



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

“A Cidade que faz Amigos”

## **LEI Nº 2.425, DE 20 DE MAIO DE 2021.**

*“Estabelece normas gerais e procedimentos para Regularização Fundiária Urbana - Reurb e Regularização Edilícia Informal - REI no Município de Cerqueira César e dá outras providências.”*

**DIEGO AUGUSTO BERTI CINTO**, Prefeito Municipal de Cerqueira César, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais. **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** Ficam estabelecidas, no âmbito do Município de Cerqueira César/SP, normas complementares as normas gerais e procedimentos nacionais, aplicáveis a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, prevista no Título III, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, 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, de modo a garantir o direito social a moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, com a emissão de Título Definitivo de Propriedade, dos loteamentos e lotes urbanos, inclusive em áreas rurais, de propriedade do Município ou privados.

**§1º.** O Executivo Municipal formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

**§2º.** A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma Lei nº 13.465/2017.

#### **Seção I**

#### **Dos Objetivos da Reurb**

**Art. 2º.** Constituem objetivos da Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Município de Cerqueira César:



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

## “A Cidade que faz Amigos”

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devem ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

### Seção II

#### Dos Conceitos para Fins de Reurb

**Art. 3º.** Para efeitos desta Lei, consideram-se:

I- Infraestrutura básica os seguintes equipamentos: sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar; soluções de drenagem, quando necessários;



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

## **“A Cidade que faz Amigos”**

**II – Área de Interesse Social:** parcela de área urbana ou de área rural com características urbanas, instituída pelo Poder Público Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de uso, ocupação e urbanização do solo, em conformidade com a presente Lei;

**III – área de risco:** aquela considerada imprópria para o assentamento humano, tais como as localizadas em margens de cursos d’água, que apresentem risco geológico, sob rede de alta tensão, alagáveis, contíguas a rodovias ou cujo solo encontra-se contaminado ou com resíduos perigosos à saúde humana;

**IV – baixa renda:** para efeitos desta Lei, grupo familiar que atenda requisitos definidos em Decreto.

### **Seção III**

#### **Dos Princípios**

**Art. 4º.** A presente Lei reger-se-á pelos seguintes princípios:

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

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

**III –** participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária, conforme regulamentação específica determinada em ato normativo expedido pelo chefe do Poder Executivo;

**IV –** respeito ao patrimônio sociocultural;

**V –** efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;

**VI –** recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanísticas.

### **CAPÍTULO II**

#### **DAS MODALIDADES DE REURB**

##### **Seção I**

#### **Da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S**



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

## **“A Cidade que faz Amigos”**

**Art. 5º.** A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S é a regularização aplicável a núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver:

**I** - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura por grupo familiar de baixa renda, não proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

**II** - imóvel localizado em:

a) área designada como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS no Município de Cerqueira César;

b) área instituída pela Municipalidade como AEIS;

c) área integrante do patrimônio do Município declarada de interesse para implantação de projetos de Reurb-S;

d) demais áreas definidas por lei.

§ 1º. A Regularização Fundiária de Interesse Social dependerá da análise de critérios estabelecidos pelo Poder Público Municipal, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§ 2º. Serão aceitos todos os meios de prova lícitos necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I deste artigo, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

### **Seção II**

#### **Da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - Reurb-E**

**Art. 6º.** A Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E é a regularização aplicável a núcleos informais que não se enquadrem nos requisitos elencados no artigo 5º desta Lei.

**Art. 7º.** A Regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá de análise e aprovação pelo Poder Público Municipal, que dará prosseguimento ao procedimento após emitidas as licenças urbanísticas e ambientais, quando necessárias, sendo processadas nos termos da presente Lei e demais normas aplicáveis.

**Art. 8º.** Na Regularização Fundiária de Interesse Específico, as obrigações referentes à implantação de obras de infraestrutura básica ficarão às expensas dos loteadores,



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

## **“A Cidade que faz Amigos”**

incorporadores, interessados e beneficiados com a regularização fundiária, excetuando-se o Poder Público Municipal.

