Protocolo 1407/2023

Ofício nº 193/1.2/2023.

Jahu, 6 de junho de 2023.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Temos a honra de vir à presença de Vossa Excelência, a fim de encaminhar o acostado Projeto de Lei Complementar, que "**REGULAMENTA AS NORMAS E PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE JAHU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**", a fim de atender à Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que irá abranger medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à incorporação dos núcleos urbanos informais, núcleos urbanos de vinculação ao ordenamento territorial urbano, irregulares, clandestinos ou nos quais não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes.

A REURB possui duas modalidades a REURB-S, de interesse social, que são os núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, e a REURB-E, de interesse específico, que são os núcleos urbanos informais ocupados por pessoas não classificadas como de baixa renda ou não residenciais.

O projeto tem como objetivo principal ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a garantir a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; garantir o direito à moradia digna e às condições de vida adequadas; incentivar o comércio e os serviços locais; promover a integração social e a geração de emprego e renda; e prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais, possibilitando que muitas propriedades consigam efetivar sua regularização, pois desburocratiza e simplifica os procedimentos.

Desse modo, a presente medida apresentada pretende consolidar o direito à dignidade, à posse e à propriedade do povo jauense, especialmente, dos moradores dos bairros Orlando Chesini Ometto I e II, Padre Augusto Sani e Jardim Cila de Lúcio Bauab.

Diante disso, contamos com o apoio dessa Egrégia Câmara, e solicitamos pela realização das audiências públicas e demais diligências, bem como a proposta normativa em apreço seja apreciada, votada e aprovada pelos Nobres Vereadores dessa Augusta Casa de Leis, nos termos da Lei Orgânica do Município de Jahu.

Aproveitamos o ensejo para reiterar a Vossa Excelência e nobres Pares protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

JORGE IVAN CASSARO
Prefeito do Município de Jahu

Exmo. Sr.:
LUIZ MAURÍLIO MORETTI
MD. Presidente da Câmara Municipal de Jahu
Nesta.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12 /2023

REGULAMENTA AS NORMAS E PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE JAHU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Dos conceitos e definições aplicáveis

Art. 1º A presente Lei Complementar estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana, doravante REURB, de núcleos urbanos no Município de Jahu, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 2º A REURB, no Município de Jahu, abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à incorporação dos núcleos urbanos informais, núcleos urbanos de vinculação ao ordenamento territorial urbano, irregulares, clandestinos ou nos quais não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes.

Parágrafo único. O processamento e aprovação da REURB ficam atribuídos à Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico.

Art. 3º A REURB dos núcleos urbanos informais deverá se submeter aos princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano, previstos no Plano Diretor, entre eles:

I - a função social da cidade;
II - a função social da propriedade urbana e da posse;
III - a equidade e a inclusão social e territorial;
IV - o direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrados;
V - a gestão democrática da cidade.

Art. 4º São as definições para núcleo urbano:

I - núcleo urbano: o assentamento humano ou a área destinada a assentamento humano com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas, com no mínimo 10 unidades imobiliárias, desde que com área inferior à fração mínima da de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972;

II - 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, podendo ser núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos e/ou empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, podendo ser núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

V - núcleo urbano de vinculação: áreas ocupadas ou vazias onde seja necessária abertura de matrícula ou correção de sua base tabular.

§ 1º A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos comprovadamente existentes, na forma desta Lei Complementar, até 22 de dezembro de 2016.

§ 2º Poderão ser regularizados os núcleos urbanos independentes do tipo de zoneamento estabelecido pelo Município, na Lei Complementar nº 443, de 14 de novembro de 2012, ou as que vierem a suceder.

§ 3º O número de unidades imobiliárias previstas no inciso I deste artigo poderá ser menor desde que justificado pela equipe técnica da Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico.

§ 4º Serão indeferidos os pedidos que utilizarem o requerimento do REURB como sucedâneo do procedimento de usucapião.

§ 5º Os núcleos urbanos implantados até a publicação desta Lei Complementar serão regularizados no estado em que se encontrarem, na forma da Lei.

§ 6º A REURB promovida sobre núcleos urbanos preexistentes a esta Lei Complementar se dará da forma em que estes estão constituídos e dispensará as exigências quanto aos parâmetros urbanísticos e edilícios.

§ 7º Serão regularizados e titulados os lotes urbanizados dos loteamentos denominados Jardim Orlando Chesini Ometto I e II, Jardim Padre Augusto Sani, Jardim Cila de Lúcio Bauab, e demais lotes públicos em outros loteamentos, localizados neste Município.

§ 8º Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, poderão ser utilizados na REURB todos os institutos e instrumentos jurídicos previstos no ordenamento jurídico aplicável, além de outros destes decorrentes.

§ 9º Não se aplicará a presente Lei Complementar nas áreas que foram fracionadas por meio de expediente fraudulento ou ilegal, que tenha resultado em averbação desta situação na matrícula do imóvel.

