMAS e as condições para sua realização e atualização serão regulamentadas em ato próprio.

**Art. 36.** O cadastro de interessados em moradia ou em habitação de interesse social ou daqueles beneficiários da regularização fundiária de interesse social, já existente na estrutura da FUMAS, será remodelado para prever a inclusão dos munícipes interessados em moradia ou em habitação de interesse social, para o fim específico de manter atualizado o quadro de demanda habitacional do Município e orientar a implementação da política

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



habitacional.

§ 1º. Todos aqueles que já foram cadastrados deverão atualizar os seus dados.

(..-)

**Art. 37.** Para integrar o cadastro de interessados em moradia ou em habitação de interesse social ou daqueles beneficiários da regularização fundiária de interesse social, os munícipes de baixa renda deverão preencher ainda os seguintes requisitos:

I – não ser possuidor ou proprietário exclusivo de bens imóveis;

II – residir no Município.

**Art. 38.** O cadastro de beneficiados pelos programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de interesse social deverá conter os nomes dos beneficiários, identificação do projeto em que estejam incluídos, a localização deste, e o tipo de solução habitacional com que foram contemplados.

**Parágrafo único.** Os dados de beneficiados por intermédio de convênios e parcerias de interesse social deverão ser repassados à FUMAS, pelo agente responsável pela comercialização dos imóveis.

(...)

### CAPÍTULO IV

#### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

##### URBANA (REURB)

**Art. 41.** Os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB, no município de Jundiaí, passam a ser regulamentados por esta Lei, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



**Art. 41-A.** A REURB visa melhorar as condições urbanísticas, sociais, ambientais e jurídica dos seus ocupantes em relação à situação anteriormente encontrada, e têm por objetivos:

*I - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;*

*II - 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;*

*III - promover a integração social e a geração de emprego e renda;*

*IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;*

*V - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;*

*VI - 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;*

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

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

*X - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;*

*XI - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.*

**Art. 42.** São diretrizes da REURB no âmbito do Município de Jundiaí:

**I** – estabelecer um processo permanente para a inibição e controle do surgimento de novos núcleos urbanos informais em consonância com o Código de Obras e o Plano Diretor do Município, fornecendo apoio técnico às ações de controle da fiscalização municipal;

**II** – promover a regularização dos núcleos urbanos informais existentes no

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*Município, desde que apresentem condições de urbanização;*

*III – promover a assistência técnica e jurídica aos moradores dos núcleos urbanos informais, visando à regularização da ocupação;*

*IV – realizar a remoção da população que ocupa áreas de risco e onde não existam condições ambientais necessárias à sua permanência, com a execução de programas de habitação de interesse social específico ao atendimento prioritário dessa população;*

*V – fomentar a celebração de convênios com oficiais do Serviço Notarial e Registral do Município, objetivando a adoção de medidas conjuntas, tendentes à regularização jurídico-fundiária de núcleos urbanos informais, englobando a agilização e gratuidade na lavratura dos atos notariais e de registro necessários à transferência da posse ou domínio dos lotes oriundos da REURB-S promovida pela FUMAS;*

*VI - promover a celebração de convênios com órgãos técnicos dos Governos Estadual e Federal visando, além da obtenção de recursos, agilizar e facilitar as aprovações das regularizações fundiárias promovidas pelo Município;*

*VII – pleitear recursos junto aos órgãos governamentais para o desenvolvimento e aperfeiçoamento das ações da Regularização Fundiária.*

**Art. 43.** São ações previstas pela REURB:

*I – consolidar o trabalho de regularização de parcelamento do solo;*

*II – promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas definidas na Lei do Zoneamento;*

*III – promover a requalificação e a integração urbana das áreas regularizadas ou em processo de regularização;*

*IV – garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área em fase de regularização fundiária.*

### **Subseção I**

#### **Dos Procedimentos Aplicáveis à REURB**

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*Art. 45 – A Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS será o órgão responsável pela análise, aprovação e emissão das respectivas certidões e/ou alvarás para aprovações de projetos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), adotando-se os dispositivos contidos na Lei Federal 13.465/2017 e respectivos decretos.*

*Art. 45-A. Instaurada a REURB, compete à Fundação Municipal de Ação Social- FUMAS, aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.*

*§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:*

- I- Na REURB-S – Regularização Fundiária de Interesse Social, caberá à Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e, em conjunto com o município, realizar a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;*
- II- Na REURB-E – Regularização Fundiária de Interesse Específico, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;*

*§ 2º A Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS fica autorizada a firmar termo de compromisso com os beneficiários da Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E), para cumprimento do 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, conforme regulamentação por ato da FUMAS.*

**PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**

§ 3º - Para fins da REURB-E, poderá ser exigido percentuais e dimensões mínimas de áreas destinadas ao uso público, assim como outros parâmetros urbanísticos e edílios, conforme regulamentação da FUMAS ou os previstos nos artigos 86 a 93 desta Lei.

§ 4º - Os institutos da Legitimação de Posse e da Legitimação Fundiária serão expedidos pela FUMAS, conforme dispositivos contidos na Lei Federal 13.465, de 2017 e respectivos decretos que a regulamentam.