**Art. 9º.** Na Reurb-E, se houver interesse público, o Município poderá promover convênio com instituto, fundação, entidade, associação, órgão de classe, do projeto de regularização fundiária.

**§ 1º.** Os beneficiários da Reurb-E se obrigarão, via termo de compromisso, a realizar as medidas definidas pelo Poder Público Municipal, nos prazos previamente estabelecidos.

**§ 2º.** O descumprimento do disposto no § 1º permitirá a assunção pelo Poder Público das atribuições acordadas no termo de compromisso, com posterior execução judicial se necessário.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS PROCEDIMENTOS**

##### **Seção I**

##### **Dos Legitimados a Requerer a Reurb**

**Art. 10.** São legitimados a requerer a Reurb, além do Poder Público Municipal:

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

**II** - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público 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;

**V** - o Ministério Público.

**Parágrafo único.** Os agentes promotores legitimados para a regularização fundiária poderão praticar todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive todos os atos de registro em cartório, independentemente de serem titulares de domínio ou detentores de direito real sobre a gleba objeto da regularização, observados os limites da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) expedida pelo órgão competente e dos documentos que a compõem.





# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

“A Cidade que faz Amigos”

d - identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos públicos e comunitários;

e - áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanente; e

f - Cohab

**Parágrafo único.** Nos casos de levantamento efetuado pela Municipalidade, também se fará necessária a comprovação de ART ou RRT, seja de forma específica ou de cargo/função.

**Art. 13.** Fica o Poder Público Municipal autorizado a solicitar documentação complementar, se necessário.

## Seção III

### Das Responsabilidades Técnicas

**Art. 14.** As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos relacionados ao processo de regularização deverão ser assinados por profissional habilitado e acompanhados com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

§ 1º. Todos os projetos relacionados ao processo de regularização deverão obedecer às diretrizes das normas técnicas brasileiras, devendo ser encaminhados em meio físico (papel) e por meio digital (extensão .DWG) juntamente com os arquivos digitais do projeto completo do empreendimento em desenhos georreferenciados.

§ 2º. O responsável técnico deverá assinar termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada, quer em meio físico ou digital, respondendo civil, administrativa e criminalmente por dolo ou má-fé que induza em erro ou cause prejuízo em face dos procedimentos de regularização fundiária.

## Seção IV

### Da Análise do Projeto de Regularização

**Art. 15.** O processo de regularização fundiária é composto da análise das características da ocupação e da área ocupada para fins de definição de parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além da identificação de lotes, unidades imobiliárias existentes, vias de circulação e áreas destinadas a uso e a equipamentos públicos e comunitários.



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

## **“A Cidade que faz Amigos”**

**Art. 16.** A análise do projeto de regularização fundiária abrangerá, além dos projetos urbanísticos e ambientais propostos, os padrões mínimos de habitabilidade dos imóveis, a segurança e o acesso dos moradores aos imóveis, observando-se especialmente os itens que seguem:

- I** – identificação das edificações que serão realocadas, quando necessário;
- II** – adequação e correção das vias de circulação existentes ou projetadas, a fim de se garantir a articulação com o sistema viário do entorno, o acesso às unidades imobiliárias e o trânsito de veículos prestadores de serviços públicos ou em situação de emergência, como ambulâncias, coleta de lixo e transporte urbano, sempre que possível;
- III** – inclusão de rampas e escadas em vias de pedestres que apresentem declividade, observadas as regras vigentes de acessibilidade, sempre que possível;
- IV** – medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo compensações urbanísticas e ambientais, caso previstas em lei;
- V** – medidas necessárias à garantia da segurança da população, quando a ocupação se inserir total ou parcialmente em área de risco ou Área de Preservação Permanente - APP, situação em que o projeto será obrigatoriamente submetido a estudo técnico, com parecer fundamentado e assinado por profissional competente que ateste condições mínimas de viabilidade, habitabilidade, acesso e segurança dos moradores, e indique as intervenções necessárias;
- VI** – medidas previstas para adequação e implantação da infraestrutura básica;
- VII** – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- VIII** – especificação dos sistemas de saneamento básico;
- IX** – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- X** – medidas para recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, quando for o caso;
- XI** – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos naturais;
- XII** – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores proporcionada pelo projeto de regularização;
- XIII** – garantia de acesso público aos corpos d’água, quando for o caso.