Art. 5º Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se:

I - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S): procedimento aplicável ao núcleo urbano para fins de moradia, ocupado predominantemente por população de baixa renda e classificado pelo Município como de interesse social;

II - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E): procedimento aplicável ao núcleo urbano não classificado como de interesse social;

III - Infraestrutura Essencial: infraestrutura a ser executada no âmbito da REURB, antes da expedição da Certidão de Regularização Fundiária, ou mediante apresentação de termo de compromisso de execução de obras acompanhado de cronograma, quando as obras forem pontuais, não caracterizando urbanização integral e desde que não haja alteração do parcelamento;

IV - Beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

V - Projeto de Regularização Fundiária: documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano;

VI - Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento que certifica a aprovação da REURB, constituído pelo Projeto de Regularização Fundiária e, sempre que possível, acompanhado da listagem dos beneficiários com a respectiva indicação dos direitos reais que lhes são atribuídos, ainda que parcial, bem como pelo termo de compromisso de execução de obras e cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, quando for necessário, além de outras exigências apontadas.

Seção II
Dos objetivos da REURB

Art. 6º São objetivos da REURB:

I - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a garantir a permanência dos moradores nos próprios núcleos urbanos informais que vierem a ser regularizados, assegurada a habitabilidade e a melhoria das condições urbanísticas, sociais e ambientais;

II - articulação entre a Política de Habitação, de Meio Ambiente, de Saneamento Básico e de Mobilidade Urbana, voltada à integração social e à geração de emprego e renda;

III - a participação dos interessados em todas as fases da REURB;

IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos;

V - integrar os núcleos urbanos informais objeto de regularização às redes de infraestrutura instaladas e aos serviços disponíveis na cidade;

VI - garantir o direito à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - incentivar o comércio e os serviços locais, especialmente os instalados em fachadas ativas junto às ruas;

VIII - garantir aos beneficiários da REURB o direito de propriedade pelo instrumento de legitimação fundiária ou, na sua impossibilidade, a segurança da posse através dos demais instrumentos previstos no ordenamento jurídico aplicável, valendo-se de listagem, ainda que parcial, para fins de titulação dos beneficiários dos núcleos urbanos informais;

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

Art. 7º A REURB de núcleos urbanos de uso não residencial deve atender aos objetivos desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais e entidades religiosas organizadas na forma da lei poderá ser feita por meio de REURB-E.

Seção III
Dos instrumentos da REURB

Art. 8º São instrumentos de constituição de direitos reais aos beneficiários da REURB, a serem utilizados pelo Poder Público Municipal, de acordo com a situação de cada núcleo urbano, todos aqueles previstos no ordenamento jurídico, em especial os previstos no artigo 15, da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º A Legitimação Fundiária é o instrumento prioritário a ser outorgado pelo Município, no âmbito da REURB de núcleos urbanos, constituídos sobre área pública, particular ou mista.

§ 2º Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, pelo não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos no § 1º do art. 23, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderá o Município utilizar os demais instrumentos previstos na Lei Federal de regência.

§ 3º Entende-se como interesse público, para a aplicação da legitimação fundiária aos beneficiários da REURB de núcleo urbano de uso não residencial, as unidades imobiliárias:

I - destinadas ao reassentamento de comércios, serviços ou micro e pequenas empresas;

II - destinadas às organizações da sociedade civil, nos termos da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014, reconhecidas como de utilidade pública pelo Poder Público.

Art. 9º Aos ocupantes dos lotes de domínio do Município, o órgão competente poderá conceder a titulação com a aplicação da REURB, com o devido enquadramento legal, mediante o preenchimento dos requisitos exigidos por esta Lei Complementar.

§ 1º Para enquadramento na Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S, o ocupante deverá preencher os seguintes requisitos:

I - ocupar o lote de forma mansa, pacífica e duradoura, para residência própria ou de sua família;

II - possuir renda familiar de até 05 (cinco) salários-mínimos nacional;

III - não ser proprietário de qualquer imóvel urbano ou rural; e

IV - não ter sido beneficiado por plano habitacional, concessão de direito real de uso ou contemplado com legitimação de posse ou legitimação fundiária de imóvel urbano e/ou rural, no Município de Jahu.

§ 2° Para enquadramento na Regularização Fundiária de Interesse Específico - REURB-E, o ocupante deverá preencher os seguintes requisitos:

I - ocupar o lote de forma mansa, pacífica e duradoura;

II - comprovar a utilização do lote para a finalidade específica da lei que autorizou a doação originariamente;

III - não ter sido beneficiado por doação, concessão de direito real de uso ou contemplado com legitimação de posse ou fundiário de imóvel urbano e/ou rural, no Município de Jahu.

§ 3° A classificação das modalidades previstas neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

§ 4° Os títulos de concessão, anteriormente outorgados, dos lotes objeto da REURB, poderão ser rescindidos unilateralmente pela administração municipal.

Art. 10. Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente quanto às isenções de custas e emolumentos dos atos cartorários e registrais relacionados à REURB-S.

Parágrafo único. Será isenta de custas e de emolumentos a primeira averbação de construção residencial com até 70m² (setenta metros quadrados), conforme dispõe a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de contribuições previdenciárias, efetuadas a partir de mera notícia.