**Art. 46 - A REURB compreende duas modalidades:**

**I** - Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) - aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, sendo aquela considerada com renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos; e

**II** - Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) - aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadra na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º - No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de REURB.

§ 2º - Na REURB será admitido o uso não residencial como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda.

§ 3º - A classificação da regularização como REURB-S ou REURB-E visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestruturas essenciais e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 4º - Para aprovação da REURB deverá existir a disponibilidade de equipamentos de infraestrutura essencial para prestação de serviço público,



sendo obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão das edificações às redes existentes e adotar as demais providências necessárias à utilização dos serviços, quando os mesmos forem disponibilizados.

### **Subseção II**

#### **Dos Legitimados para Requerer a REURB**

**Art. 47** – Poderão requerer a REURB:

*I – A União, o Estado de São Paulo e os Municípios confrontantes com o Município de Jundiaí, 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 ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;*

*III – os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;*

*IV – A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;*  
*e*

*V – O Ministério Público.*

*§ 1º - Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.*

*§ 2º - Nos casos 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 obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.*



§ 3º - A REURB não eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal sobre os proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores.

### **Subseção III**

#### **Dos Instrumentos da REURB**

**Art. 48** - Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

**I** - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;

**II** - A usucapião, nos termos dos artigos 1.238 a 1.244 da Lei Federal N° 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos artigos 9 ao 14 da Lei Federal N° 10.257, de 10 de julho de 2001, e do artigo 216-A da Lei Federal N° 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

**III** - a desapropriação em favor dos beneficiários possuidores, nos termos dos parágrafos 4 e 5 do artigo 1.228 da Lei Federal N° 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

**IV** - A arrecadação de bem vago, nos termos do artigo 1.276 da Lei Federal N° 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

**V** - O consórcio imobiliário, nos termos do artigo 46 da Lei Federal N° 10.257, de 10 de julho de 2001;

**VI** - A desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do artigo 2 da Lei Federal N° 4.132, de 10 de setembro de 1962;

**VII** - o direito de preempção, nos termos do inciso I do artigo 26 da Lei Federal N° 10.257, de 10 de julho de 2001;

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*VIII – a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do artigo 35 da Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001;*

*IX – A requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do parágrafo 3 do artigo 1.228 da Lei Federal Nº 10.4016, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);*

*X – A intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do artigo 40 da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;*

*XI – a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do artigo 17 da Lei Federal 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; e*

*XV – A compra e venda.*

*§ 1º – Na REURB, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos na legislação pertinente, à critério da FUMAS.*

*Art. 49 - Na REURB-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado por avaliação de um técnico responsável da Prefeitura ou da FUMAS, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas referidas acessões e benfeitorias, sendo o valor final de aquisição do lote correspondente ao valor do metro quadrado apurado pelo técnico responsável, multiplicado pela metragem quadrada da*



área pública a ser transferida ao particular, conforme regulamentação da FUMAS.

**Parágrafo único.** Os valores obtidos com a venda da unidade imobiliária regularizada serão recolhidos ao Fundo Municipal de Habitação.

**Art. 50** - As áreas de propriedade do poder público, registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

#### **Subseção IV**

#### **Do Zoneamento**

**Art. 51** - A REURB não está condicionada à existência de Zonas Especiais de Regularização Fundiária, podendo ser identificada e cadastrada em qualquer parte do município, a qualquer tempo, desde que atendidas às condições desta Lei;

**§ 1º** - Uma vez identificado e reconhecido um novo núcleo urbano informal, que não esteja identificado no Plano Diretor vigente, será feito seu enquadramento por ato da Superintendência da FUMAS, após análise socioeconômica de seus ocupantes e será classificando como REURB-S ou REURB-E, dando publicidade ao ato na imprensa oficial do município.

**§ 2º** - Uma vez concluída a regularização, a área de REURB será incluída na Zona de Uso do Solo adjacente, exceto quando situada na Macro Zona Rural.

**§ 3º** - Com a conclusão da REURB situada na Zona Rural, deverão ser adotados os usos e parâmetros definidos para a Zona de Conservação Ambiental.



§ 4º - Para fins da concessão da legitimação fundiária, o núcleo urbano informal deverá estar consolidado e existente em 22 de dezembro de 2016.

### *Subseção V*

#### *Da Demarcação Urbanística*

*Art. 52 – A REURB poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.*

*Parágrafo Único – A área a ser regularizada poderá ser maior que a área ocupada, com o objetivo de criação de lotes ou unidades habitacionais, conforme projeto de regularização fundiária elaborado, propiciando assim a acomodação do maior número possível de famílias a serem beneficiadas, podendo os lotes ou as unidades habitacionais geradas serem oferecidos aos indicados pela FUMAS.*

*Art. 53 – O Auto de Demarcação Urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:*

*I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrências de situação de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;*

*II – Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis;*

*§ 1º - O Auto de Demarcação Urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*I – Domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;*

*II – Domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou*

*III – domínio público.*

*§ 2º - Os procedimentos de demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da REURB.*

*Art. 54 – A FUMAS notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com avisos de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.*

*§ 1º - Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.*

*§ 2º - O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá um resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado. Este edital será publicado uma vez na Imprensa Oficial do Município e em jornal de circulação do Município.*

*§ 3º - A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.*

*§ 4º - Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado a FUMAS prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



§ 5º - A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB.