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

## **“A Cidade que faz Amigos”**

**Art. 17.** Na análise do processo de regularização fundiária, devem ser considerados, de forma integrada e simultânea, os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos.

§ 1º. Eventuais alterações propostas serão submetidas à aprovação do órgão ou entidade municipal responsável pela Reurb, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente.

§.2º. Na hipótese de o projeto de regularização fundiária estar em consonância com esta Lei e demais normas cabíveis, o Poder Público Municipal expedirá a Certidão de Regularização Fundiária - CRF ao cartório de registro de imóveis, devidamente assinada pelo chefe do Poder Executivo ou por quem ele designar, a qual conterà no mínimo:

a - Descrição em breve relato dos requisitos do art. 41 e dos demais documentos mencionados nos arts. 35 e 36, todos da Lei n. 13.465, de 2017.

b - Declaração da consolidação do núcleo urbano informal nos termos do inciso III do art. 11 da Lei 13.465, de 2017, indicando as unidades imobiliárias regularizadas que se encontram ocupadas.

c - Declaração se a aprovação Municipal, além da urbanística, contempla a aprovação ambiental nos termos do art. 12 da Lei n. 13.465, de 2017.

d - Planta aprovada do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, salvo se impossível a sua identificação.

e - Memórias descrevendo a gleba, a área objeto da regularização se for parcial, as unidades imobiliárias, áreas públicas e demais áreas previstas no Projeto Urbanístico.

f - Projeto urbanístico contendo as áreas ocupadas, o sistema viário, áreas públicas, quadras e unidades imobiliárias, existentes ou projetadas, inclusive de eventuais áreas já usucapidas.

g - listagem com nomes dos ocupantes que tiverem adquirido a respectiva unidade por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

§ 3º. A CRF indicará ainda modalidade de organização do núcleo como parcelamento do solo, ou condomínio edilício ou de lotes, ou conjunto habitacional, bem como a existência de lajes e de condomínios urbanos simples, considerando-se atendidas as exigências legais pertinentes a esses institutos.



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

## **“A Cidade que faz Amigos”**

§ 4º. Fica dispensada a elaboração de Certidão de Regularização Fundiária - CRF quando já houver prévia emissão de documento equivalente por órgão ou entidade estadual ou federal.

### **Seção V**

#### **Da Comissão Consultiva de Regularização Fundiária**

**Art. 18.** Fica instituída a Comissão Consultiva de Regularização Fundiária do Município de Cerqueira César, composta por membros representantes das Secretarias, Autarquias e Fundações, atuantes nos processos de regularização fundiária, designados por Decreto.

**Parágrafo único.** Caberá à Comissão auxiliar nos procedimentos de regularização fundiária do Município, fornecendo orientação, suporte e apoio técnico nas ações de regularização dos núcleos urbanos informais, sempre que solicitado por qualquer membro participante da comissão.

### **Seção VI**

#### **Dos Instrumentos Jurídicos da Regularização Fundiária**

**Art. 19.** Para fins de regularização fundiária, o Poder Público Municipal poderá empregar seguintes instrumentos jurídicos, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados:

- I - concessão de direito real de uso;
- II - concessão de uso especial para fins de moradia;
- III - doação onerosa ou gratuita;
- IV - compra e venda;
- V - permuta;
- VI - legitimação fundiária;
- VII - legitimação de posse.

§ 1º. Nos termos dos artigos 23 e 25 da Lei Federal nº 13.465/17, caberá ao Poder Público Municipal, no âmbito da Reurb, em área pública ou privada, optar entre os instrumentos de legitimação fundiária, de legitimação de posse ou outros permitidos.