Art. 11. O requerimento da REURB deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – para REURB-S:

a) documentos pessoais com foto de todos os requerentes, contendo o número do RG e CPF, com validade nacional;

b) comprovação de estado civil de todos os requerentes;

c) declaração de união estável do casal, aceita por declaração expressa, quando necessário;

d) comprovantes de renda familiar dos membros da entidade familiar, maiores de dezesseis anos quando qualificados na modalidade de interesse social - REURB-S, excluindo-se os rendimentos concedidos por programas oficiais de transferência de renda e de benefícios assistenciais, bem como pensão alimentícia;

e) certidão de matrícula do lote ocupado;

f) certidão de inexistência de bem imóvel dos requerentes;

g) certidão Negativa de Tributos Imobiliários ou Certidão Positiva de débito fiscal com Efeito Negativa;

h) documento(s) que comprova(m) aquisição do bem imóvel, formal ou informal;

i) comprovante do tempo de ocupação, na forma da lei, aceitos todos os meios de prova lícitas necessárias;

j) procuração pública, nos casos em que os requerentes forem representados por terceiro habilitado.

II – para REURB-E:

a) documentos pessoais com foto de todos os requerentes, contendo o número do RG e CPF, com validade nacional ou, no caso de pessoa jurídica, o contrato social e eventuais alterações e comprovante de inscrição do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;

b) comprovação de estado civil de todos os requerentes, quando necessário;

c) declaração de união estável do casal, aceita por declaração expressa, quando necessário;

d) certidão de matrícula do lote ocupado;

e) certidão Negativa de Tributos Imobiliários ou Certidão Positiva de débito fiscal com Efeito Negativa;

f) documento(s) que comprova(m) aquisição do bem imóvel, formal ou informal;

g) comprovante de prazo de ocupação, na forma da lei, aceitos todos os meios de prova lícitas necessárias;

h) procuração pública, nos casos em que os requerentes forem representados por terceiro habilitado.

Art. 12. Nos lotes objeto de Cessão de Uso de Imóvel cuja obra de edificação ainda não se iniciou fica concedido o prazo de 12 (doze) meses para início e 60 (sessenta) meses para a conclusão.

Art. 13. Nos casos de cessionários ou de ocupantes que comprovarem os requisitos para serem beneficiados por esta Lei Complementar, cuja

edificação tenha iniciado mas esteja inacabada, fica concedido o prazo de 60 (sessenta) meses para a sua conclusão.

Art. 14. No caso de REURB-S, na vigência de casamento ou de união estável, a titularidade será preferencialmente em nome da mulher, mas a concessão será ao homem e à mulher simultaneamente.

§ 1° Em caso de falecimento do(s) requerente(s), o processo da REURB-S seguirá em nome do espólio, ou dos eventuais herdeiros do espólio, mediante apresentação do formal de partilha, carta de sentença, em obediência ao que foi homologado judicialmente e nos termos da lei civil.

§ 2° Na aquisição da propriedade ou posse advinda dos pais e atualmente exercida por um ou mais filhos, será concedido, com anuência dos demais herdeiros, a titulação em favor daquele que pretende regularizar, com apresentação de declaração com autenticidade da assinatura, reconhecimento de firma do(s) herdeiro(s) e cônjuge.

§ 3° Na aquisição por um dos cônjuges separado ou divorciado, em que não se arrolou o bem imóvel na partilha, será aceito declaração de desistência ou renúncia para o outro cônjuge, com autenticidade da assinatura ou reconhecimento de firma.

Art. 15. Não sendo possível o preenchimento dos requisitos exigidos para a aplicação da modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S, o lote será objeto de cessão de direito ao(s) ocupante(s), desde que atendidas as seguintes condições:

I – comprovar a posse do lote pelo período de 2 (dois) anos ininterruptamente;

II – estar utilizando o lote como moradia própria ou edificando a própria moradia;

III – não ser proprietário de qualquer imóvel urbano ou rural;

IV - estar quite com o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

§ 1° Após 2 (dois) anos da assinatura do termo de cessão, o cessionário ou ocupante poderá requerer a doação do imóvel, desde que ainda utilizado para fins residenciais, sob pena de perda da cessão.

§ 2º Caso o cessionário aliene o terreno, poderá o novo adquirente se valer do prazo que seu antecessor ocupou o imóvel, previsto no § 1º, deste artigo, devendo, complementarmente, apresentar o instrumento de aquisição do imóvel.

§ 3º Cumpridas as condições, a Prefeitura do Município de Jahu autorizará a confecção da escritura pública de doação ao ocupante, após a obtenção do Habite-se, Certidão de Conclusão de obras, e/ou se enquadrar nos termos da Lei Federal nº 13.865, de 8 de agosto de 2019, que altera a Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispensa de Habite-se no caso de REURB-S, cabendo ao beneficiado pagar as custas e emolumentos de todas as despesas que ocorrerem, quando for o caso.

§ 4º Qualquer infringência ao que trata esta Lei Complementar, pelo ocupante, poderá implicar rescisão unilateral por parte do Município de Jahu, do contrato de doação, com a retomada do lote urbanizado e eventual construção, sem direito de retenção e qualquer indenização, observado o devido processo legal.

Art. 16. O lote poderá ser objeto de alienação junto ao sistema financeiro de habitação, visando a obtenção de recurso para a construção ou término do imóvel, cuja doação será outorgada para viabilizar o contrato de financiamento do cessionário.

Art. 17. Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, pela respectiva Secretaria, de forma onerosa, aos beneficiários da REURB-E, os lotes resultantes da regularização de áreas públicas municipais, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei de Licitações.