**Art. 55** – Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º - Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, que deverá informa-la ao poder público ou à FUMAS, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput deste artigo.

§ 2º - Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º - A mediação observará o disposto na Lei Federal Nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se à FUMAS promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada e/ou demarcada.

§ 4º - Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

**Art. 56** – Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.



§ 1º - Não se exigirá, para averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

§ 2º - Se for de interesse público, a FUMAS poderá dar a assistência técnica necessária para a apuração de remanescente, por ato da Superintendência da FUMAS, devidamente embasado.

### **Subseção VI**

#### **Da Legitimação Fundiária**

**Art. 57** – A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato da FUMAS, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

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

**I** – O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

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

**III** – imóvel urbano com finalidade exclusivamente de uso residencial; e

**IV** – Em caso de imóvel de uso não residencial, seja reconhecido pela FUMAS o interesse público de sua ocupação, por ato da Superintendência da FUMAS, devidamente embasado.

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



§ 2º - Nos casos previstos neste artigo, a FUMAS encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias referentes à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

**Art. 58** - Poderá a FUMAS atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

### Subseção VII

#### Da Legitimação de Posse

**Art. 59** – A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato da FUMAS destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º - A legitimação de posse poderá ser transferida por “causa mortis” ou por ato “inter vivos”.

§ 2º - A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

**Art. 60** – Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do artigo 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



§ 1º - Nos casos não contemplados pelo artigo 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º - A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

**Art. 61** – O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pela FUMAS quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

### Subseção VIII

#### Dos Procedimentos Administrativos e de Aprovação

**Art. 62** - O procedimento administrativo de REURB-S e REURB-E, obedecerá às seguintes fases:

**I** - Requerimento dos legitimados;

**II** – Enquadramento da REURB em Interesse Social (REURB-S) ou de Interesse Específico (REURB-E), por ato da Superintendência da FUMAS, após análise socioeconômica de seus ocupantes;

**III** - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*IV - Elaboração do projeto de regularização fundiária;*

*V - Saneamento do processo administrativo;*

*VI – decisão do Superintendente da FUMAS, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade na imprensa oficial do município, sobre a REURB;*

*VII - expedição da CRF pela FUMAS; e*

*VIII – encaminhamento da CRF e respectivos projetos aprovados ao Oficial de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com o objetivo do registro da regularização fundiária.*

*§ 1º - A manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, conforme o inciso III do caput será feito preferencialmente utilizando-se a notificação dos mesmos através do procedimento de demarcação urbanística e que pode ser feito em paralelo ou após a elaboração do projeto de regularização fundiária. Caso não seja adotada a demarcação urbanística, a notificação será feita antes da emissão da CRF, adotando-se todos os procedimentos descritos nos artigos 52 a 56 desta Lei.*

*§ 2º - A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer REURB, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto, nas glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem 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, conforme dispositivo constante no art. 69 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.*

*§ 3º - Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*for servidor municipal habilitado para a função e/ou funcionário contratado pela FUMAS, nos demais casos a ART ou o RRT devem ser apresentados.*

*§ 4º - A FUMAS, a seu critério, poderá contratar ou fazer parcerias com o objetivo de elaborar o projeto de regularização fundiária, podendo ser ressarcida dos custos envolvidos conforme regulamentação da FUMAS.*

*§ 5º - Para ser considerado um núcleo urbano informal implantado e integrado à cidade, conforme citado no parágrafo 2º deste artigo, o mesmo deverá possuir as infraestruturas essenciais implantadas, em funcionamento e aceitas pelo município.*

*Art. 63 - A fim de fomentar a implantação das medidas da REURB, poderá ser firmado convênios ou outros instrumentos congêneres com entes públicos e privados, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei ou outras relacionadas com a regularização fundiária e/ou assistência técnica para projetos e programas de habitação de interesse social.*

*Art. 64 - Compete à FUMAS:*

*I – Classificar a modalidade da REURB, por meio de seu Superintendente, com base na análise socioeconômica;*

*II - Processar, analisar e aprovar todos os projetos de regularização fundiária na modalidade REURB-S e/ou REURB-E, através do Departamento de Regularização Fundiária e/ou Departamento de Obras e Projetos;*

*III - emitir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF;*

*IV-Emitir, se o caso, os títulos de legitimação fundiária ou de legitimação de posse;*

*§ 1º - Na REURB requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do caput será de responsabilidade do ente federativo instaurador.*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*Art. 65 - Os processos de regularização fundiária existentes que estiverem sendo analisados com base em legislações anteriores, poderão passar a ser analisados através do que define esta Lei, caso o interessado se manifeste por escrito sobre essa pretensão junto ao processo existente.*

*Art. 66 - A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:*

*I - Na REURB-S, operada sobre área de titularidade de ente público ou privado, caberá ao Município, através da FUMAS, a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e*

*II - Na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e*

*§ 1º Na REURB-E, sobre áreas públicas, se houver interesse público e dotação orçamentária, a FUMAS poderá proceder à elaboração do projeto de regularização fundiária e da implantação das infraestruturas essenciais faltantes, com cobrança aos seus beneficiários, conforme previsto no Plano de Regularização Fundiária de REURB-E.*