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

“A Cidade que faz Amigos”

§ 2º. A emissão dos títulos pelo Poder Público Municipal será realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana no contexto do procedimento de regularização fundiária municipal, observadas as características de cada ocupação, áreas ocupadas, beneficiários, tempo da ocupação e natureza da posse.

## Seção VII

### Da Conciliação, Mediação e Arbitragem

**Art. 20.** Para a resolução de conflitos oriundos dos procedimentos de regularização fundiária, poderá o Município valer-se de câmara de conciliação, mediação e arbitragem, nos termos do artigo 174 do Código de Processo Civil, da Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

**Art. 21.** Enquanto não forem criadas câmaras de mediação, conciliação e arbitragem por lei municipal específica, fica autorizado o Município a estabelecer, mediante convênio ou outro instrumento legal, parceria com o Poder Judiciário ou entidade privada especializada em regularização fundiária, para a resolução de conflitos.

**Parágrafo único.** Utilizada a prerrogativa de resolução amigável por meio de conciliação, mediação ou arbitragem, a decisão terá a mesma eficácia de sentença judicial que, depois de homologada, será acatada pelas partes, prosseguindo-se com o procedimento da Reurb.

**Art. 22.** Após o protocolo do pedido de Reurb junto ao Poder Público Municipal e havendo conflito de interesses, será encaminhado o processo para a instância competente pelos procedimentos de mediação, conciliação ou arbitragem.

**Parágrafo único.** Havendo acordo entre as partes, prosseguir-se-á com os procedimentos da regularização fundiária.

## CAPÍTULO IV

### DOS CASOS ESPECIAIS DE REURB

#### Seção I

#### Da Regularização Fundiária em Bens Imóveis do Município

**Art. 23.** Esta Lei se aplicará a todos os imóveis públicos em situação de ocupação irregular irreversivelmente consolidadas, e preferencialmente àqueles ocupados para fins de moradia.



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

## **“A Cidade que faz Amigos”**

**Art. 24.** Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Municipalidade serão objeto de identificação e inventário, visando o controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda à regularização fundiária, nos termos desta Lei.

**Art. 25.** Os imóveis públicos ocupados poderão ser objeto de alienação, concessão de direito real de uso, concessão especial para fins de moradia, doação e compra e venda, nos termos desta Lei.

**Art. 26.** Excepcionalmente, a Municipalidade poderá autorizar, mediante lei específica, o uso de imóvel público situado em área urbana ou área rural com características urbanas, para fins comerciais, industriais, institucionais e de serviços, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto.

**Art. 27.** A cessão de uso de imóvel do patrimônio público municipal para fins comerciais, institucionais ou de serviços poderá acarretar a seu ocupante a obrigação de pagamento de preço público.

§ 1º. Fica dispensado de pagamento de preço público pela ocupação de área de propriedade do Município os ocupantes de bens imóveis para fim específico de moradia e cuja regularização fundiária seja designada como de interesse social pela Administração Pública mediante lei específica.

§ 2º. Também poderão ser dispensadas de pagamento de preço público entidades religiosas, assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, desde que prestem serviços relevantes ao Município, na forma da legislação vigente e mediante aprovação em lei específica.

### **Seção II**

#### **Da Regularização Fundiária em Áreas de Risco**

**Art. 28.** Em núcleos urbanos informais que estejam situados total ou parcialmente em áreas de risco geotécnico, de inundação ou de outro risco especificado em Lei, somente se procederá à Regularização Fundiária Urbana mediante estudos técnicos e procedimentos que possibilitem a manutenção de moradias nesses locais.

**Art. 29.** Estudos técnicos deverão ser realizados quando um núcleo urbano informal estiver total ou parcialmente situado em área de risco, a fim de se examinar a possibilidade de eliminação total ou correção na parte por ele afetada.

§ 1º. Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à Reurb a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:





# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

## **“A Cidade que faz Amigos”**

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

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

VII - garantia de acesso público aos corpos d'água.

**Art. 31.** Na Reurb-E que abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação de estudo técnico, o qual demonstrará a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior, com a adoção das medidas nele preconizadas, incluídas compensações ambientais, quando for o caso, e emissão de Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA para as áreas que estejam degradadas.