Parágrafo único. Poderá ser aplicado o disposto neste artigo aos beneficiários da REURB-S, quando não preenchidos os requisitos da legitimação fundiária, previstos no § 1º do art. 23, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 18. São institutos e instrumentos jurídicos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que poderão ser empregados no âmbito da REURB:

I - legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei Complementar;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, dos arts. 9º a 14, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

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

IV - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - a arrecadação de imóveis abandonados, nos termos dos arts. 1.276, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, e 64 e 65, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direto de construir, nos termos do inciso III do art. 35, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da Lei de Licitações;

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

XI - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil;

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

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação;

XV - a compra e venda;

XVI - o condomínio, inclusive o condomínio de lotes a que se refere o art. 58, da Lei Federal nº 13.465, de 2017;

XVII - o loteamento, inclusive o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

XVIII - o condomínio urbano simples a que se refere o art. 61, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho 2017.

Art. 19. Para fins de REURB de núcleos urbanos, fica dispensada a desafetação das áreas públicas municipais que integrem o perímetro do núcleo urbano.

Seção IV
Das atribuições da Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico

Art. 20. O processamento e aprovação da REURB ficam atribuídos à Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico.

Art. 21. Cabe à Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico:

I - propor e processar de ofício a REURB-S;

II - processar os pedidos da REURB-E;

III - classificar o núcleo urbano como REURB-S, REURB-E ou indeferir o requerimento nos termos do § 2º do art. 30, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dando publicidade à classificação ou ao indeferimento;

IV - cientificar, formalmente, o Gabinete do Prefeito quando houver a classificação ou o indeferimento da REURB;

V - analisar os documentos apresentados pelo requerente, e elaborar "comunique-se", se necessário;

VI - notificar os proprietários, confrontantes e eventuais terceiros interessados sobre o processamento da REURB;

VII - aprovar a REURB;

VIII - expedir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF;

IX - dar publicidade aos atos envolvendo o processamento da REURB.

§ 1º A Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico atuará nos casos de REURB-S como agente promotor, cabendo elaborar todos os elementos técnicos necessários para a sua promoção, dentre eles:

I - o Projeto de Regularização Fundiária, com todos os estudos técnicos previstos nesta Lei Complementar e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - cadastramento, quando necessário, dos beneficiários do núcleo urbano a serem atendidos pela regularização, com elaboração da respectiva listagem;

III - os atos para registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, da REURB-S, junto à respectiva serventia de Registro de Imóveis.

§ 2º Nos casos de núcleos com incidência ambiental determinar a elaboração do Estudo Técnico Ambiental que subsidie a aprovação ambiental da REURB.

§ 3º Caberá à Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico a análise e avaliação dos projetos apresentados pelos requerentes, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Compromisso.

§ 4º O Termo de Compromisso para Execução de Obras deverá ser firmado entre o requerente da REURB e a Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico.

§ 5º Poderão ser propostos pela Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico, observados os demais requisitos desta Lei Complementar, a REURB-E de núcleos urbanos informais não residenciais, bem como de núcleos urbanos informais residenciais, para fins de evitar ou mitigar danos de natureza urbanística ou ambiental, observando-se, em qualquer hipótese, o dever de prévia notificação dos interessados para que promovam o procedimento às suas expensas e a obrigatoriedade da restituição dos valores despendidos pelo Poder Público no processo, em caso de restar infrutífera a apontada notificação.

§ 6º No caso de REURB-E, promovida pela administração direta ou indireta, da União ou do Estado, haverá a isenção das taxas e emolumentos referentes ao processo de regularização, independentemente do zoneamento no qual se localize o núcleo urbano a ser regularizado.

CAPÍTULO II
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Seção I
Das fases do procedimento da REURB

Art. 22. O procedimento da REURB deverá observar as seguintes fases:

I - requerimento do legitimado;

II - autuação do processo administrativo;

III - análise preliminar com emissão de documento de diretrizes e prazo para cumprimento;

IV - análise para a classificação em REURB-S ou REURB-E, ou indeferimento;

V - análise de mérito e elaboração dos elementos técnicos;

VI - notificação dos proprietários, dos confrontantes e eventuais terceiros interessados, conforme previsto nesta Lei Complementar;

VII - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;

VIII - elaboração do estudo técnico ambiental, se os núcleos tiveram incidência ambiental;

IX - saneamento do processo, com emissão de "comunique-se", se for o caso;

X - despacho do órgão competente pela REURB, autorizando ou indeferindo a emissão da CRF, nos termos do parágrafo único deste artigo;

XI - expedição da CRF pelo órgão competente pela REURB, acompanhada da listagem de titulação, se for o caso;

XII - registro da CRF junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;

XIII - notificação do legitimado da REURB-E para retirar e protocolizar a CRF perante o Oficial de Registro de Imóveis competente;

XIV - despacho declarando o cumprimento do Termo de Compromisso de Execução de Obras, quando houver, acompanhado de laudo de vistoria.

Parágrafo único. O despacho previsto no inciso X do *caput* deste artigo conterá:

I - declaração de que as notificações dos proprietários, confrontantes e terceiros interessados foram realizadas;

II - indicação da necessidade ou não da execução de obras;

III - aprovação da constituição dos direitos reais em favor dos beneficiários, se for o caso;

IV - determinação da expedição ou indeferimento da CRF.