*§ 2º - Os custos referidos no § 1º incluem todas as despesas envolvidas para a regularização fundiária como, cópias de documentos, certidões de matrículas, projetos, laudos técnicos, compensações urbanísticas, ambientais e obras de infraestrutura essencial, quando necessárias.*

*§ 3º - Os valores relacionados com custas e despesas de cartório são de responsabilidade dos beneficiários da REURB-E.*

*§ 4º - Quando a área a ser regularizada for pública, o termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Poder Público municipal para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*e implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.*

*§ 5º - O termo de compromisso relacionado com a REURB-E será assinado também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.*

*Art. 67 - Fica autorizada a criação da Câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, por ato do Poder Executivo Municipal, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual, o qual detém competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.*

*§ 1º - O modo de composição e funcionamento da câmara de que trata o caput será estabelecido por Decreto e seguirá as diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015.*

*§ 2º - Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com consequente expedição da CRF.*

*§ 3º - As câmaras que trata o caput poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.*

*§ 4º - A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB suspende a prescrição.*

*§ 5º - Poderá ser utilizado, mediante a celebração de convênio, os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas perante o Tribunal de Justiça de São Paulo.*

### **Subseção IX**

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



### *Do Levantamento Planialtimétrico e Cadastral*

**Art. 68** - Para fins do disposto desta Lei, considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:

*I* - Levantamento planialtimétrico e cadastral de que trata o inciso I do caput do art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017;

*II* - Outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária quando o caso);

*III* - outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

**Art. 69** - Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto nº 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.

§ 1º Os limites da área a ser regularizada serão definidos por vértices georreferenciados na base da Rede de Referência SIRGAS (2000) no Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º O vértice definidor do limite terá natureza bidimensional e será definido por suas coordenadas UTM.

### *Subseção X*

#### *Do Projeto de Regularização Fundiária*

**Art. 70** - O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*I - Levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário existentes e projetados, as áreas públicas, os acidentes geográficos, as nascentes e córregos, os maciços de matas, as interferências de postes, bueiros, bocas de lobo e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;*

*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 – Projeto de rede interna coletora de esgotamento sanitário com interligação à rede pública de coleta, aprovado pelo DAE S/A, ou projeto do sistema de esgotamento sanitário através de fossas sépticas ou fossas biodigestoras, individuais ou coletivas, quando atestado pelo DAE a não possibilidade de interligação com a rede pública;*

*X – Projeto de rede interna de distribuição para abastecimento de água com interligação à rede pública de distribuição, aprovado pelo DAE S/A, ou projeto de rede interna de distribuição com reservatório coletivo abastecido por caminhão pipa fornecido pelo DAE S/A, ou solução de abastecimento*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*através de poços tipo cacimba, semi-artesianos ou artesianos, individual ou coletivos, outorgados pelo DAEE, da não possibilidade de interligação com a rede pública de distribuição;*

*XI – Projeto de drenagem, quando for o caso;*

*XII – Projeto de pavimentação, quando for o caso;*

*XIII – Projeto de Iluminação, quando for o caso:*

*XIV - 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*

*XV - Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, quando for o caso.*

*§ 1º - Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos XIV e XV do caput.*

*§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida nesta Lei e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.*

*§ 3º 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 quando o caso.*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



**Art. 71** - O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará:

*I - As áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;*

*II - As unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro quando denominado, ou numerá-lo para transferi-lo ao município;*

*III - as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro ou numerá-lo para transferi-lo ao município;*

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

*V - Os logradouros, as áreas públicas a serem doadas e outros equipamentos, quando houver;*

*VI - As áreas já usucapidas;*

*VII - as medidas de adequação para correção das desconformidades;*

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

*IX - As obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias;*

*§ 1º - A REURB poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.*

*§ 2º - Na REURB de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes, desde que apresentadas no projeto urbanístico da regularização,*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*poderão ser regularizadas, em momento posterior, de forma coletiva ou individual, independente dos índices de utilização do lote.*

*§ 3º - 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.*

*§ 4º - Não existindo a infraestrutura essencial, a emissão da CRF pode ser concedida desde que haja a existência de termo de compromisso e respectivo cronograma firmado, conforme incisos XIV e XV do artigo 70 desta Lei.*

*§ 5º - A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público, caso contrário a ART e o RRT deverão ser apresentados.*

*§ 6º - As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do caput constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.*

**Art. 72 - O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterà, no mínimo:**

*I - A descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;*

*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*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*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, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no caso de REURB-E.*

*§ 1º No caso de REURB-S, o CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, sendo facultativo aos condôminos a aprovação de convenção condominial.*

*Art. 73 - Na hipótese de núcleo urbano informal localizado em mais de um Município e de não ser possível o seu desmembramento, de forma que cada parcela fique integralmente no território de um Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.*

*§ 1º - Na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada em mais de um Município, os Poderes Públicos municipais **envolvidos**, poderão instaurar os procedimentos da REURB de forma conjunta.*