Art. 23. Os beneficiários dos núcleos urbanos informais objeto da REURB deverão ter sua participação assegurada por meio de diferentes formas de representação social, inclusive pela indicação de representantes para acompanhamento do processo de regularização fundiária.

Seção II
Do Requerimento da REURB

Art. 24. São legitimados para requerer a REURB:

I - o Município de Jahu, diretamente, ou por meio de suas 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, os loteadores ou os incorporadores do imóvel objeto da REURB;

IV - a Defensoria Pública, quando presentes beneficiários hipossuficientes no núcleo urbano;

V - o Ministério Público;

VI - a União, o Estado, diretamente ou por meio de suas entidades da Administração Pública Indireta, quando o núcleo ocorrer em área de sua propriedade.

§ 1º O processo de REURB será iniciado por provocação dos legitimados ou de ofício pelo Município.

§ 2º Os legitimados previstos neste artigo poderão, para os casos de REURB-S:

I – apresentar, quando do requerimento, ou informar que apresentarão todos os elementos técnicos necessários à realização da REURB-S;

II - requerer ao Município para que este elabore parte ou todos os elementos técnicos necessários a REURB-S.

§ 3º O Município atuará como legitimado proponente na REURB-E, somente no caso de interesse público.

Art. 25. No requerimento de instauração da REURB deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, bem como da

sugestão de classificação, modalidade de regularização, acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

Parágrafo único. O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

Art. 26. O legitimado requerente que protocolar seu pedido de REURB-S, declarando ter apresentado todos os elementos técnicos indicados nesta Lei Complementar, terá seu pedido analisado pelo órgão responsável pela REURB, devendo ser comunicado, por meio de correspondência com aviso de recebimento, ou de forma eletrônica, que garanta a comprovação do recebimento da decisão da classificação do núcleo urbano, da necessidade de eventuais ajustes, da complementação da documentação apresentada e/ou quanto ao seu indeferimento.

§ 1° O não atendimento, pelo legitimado proponente, do comunicado para ajuste ou complementação da documentação no prazo de 60 (sessenta) dias acarretará o indeferimento e arquivamento do pedido.

§ 2° Respondido o comunicado pelo legitimado proponente, o órgão responsável pela REURB deliberará a classificação do núcleo urbano ou indeferirá o pedido, justificadamente.

Art. 27. No caso de REURB-S, caso haja proposta de elaborar e custear o Projeto de Regularização Fundiária e implementar as obras de infraestrutura essencial, o legitimado proponente deverá apresentar Termo de Responsabilidade pela REURB – TRR, que deverá indicar se a REURB será promovida integral ou parcialmente e a responsabilidade pelo custo envolvido na regularização, incluindo os custos de execução de eventuais obras da infraestrutura essencial, se for o caso.

§ 1° A assunção de responsabilidade pelo legitimado proponente nos termos previstos neste artigo não impede a possibilidade de cobrança regressiva junto aos responsáveis pela implantação do núcleo.

§ 2° O Termo de Responsabilidade pela REURB – TRR firmado entre o requerente da REURB e a Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico se constituirá em título executivo extrajudicial, no caso de não cumpridas as obrigações a ele vinculadas.

Art. 28. Na REURB-E o legitimado proponente será responsável pela produção de todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, previstos nesta Lei Complementar, inclusive pelos custos de execução de eventuais obras ou qualquer outra medida compensatória que a Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico julgar necessária para a aprovação da REURB-E.

§ 1° O requerimento de REURB-E deverá conter declaração assinada pelo legitimado proponente em que conste, de forma expressa, que se responsabiliza pela elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e pelo registro da CRF, arcando com todos os custos envolvidos na REURB.

§ 2° As responsabilidades assumidas pelo legitimado proponente da REURB-E, previstas no parágrafo anterior, deverão ser formalizadas por Termo de Responsabilidade pela REURB – TRR, a ser firmado entre o requerente da REURB e a Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico, que se constituirá em título executivo e que poderá ser utilizado em juízo para execução das obrigações assumidas.

Art. 29. A promoção da REURB-E é compulsória e deverá ser processada e custeada por seus legitimados.

§ 1° Não requerida a REURB-E, poderá o Município, se for de seu interesse, e pelo órgão competente, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como REURB-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a REURB, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2° Não iniciada a REURB-E no prazo acima, o Município poderá promovê-la, se demonstrado interesse público, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, plano urbanístico, assim como, se necessários, os estudos técnicos ambiental e de implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento.

§ 3° A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da REURB-E, no prazo estabelecido no § 1°, deste artigo, poderá implicar sanções pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente da promoção pelo Município.

§ 4° O simples requerimento solicitando o início do processo de REURB-E, sem a apresentação dos elementos técnicos desta Lei Complementar e do Termo de Responsabilidade pela REURB – TRR, não afastará a responsabilidade prevista no *caput* deste artigo e nem a incidência das penalidades previstas pelas infrações existentes.

Art. 30. A fixação da modalidade da REURB, de núcleo urbano informal consolidado preexistente a esta Lei Complementar, por quaisquer dos legitimados, garante, aos ocupantes das áreas públicas a serem regularizadas, a

permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até a conclusão da REURB, excetuadas eventuais remoções necessárias à implantação da infraestrutura essencial ou obras complementares de urbanização do núcleo urbano informal, desde que tecnicamente justificadas.

Art. 31. Será indeferido o requerimento individual para a aplicação de legitimação fundiária sobre unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, ainda não regularizado, devendo o pedido, ainda que individual, ser complementado de forma que a regularização contemple todo o núcleo urbano informal consolidado.

Seção III
Classificação da REURB

Art. 32. A classificação da REURB será efetuada pela Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico de acordo com as seguintes modalidades:

I - regularização fundiária de interesse social (REURB-S): aplicável aos núcleos urbanos de vinculação ou aos núcleos urbanos para fins de moradia ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) de áreas públicas ou particulares situadas em ZEIS; ou

b) de áreas públicas ou particulares, declaradas de interesse social para fins de regularização fundiária;

II - regularização fundiária de interesse específico (REURB-E): aplicável aos núcleos urbanos para fins de moradia ocupados por população não qualificada na modalidade caracterizada no inciso I deste artigo, ou aos núcleos urbanos informais de uso não residencial.

Art. 33. A classificação do núcleo urbano como REURB-S não implica inclusão automática no planejamento urbanístico da Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico.

Art. 34. Qualquer que seja a classificação dada ao núcleo urbano, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação do núcleo urbano

informal, assim como o direito de reembolso junto àqueles que, beneficiados pela regularização, não tenham compartilhado os seus custos.

Art. 35. No mesmo núcleo urbano poderão haver unidades imobiliárias classificadas como REURB-S ou REURB-E.

Seção IV
Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 36. O Projeto de Regularização Fundiária será composto no mínimo por:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, que indicará, no perímetro da área, o sistema viário, os equipamentos urbanos, a infraestrutura urbana, os acidentes geográficos, as áreas vazias, os confrontantes, as testadas do lado oposto do viário e os demais elementos caracterizadores do núcleo urbano a ser regularizado;

II - estudo da situação fundiária do núcleo urbano, dados cadastrais existentes, ações judiciais e legislações incidentes;

III - planta do perímetro do núcleo urbano com a sobreposição das matrículas e/ou transcrições atingidas, quando possível, e indicação dos confrontantes;

IV - estudo preliminar da condição urbanística, ambiental e situações de risco;

V - diagnóstico da situação jurídico-fundiária, social, urbanística e ambiental do núcleo urbano a ser regularizado;

VI - estudo técnico da situação de risco, quando for o caso;

VII - estudo técnico ambiental, quando for o caso;

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

IX - projeto urbanístico, nos termos do art. 37, desta Lei Complementar;

X - cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando necessárias;

XI - termo de compromisso assinado pelo legitimado proponente da REURB assumindo a execução do cronograma definido no inciso X deste artigo;

XII - proposta de execução do Projeto de Regularização Fundiária por etapas, quando for o caso.

Art. 37. O projeto urbanístico deverá conter, no mínimo, a indicação de:

I - quadras, lotes e sistema viário, existentes ou projetados;

II - áreas destinadas a equipamentos públicos e espaços livres, quando for o caso;

III - títulos confrontantes;

IV - áreas eventualmente usucapidas;

V - quadro de áreas;

VI - quadro de coordenadas.

Parágrafo único. As plantas e os memoriais descritivos deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ou de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 38. Para fins desta Lei Complementar, consideram-se como infraestrutura essencial:

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

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

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessárias;

V - pavimentação, quando necessárias.

Art. 39. Os padrões dos memoriais descritivos das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, bem como o cronograma de execução das obras, seguirão as diretrizes técnicas gerais expedidas pela Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico.

Art. 40. Para a aprovação da REURB de núcleos urbanos que contenham áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou outros riscos, deverão ser elaborados estudos técnicos a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou monitoramento dos riscos existentes na parcela por eles afetadas.

§ 1º Caso sejam identificadas parcelas do núcleo urbano em que a regularização seja classificada como REURB-S e que os riscos não comportem eliminação, correção ou monitoramento, os moradores poderão ser realocados, como garantia do seu direito à moradia.

§ 2º Para a realocação, o Município poderá se utilizar de lotes vagos de sua propriedade, nos termos do artigo 56.

§ 3º O núcleo urbano com incidência de risco poderá ser regularizado por etapas, sendo facultado ao Poder Público prosseguir com as ações de regularização na parcela onde não incida risco.

Seção V
Da Notificação dos Interessados e do Núcleo de Solução de Conflitos

Art. 41. Caberá à Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico notificar os titulares de domínio, o loteador quando identificado, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados para, se desejarem, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação.

§ 1º A notificação será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar no processo administrativo, na matrícula ou transcrição, ou na base cadastral municipal, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega em quaisquer desses endereços.

§ 2º A notificação será feita por edital, no qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, com prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação, quando os indicados no *caput* deste artigo se recusarem a receber a mesma ou não forem localizados.

§ 3º A ausência de impugnação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com o processo da REURB.

§ 4º Ficam dispensadas as notificações dos proprietários e dos confinantes previstas neste artigo, desde que firmado o termo de anuência.