*§ 2º - Não instaurado o procedimento de forma conjunta, nos termos do § 1º, o Poder Público municipal que instaurar a REURB indicará apenas as unidades imobiliárias cuja maior porção territorial esteja situada em seu território.*

*Art. 74 - Na REURB-S, caberá ao Município, diretamente, ou por meio da Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção.*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*Art. 75 - Na REURB-E, caberá aos responsáveis, ocupantes e beneficiários:*

*I - Implantação dos sistemas viários;*

*II - Implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários contendo o devido alvará de execução emitido pelo município, quando for o caso; e*

*III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental.*

*§ 1º - Tratando-se de REURB-E, as responsabilidades de que trata o caput, quando houver interesse e dotação financeira por parte do poder público municipal, poderão ser compartilhadas com os beneficiários através da assinatura de Plano de Regularização Fundiária de REURB-E, a ser regulamentado pela FUMAS, sendo autorizado o rateio e a cobrança parcelada;*

*§ 2º - Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental celebrarão termo de compromisso, quando exigido, com a FUMAS, como condição de aprovação da REURB-E.*

*Art. 76 - 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 fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.*

*§ 1º - Na hipótese prevista no caput, 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*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.*

*§ 3º - Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco e 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.*

*§ 4º - Na REURB-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a FUMAS fará o plano de realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.*

*§ 5º Na REURB-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da REURB.*

*Art. 77 – Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal Nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.*

*§ 1º - Na hipótese prevista no caput, a elaboração de estudo técnico ambiental e a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da REURB.*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



§ 2º - No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal Nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigido estudo técnico que comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 3º - Na REURB cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima “maximorum”.

§ 4º - Os estudos técnicos ambientais previstos no caput deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos dos artigos 64 ou 65 da Lei Federal Nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 5º - Os estudos técnicos ambientais previstos no caput aplicam-se somente às 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 e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetado por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

**Art. 78** – A aprovação da REURB, com emissão de CRF pela FUMAS, corresponde à aprovação municipal do projeto de regularização fundiária.

§ 1º - Na hipótese da FUMAS possuir em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos técnicos ambientais previstos no artigo 77, a CRF emitida pela FUMAS corresponderá também à aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária, independentemente da existência de convênios com o Estado ou a União.

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



§ 2º - A aprovação ambiental poderá ser emitida, se o caso, pela Unidade de Gestão de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura.

### Subseção XI

#### Dos Núcleos Urbanos Informais Consolidados de Interesse Social

**Art. 79** - Ficam declaradas prioritárias para intervenção urbanística as áreas ocupadas por núcleos urbanos informais consolidados de interesse social, denominadas pelo plano diretor do Município como Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1).

**Parágrafo único.** Os procedimentos objetivando a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais serão da responsabilidade da FUMAS.

**Art. 80** - A intervenção nos núcleos urbanos informais existentes no Município é determinada pelas condições de vida de seus moradores, priorizando as áreas de risco.

**Parágrafo único.** Os núcleos que não se encontrarem em processo de intervenção, serão atendidos por obras, programas e projetos específicos, sob a coordenação da FUMAS.

**Art. 81** - A necessidade técnica de remoção da população, total ou parcial, acarretará a necessidade de prever a execução de programas de habitação de interesse social para o atendimento específico dessa população e/ou outra forma de minimizar o risco existente aos moradores a ser definido pela FUMAS.

**Art. 82** - Compete a FUMAS:

I – planejar e definir os núcleos que serão objeto de intervenção, viabilizando a sua urbanização ou a recuperação da área ocupada, no caso de remoção

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*total ou parcial dos moradores;*

**II** – *definir os critérios de cadastro e de seleção das famílias a serem contempladas por habitações de interesse social;*

**III** – *responsabilizar-se pela execução das obras do sistema viário, da infraestrutura essencial e complementar, necessárias no local sob intervenção;*

**IV** – *estimular a formação e instituição de líderes e entidades comunitárias, que participarão de todas as etapas do processo de regularização fundiária no núcleo urbano informal sob intervenção;*

**V** – *executar o projeto social, objetivando a integração e o estímulo à participação ativa dos beneficiados em todas as etapas da reurbanização, resultando num processo de ocupação saudável;*

**VI** – *promover a celebração de convênios e parcerias de habitação de interesse social, necessárias à execução de obras de urbanização do núcleo urbano informal sob regularização, ou, na impossibilidade, na implantação de empreendimento habitacional destinado à população a ser removida;*

**VII** – *ajuizar medidas judiciais e submeter à aprovação dos órgãos necessários, o projeto de regularização fundiária consolidado, de forma a viabilizar o respectivo registro no cartório competente;*

**VIII** – *definir o instrumento jurídico de regularização fundiária para a titulação da posse, específico para cada intervenção, mas sempre priorizando a titulação para a mulher, qualquer que seja o seu estado civil;*

**IX** – *definir sobre a aplicação da concessão de subsídios, específicos para cada intervenção.*

**Art. 83** - *Na REURB-S, antes do término da Regularização Fundiária e individualização das matrículas, não é permitido novas construções, ampliações, reformas ou subdivisões nos lotes cadastrados, aplicadas as disposições contidas na Lei Municipal nº 5.163, de 24 de agosto de 1998, exceto quando houver autorização expressa e fundamentada pela Superintendência da FUMAS.*