Art. 42. Na hipótese de apresentação de impugnação dentro do prazo especificado no art. 41, desta Lei Complementar, caberá à Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico, responsável pela regularização fundiária, analisar e apreciar os motivos da impugnação, decidindo sobre o prosseguimento da REURB.

Parágrafo único. Somente será admitida impugnação fundamentada subscrita por legítimo interessado com sua completa identificação, qualificação e comprovação de domicílio.

Art. 43. Serão consideradas infundadas as impugnações que:

I - não contenham exposição dos motivos da discordância manifestada;

II - indicarem matéria absolutamente estranha ao procedimento de REURB.

§ 1° Rejeitada a impugnação e transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias da notificação do impugnante, sem que este apresente recurso, a regularização prosseguirá.

§ 2° Em caso de apresentação de recurso, não sendo o Município o legitimado proponente da REURB, o respectivo legitimado será intimado a apresentar contrarrazões no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3° Admitida a impugnação ou no caso de apresentação de recurso, poderá ser encaminhado procedimento extrajudicial de composição de conflitos, realizada no âmbito da própria administração municipal com as partes interessadas.

Seção VI
Da Constituição dos Direitos Reais aos Beneficiários

Art. 44. A constituição dos direitos reais aos beneficiários se dará mediante o envio de listagem, ou título individualizado, ao Oficial de Registro de Imóveis, que deverá indicar, no mínimo:

I - a unidade imobiliária de acordo com a planta de parcelamento do solo e memoriais descritivos;

II - os direitos reais constituídos, de forma individual para cada beneficiário;

III - o nome civil completo e o CPF dos beneficiários e de seus eventuais cônjuges ou companheiros.

§ 1° O órgão responsável pela REURB poderá apresentar listagem complementar ao Oficial de Registro de Imóveis competente, para os casos de beneficiários que não tenham constado da listagem inicial.

§ 2° Na hipótese de reconhecimento por listagem de direito real não derivado de legitimação fundiária, a Certidão de Regularização Fundiária será acompanhada da minuta do instrumento-padrão e de declaração do Município de que os títulos originais foram subscritos por seus beneficiários e se encontram arquivados.

§ 3° À exceção da legitimação fundiária, os demais instrumentos de titulação poderão ser encaminhados ao Oficial de Registro de Imóveis, diretamente pelos beneficiários.

Art. 45. A listagem de que trata esta Seção será divulgada, através de notificação pessoal, aos beneficiários do núcleo urbano, previamente ao seu envio ao Oficial de Registro de Imóveis, para conhecimento e apresentação de eventuais correções ou impugnações no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 1° Transcorrido o prazo previsto neste artigo sem a apresentação de correções ou impugnações, a listagem seguirá ao competente Oficial de Registro de Imóveis para os atos de registro.

§ 2° No caso de haver pedido de correção ou impugnação, as unidades imobiliárias questionadas serão incluídas em listagem complementar, após a resolução das divergências apresentadas.

Seção VII
Da Expedição da CRF

Art. 46. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF, é o documento que materializa a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, e deverá conter:

I - o nome e a localização do núcleo urbano;

II - a modalidade da regularização;

III - o número de lotes do núcleo urbano;

IV - a indicação da existência de infraestrutura essencial;

V - a indicação de que a regularização é apenas urbanística ou se é urbanística e ambiental;

VI - a indicação dos responsáveis pela execução das obras e serviços constantes no cronograma, se for o caso.

Parágrafo único. A CRF deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

I - projeto de regularização fundiária;

II - despacho final de aprovação do projeto de regularização fundiária, devidamente publicado no jornal oficial do Município;

III - listagem de titulação dos beneficiários, quando for o caso;

IV – termo de compromisso, quando for o caso;

Art. 47. Implantadas as obras de infraestrutura essencial previstas no Projeto de Regularização Fundiária, será realizada vistoria para avaliar se o Termo de Compromisso foi cumprido.

§ 1º Após a vistoria, será emitido relatório informando se o Termo de Compromisso foi devidamente cumprido.

§ 2º Caso ocorra descumprimento do Termo de Compromisso, o compromissário deverá ser notificado para apresentar justificativa fundamentada no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de aplicação das sanções previstas no Termo de Compromisso.

Art. 48. A CRF e os documentos que a acompanham serão levados a registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias de sua expedição.

Parágrafo único. No caso de REURB-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua retirada, devendo apresentar o protocolo ao órgão competente pela REURB, sob pena de cancelamento da CRF.

CAPÍTULO III
DA ISENÇÃO E REMISSÃO DE TRIBUTOS E PREÇOS PÚBLICOS NA REURB-S

Art. 49. Os núcleos urbanos enquadrados como REURB-S ficam isentos dos seguintes tributos:

I - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, incidente sobre a aquisição do primeiro direito real de unidade imobiliária derivada da REURB-S;

II - taxa de licença para obras, construção, arruamentos e loteamentos, incidentes sobre a regularização dos núcleos urbanos informais.

CAPÍTULO IV
DA RESPONSABILIDADE PELO PARCELAMENTO IRREGULAR E DO RESSARCIMENTO AO ERÁRIO PÚBLICO

Art. 50. A conclusão da REURB, em quaisquer das modalidades previstas nesta Lei Complementar, confere direito de regresso àqueles que suportaram os seus custos e obrigações em face dos responsáveis pela formação e implantação do núcleo urbano informal.