### *Subseção XII*

#### *Dos Núcleos Urbanos Informais Consolidados*

*Art. 84 - A aprovação da regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ficará sob a responsabilidade da FUMAS, que se encarregará, dentre outras atribuições, pela expedição das diretrizes para aprovação conforme definem as Leis correlatas em consonância com o Código de Obras existente.*

*Parágrafo único. Todas as providências necessárias para a regularização fundiária de interesse específico - REURB-E, inclusive as obras de infraestrutura essencial faltantes que se fizerem necessárias à aprovação da REURB-E será da responsabilidade e às expensas dos próprios beneficiários.*

*Art. 85 - Caberá, ainda, à FUMAS:*

- I – promover, por órgãos municipais ou através de convênios e parcerias, a assistência técnica e jurídica aos moradores beneficiários da REURB, visando à regularização da ocupação;*
- II – responsabilizar-se, em conjunto com outros órgãos municipais, pelas ações e definição de critérios, visando coibir novas ocupações irregulares em todo território do Município, especialmente aquelas implantadas em áreas de preservação ambiental e de mananciais, promovendo, ainda, a aplicação dos competentes instrumentos punitivos previstos nas leis específicas.*

### *Subseção XIII*

#### *Dos Requisitos Urbanísticos e Ambientais*

*Art. 86 - A aprovação da REURB-S poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edílios, sendo analisado e definido pela FUMAS, conforme a situação concreta apresentada.*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*Art. 87. A aprovação da REURB-E obedecerá aos seguintes critérios urbanísticos e ambientais:*

*I - Doação ao município de áreas públicas correspondente a no mínimo 15% (quinze por cento) da área total abrangida ou demarcada pelo núcleo urbano informal a ser regularizado, dentro ou fora da área em regularização, desde que situadas na circunscrição imobiliária do município de Jundiaí;*

*§ 1º - Não havendo os 15% (quinze por cento) de área necessária à doação dentro da gleba da regularização, poderá ser feito o pagamento em pecúnia, na mesma proporção dos 15% (quinze por cento) em área a ser doada, ou da diferença da metragem quando não atingir os 15% (quinze por cento), calculado pela quantidade em metros quadrados de área a ser doada, multiplicado pelo valor venal do metro quadrado do terreno, apurado no código da tabela do imposto predial e territorial urbano (IPTU) do ano base do pagamento, correspondente ao local em que o imóvel está inserido quando em zona urbana ou, no caso de Zona Rural, pelo código da tabela equivalente às características da ocupação e do uso dos imóveis, valor este fornecido pelo Departamento de Tributos Imobiliários (DTI) da Unidade de Gestão de Governo e Finanças (UGGF) do Município, devendo ser recolhido em guia própria, ao Fundo Municipal de Habitação.*

*§ 2º - As áreas públicas a serem doadas deverão possuir frente mínima de 5,00 (cinco) metros para via pública e poderão compor áreas de interesse ambiental como APPs, lagos, maciços verdes entre outros;*

*II - O núcleo urbano informal situado na Zona de Conservação da Vida Silvestre, definido pela Lei Estadual 4095/1984 e Decreto Estadual 43.284/1998, deverá garantir, além do percentual previsto para doação definido no item I deste artigo, a manutenção ou recomposição da vegetação nativa em área correspondente a 50% (cinquenta por cento) da área abrangida pela REURB, dentro ou fora da(s) matrícula(s) envolvida(s), não necessitando a doação da área à municipalidade, apenas gravando na matrícula correspondente a*

**PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**

descrição perimétrica da área a ser preservada, podendo ser subtraído dos 50% (cinquenta por cento) o percentual de área já destinado, como área pública;

**Parágrafo único** - Se na área abrangida pelo núcleo urbano informal, situado na Zona de Conservação da Vida Silvestre, não for possível destinar os 50% (cinquenta por cento) à manutenção ou recomposição da vegetação nativa e, justificada a impossibilidade de se conseguir gravar na área dentro ou fora da REURB, a área a ser recomposta poderá ser transformada em pecúnia, no mesmo percentual da área a ser mantida preservada, cujo valor será a metragem da área, multiplicada pelo valor venal do metro quadrado do terreno correspondente ao enquadramento no código da tabela do imposto predial e territorial urbano (IPTU), determinado pelo Departamento de Tributos Imobiliários (DTI) da Unidade de Gestão de Governo e Finanças (UGGF) do Município, devendo ser recolhido em guia própria, ao Fundo Municipal de Habitação.

**III** - O núcleo urbano informal situado na Zona de Conservação Hidrica, definido pela Lei Estadual 4095/1984 e Decreto Estadual 43.284/1998, deverá prever, onde possível, a infiltração das águas pluviais no solo, através da manutenção de pelo menos 50% (cinquenta por cento) de área livre abrangida pela REURB, dentro ou fora dos lotes, não necessitando a doação da área à municipalidade, apenas gravando na(s) matrícula(s) correspondente(s) o percentual de área permeável em cada lote;

**§ 1º** - Dependendo da característica do loteamento e não havendo condições de reservar área permeável devido as interferências pre existentes, a diferença de área permeável faltante, conforme define o inciso III, poderá ser paga em pecúnia, cujo valor será a metragem da área permeável faltante, multiplicada pelo valor venal do metro quadrado do terreno correspondente ao enquadramento no código da tabela do imposto predial e territorial urbano

**PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**

(IPTU), determinado pelo Departamento de Tributos Imobiliários (DTI) da Unidade de Gestão de Governo e Finanças (UGGF) do Município de Jundiaí, devendo ser recolhido em guia própria, ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 2º - Poderá ser computado como área permeável 50% (cinquenta por cento) das áreas públicas doadas ao município se as mesmas estiverem dentro da área da regularização fundiária e em Zona de Conservação Hidrica;

IV - As faixa de servidão non aedificandi de linhas de transmissão de energia elétrica ou de oleodutos que estiverem inseridos na gleba da regularização poderão ser consideradas áreas públicas e ser computadas como área permeável quando necessário;

V - É dispensada a doação de áreas públicas para REURB-E em desmembramentos que gerem no máximo 5 (cinco) lotes, desde que todos os lotes tenham frente para uma via oficial ou de domínio público, independentemente da metragem de frente e mediante a comprovação da situação consolidada.

**Art. 88** - Na REURB-E o sistema de circulação dos parcelamentos do solo a serem regularizados deverão atender aos seguintes requisitos:

I - as vias internas deverão, na medida do possível, articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, procurando ajustar a declividade longitudinal máxima em 15% (quinze por cento) para as vias principais que articulam com o sistema viário do Município e em 20% (vinte por cento) para as demais vias, admitindo-se declividade maior, desde que as condições topográficas do local não permitam ajustes que contribuam para esta situação.

II - quando possível, as vias sem continuidade que não contornem quadra, deverão possuir em suas extremidades um balão de retorno com raio de 9,00m (nove metros), desde que não afete edificações consolidadas e/ou habitadas e,

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*não havendo soluções técnicas para os ajustes, será admitido um raio menor, buscando sempre o maior raio possível;*

*III – Serão admitidas vias de pedestres quando o sistema viário de acesso aos lotes tiver largura inferior a 6,00m;*

**Art. 89** - *Para aprovação da REURB será aceito o acesso ao núcleo urbano informal através das seguintes situações:*

*I - por servidão de passagem desde que averbada e anuída na matrícula dos imóveis servientes;*

*II - por vias e ruas conforme define o Inciso I do Art. 99 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro.*

*III - por vias cadastradas nos mapas de sistema viário aprovados nos planos diretores do município;*

*IV - por vias oficializadas por leis ou decretos.*

*V - por vias não oficiais e existentes, comprovadas por fotos aéreas ou por relatório fotográfico e croqui elaborado por servidor público municipal.*

**Art. 90.** *Na REURB-E, quando da inexistência dos equipamentos de infraestrutura essencial, seus beneficiários deverão providenciar os projetos executivos para a aprovação da FUMAS e das concessionárias responsáveis e, após a aprovação dos projetos, deverão providenciar a execução das respectivas obras faltantes, sendo que:*

*I - Não poderão ser regularizados loteamentos ou desmembramentos sem que as obras de infraestrutura essencial estejam executadas ou firmadas em contratos ou Termo de Parceria;*

**PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**

*II – Poderá ser firmado Termo de Parcerias entre os beneficiários e o Município ou contratos com as concessionárias de serviços públicos responsáveis para execução das obras de infraestrutura faltantes;*

*III - O contrato e o Termo de Parceria citados nos itens I e II somente serão aceitos se estiverem assinados com o reconhecimento de firma entre os beneficiários ou seus representantes legais e a empresa executora e deverá conter:*

*§1º - as obras e os serviços relativos a infraestrutura necessária faltante à regularização, as expensas do interessado;*

*§2º - o orçamento e o cronograma físico-financeiro para implantação das respectivas obras;*

*§3º - a definição do custo das obras e serviços necessários à conclusão desde que observados os parâmetros de procedimento licitatório municipal.*

*§4º - as medidas de mitigação e de compensação urbanística quando exigidas;*

**Art. 91** – *Na REURB-E, os interessados conjuntamente com a empresa autorizada a executar a regularização, através do Programa de Regularização Fundiária - REURB-E, deverão providenciar a execução dos projetos de infraestrutura essencial e a execução das respectivas obras faltantes para atingir a regularização fundiária, podendo firmar ou não parceria com a Prefeitura ou com as Concessionárias responsáveis, repassando os custos envolvidos aos beneficiários.*

**Art. 92** - *Não havendo condições que permita as interligações dos imóveis à rede pública de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, desde que tecnicamente justificado, deverá ser adotado sistemas alternativos e isolados de infraestrutura, homologados e aprovados pela ABNT e submetidos à aprovação da concessionária de água e esgoto (DAE S/A) quando se tratar de área de*

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



manancial do município e à concessionária de energia, quando se tratar de distribuição de energia elétrica, objetivando uma solução compatível para cada caso.