Art. 51. A REURB promovida pelo Município ensejará a tomada de providências judiciais em face dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano, se conhecidos, para ressarcimento das importâncias despendidas com a regularização.

Parágrafo único. Para atendimento do previsto neste artigo, deverá ser autuado processo administrativo instruído com todas as informações necessárias à propositura da ação judicial.

Art. 52. Serão objeto de ressarcimento ao Município as importâncias relativas a:

I - projetos e obras de infraestrutura urbana que tenham sido executados pela Administração Municipal;

II - elementos técnicos relacionados no artigo 36, desta Lei Complementar;

III - taxas, tarifas e preços públicos devidos no âmbito do processo de regularização fundiária;

IV - outros gastos comprovadamente realizados.

Parágrafo único. A precificação dos incisos I e II, deste artigo, ocorrerá da seguinte forma:

I – quando a administração pública tiver terceirizado, o preço será o valor integral pago prestador do serviço, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês a contar do efetivo pagamento;

II - quando a administração pública tiver executado os serviços diretamente, o preço será definido através de consulta de mercado, com no mínimo 3 (três) orçamentos, sendo o valor final a média entre eles, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês a contar do efetivo pagamento.

Art. 53. Caso o proprietário e/ou loteador do núcleo urbano não promova a REURB, os danos urbanísticos e ambientais ocasionados pela sua implantação irregular poderão ser avaliados e cobrados do responsável a título de indenização.

CAPÍTULO V
DOS INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS

Seção I
Dos imóveis vagos

Art. 54. Os lotes declarados vagos, que não possuam ocupantes, cessionários ou não, permanecerão sob patrimônio do Poder Público Municipal, bem como suas eventuais benfeitorias.

Art. 55. Os lotes declarados vagos e que pertençam ao patrimônio do poder público, ou os que não sejam objeto de REURB, para fins comerciais e de prestação de serviços, poderão ser vendidos através de processo licitatório, a título oneroso, cuja alienação será disciplinada por legislação própria.

Art. 56. Fica autorizada a Administração Municipal a disponibilizar os lotes residenciais vagos, que não foram objetos de doação, às famílias que foram vítimas de enchente, ou em situação de risco iminente.

§ 1° Nos casos previstos por este artigo, em que o imóvel foi destruído ou se encontra em estado inabitável, o Município deverá receber em permuta, obrigatoriamente, o imóvel desocupado, atingido pela enchente ou que estejam em situação de risco, passando a integrar o patrimônio público.

§ 2º Nos casos em que o imóvel atingido pela enchente ou em situação de risco, tem condições de habitação, as famílias poderão manter o imóvel, caso em que deverão pagar pelo lote urbanizado o valor a ser avaliado pelo Município.

Art. 57. O ocupante somente terá direito à titulação após a conclusão da obra e a comprovação da destinação do imóvel em conformidade com a Lei que originalmente o doou.

Art. 58. Fica a Prefeitura do Município de Jahu autorizada a solicitar, a qualquer tempo, documentos complementares, se necessário, bem como pedir esclarecimentos, correções e/ou ajustes nos documentos apresentados.

Art. 59. Esta Lei Complementar aplica-se aos lotes cuja cessão tenha sido objeto de rescisão através do Decreto nº 5.963, de 21 de janeiro de 2010, e os lotes disponibilizados para o Projeto Mulheres em Construção, através da Lei Municipal nº 4.452, de 14 de maio de 2010, mas que ainda não tenha sido efetivada pelo Poder Público ou que estejam ocupadas no início da vigência desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60. De acordo com o previsto no art. 74, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais envolvidos em demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 61. Na análise de qualquer requerimento de REURB, a Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico deverá observar a existência de processos de regularização em andamento, ou de quaisquer outros.

§ 1º Constatada a existência de quaisquer das situações indicadas no *caput* deste artigo, caberá ao órgão responsável pela REURB elaborar relatório informando sobre a possibilidade, ou não, de continuidade da regularização pretendida, apontando, especialmente, o impacto que a pretensa regularização pode causar ao processo em andamento.

§ 2º O relatório deverá ser submetido ao Secretário Municipal de Habitação e Planejamento Urbanístico que deliberará sobre a continuidade do processo ou sobre seu indeferimento.

Art. 62. Fica a Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico autorizada a instaurar, de ofício, o processo de REURB, bem como a outorgar a legitimação fundiária para a titulação de seus beneficiários finais, observados os requisitos desta Lei Complementar.

Art. 63. Para efeitos de compatibilização dos institutos constante da legislação municipal, o condomínio de lotes é uma das formas de condomínio urbanístico, aplicando-se a ele as disposições previstas nos artigos 15 e 16, da Lei Complementar nº 443, de 14 de novembro de 2012.

Art. 64. Fica autorizado ao Poder Executivo regulamentar a presente Lei Complementar, se necessário.

Art. 65. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, em especial as Leis n.º 4.098, de 19 de junho de 2007, 4.298, de 16 de julho de 2009, e a 4.452, de 14 de maio de 2010.

Prefeitura do Município de Jahu,
em 6 de junho de 2023.

JORGE IVAN CASSARO
Prefeito do Município de Jahu