**Art. 93** O loteamento da REURB-E com até 20 (vinte) lotes, adjacentes às áreas rurais ou Zonas de Conservação Ambiental servidas pelos sistemas públicos de abastecimento de água e de coleta de esgotos, poderão ser regularizados sem a necessidade da elaboração de projetos complementares e de execução de obras de infraestrutura, desde que:

**I** – Os lotes estejam voltados à via aberta, em uso público, mesmo que no interior da gleba a ser regularizada, com condições satisfatórias de escoamento de águas pluviais;

**II** - Os interessados declarem não ter interesse na pavimentação da via.

**Art. 93-A.** Fica autorizado ao Município de Jundiaí, a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas respectivas áreas públicas, que forem objeto de parcelamento reconhecido pela Prefeitura de Jundiaí, objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016.

**§1º** A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016.

**§2º**A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial.

**§3º** A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ficando o Município de Jundiaí com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*§4º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais consecutivas, mediante sinal de, no mínimo 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.*

*§5º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.*

*§6º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses.*

### CAPÍTULO V

#### DA CONCESSÃO DE SUBSÍDIOS

*Art. 94. A FUMAS, através do Fundo Municipal de Habitação, destinará recursos para subsidiar programas e projetos de habitação de interesse social e regularização fundiária, para viabilizar o acesso à habitação digna às famílias de baixa renda.*

*Art. 95. A concessão de subsídios, dependendo do empreendimento de habitação de interesse social implantado, poderá compreender os seguintes aspectos:*

- I – o terreno;*
- II – a infraestrutura básica ou mínima essencial;*
- III – a unidade habitacional*
- IV – a forma de pagamento.*

*Parágrafo único. O subsídio poderá ser composto de um ou mais itens previstos neste artigo.*



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*Art. 96. Após a definição do valor do imóvel subsidiado do empreendimento, a forma de pagamento a ser adotada terá caráter personalíssimo e será intransferível, podendo englobar critérios diferenciados relativos a:*

**I** – juros e correção monetária;

**II** – prazos de financiamento.

*Art. 97. Na hipótese de comercialização do imóvel, antes da sua quitação, todos os subsídios incidentes sobre o imóvel serão cancelados.*

*Parágrafo único. Poderá ser aplicado a concessão de subsídios, no que couber, ao novo adquirente do imóvel, se a FUMAS anuir expressamente e por escrito na comercialização realizada.*

*Art. 98. Constatada a impossibilidade da família beneficiária arcar com as despesas referentes aos valores subsidiados para aquisição da habitação de interesse social, será outorgada a permissão de uso do imóvel, com direito à posterior aquisição e abatimento dos valores pagos.*

*Art. 99. A forma e a aplicação dos subsídios serão regulamentados pela FUMAS e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação, “ad referendum” do Coordenador do Fundo Municipal de Habitação.*

### **CAPÍTULO VI**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

*Art. 100. Sem prejuízo da sanção penal, o beneficiário que usufruir ilicitamente da concessão de subsídios, ressarcirá ao Poder Público os valores indevidamente recebidos, no prazo de trinta dias, devidamente atualizados e com juros moratórios de um por cento ao mês, calculados desde a data do recebimento do subsídio até a restituição.*



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



*Art. 101. Os contratos de compra e venda com financiamento e bem assim quaisquer outros atos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, não se lhes aplicando o disposto no Art. 108 do Código Civil Brasileiro.*

*Art. 102. Durante o processo de regularização fundiária do projeto habitacional desenvolvido pela FUMAS, será outorgada a permissão de uso do imóvel ocupado ao seu titular cadastrado, com a previsão de dedução dos valores pagos, a título de remuneração mensal pelo uso, no caso do exercício do direito de preferência do permissionário, por ocasião da alienação.*

*Art. 103. A validade de toda e qualquer ação decorrente desta Lei, que implique em criação de despesa ou ampliação da existente, está condicionada a sua compatibilidade com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e atendimento ao disposto no art. 16 da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000.*

*Art. 104. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.*

**LUIZ FERNANDO MACHADO**

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Unidade de Gestão da Casa Civil da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos \_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ de dois mil e vinte e dois.

**GUSTAVO L.C. MARYSSAEL DE CAMPOS**

Gestor da Unidade da Casa Civil



## PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



### JUSTIFICATIVA

**Excelentíssimo Senhor Presidente;**

**Senhores Vereadores:**

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa de Lei o presente Projeto que tem por finalidade alterar e incluir dispositivos na Lei nº 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, que institui a Política Municipal de Habitação, visando regulamentar os procedimentos de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico no âmbito do município de Jundiaí.

Referida alteração se deve em função de sua adequação à Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a qual institui no território nacional, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Mostra-se desnecessário comprovar o eficiente trabalho que vem sendo desenvolvido pela Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS na regularização fundiária dos núcleos urbanos informais existentes no município, na medida em que os resultados saltam aos olhos, principalmente na melhoria das condições de vida dos munícipes beneficiados pela regularização e na titulação de seus imóveis, ampliando o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, promovendo a integração social, a geração de emprego e renda e garantindo o direito social à moradia.

Face ao exposto e demonstrados os motivos que ensejam a presente proposição, permanecemos convictos de que os Nobres Edis não faltarão com o total apoio para a sua aprovação.

**LUIZ FERNANDO MACHADO**

Prefeito Municipal