§ 1º. Para fins de análise pelo órgão ambiental, o estudo técnico deverá estar instruído com os seguintes elementos:

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

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

III - especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos e comunitários;

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

V - especificação da ocupação consolidada existente na área;

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

VII - indicação das faixas ou áreas em que devam ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - avaliação dos riscos ambientais;

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



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

## **“A Cidade que faz Amigos”**

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

§ 2º. Para fins da regularização fundiária em Área de Preservação Permanente - APP, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável nos termos do artigo 65 do Código Florestal.

§ 3º. Não se aplica o disposto no § 2º quando as exigências previstas no estudo técnico oferecerem melhores condições ambientais para a situação de fato, sendo que, neste caso, deverá proceder-se à assinatura de Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental em que se preveja a execução das medidas preventivas e eventuais compensações previstas em Lei, com recuperação da área degradada, bem como daquelas não passíveis de regularização, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção de unidade de conservação.

### **Seção IV**

#### **Da Regularização Fundiária em Área de Unidade de Conservação ou Tombada**

**Art. 32.** No caso de o projeto de Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção integral que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigido estudo técnico que comprove que a intervenção implique na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, além da anuência do órgão gestor da unidade.

**Art. 33.** Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º do art. 31 poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento e as diretrizes especificadas pelo respectivo conselho gestor.

### **CAPITULO V**

#### **DAS EDIFICAÇÕES LOCALIZADAS EM ÁREA DE REURB**

##### **Seção I**

##### **Da Regularização Edilícia Informal – REI**

**Art. 34.** Considera-se edificação objeto de REI aquela que, cumulativamente:

I – tenha sido implantada em lote cuja área seja inferior ou tenha forma irregular em relação aos padrões estabelecidos pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo;



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

“A Cidade que faz Amigos”

II – possua área construída igual ou superior a 14,00m<sup>2</sup> (quatorze metros quadrados) e inferior a dois pavimentos de 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) cada;

III – apresente pelo menos um compartimento de área não inferior a 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) provido de bacia sanitária, lavatório e chuveiro, assegurando ventilação permanente, cujo piso seja revestido de material liso, resistente, impermeável e lavável;

IV – possua pé-direito não inferior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

V – possua área de iluminação e ventilação com no mínimo 1/8 (um oitavo) da área do piso, com mínimo de 0,60m<sup>2</sup> (sessenta decímetros quadrados);

VI – possua ligação à rede de abastecimento de água potável;

VII – possua ligação à rede de esgotamento sanitário.

§ 1º. Em edificações localizadas em áreas onde não houver rede pública de coleta e tratamento do esgoto, admite-se a adoção de tecnologias alternativas para esgotamento sanitário, mediante apresentação de projeto técnico de sistema independente de coleta, tratamento e disposição do esgoto sanitário, composto por fossa, filtro biológico e sumidouro, em conformidade com as normas técnicas e aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 2º. Poderá ser aceita como alternativa ao atendimento das exigências referentes à iluminação e ventilação natural a demonstração técnica de sua suficiência, na forma estabelecida pelas normas vigentes.

§ 3º. A edificação deverá promover condição de moradia digna e salubre, independentemente do material e técnica construtiva utilizada.

**Art. 35.** Para fins de Regularização Edilícia Informal, o órgão ou entidade municipal competente emitirá, após finalização do procedimento de Reurb, mediante requerimento do interessado, certidão especial edilícia atestando que o imóvel se enquadra nos requisitos previstos no art. 34 desta Lei e está apto a receber licença urbanística e Habite-se.

**Art. 36.** A edificação objeto de REI deixará de obedecer aos parâmetros propostos nesta Lei, sujeitando-se à lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo, quando o lote regularizado deixar de apresentar as características elencadas no inciso I do art. 34 desta Lei.

## Seção II

### Das Edificações de Interesse Social



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

## **“A Cidade que faz Amigos”**

**Art. 37.** Haverá isenção, nos termos do artigo 13, parágrafo 1º, da Lei Federal n. 13.465/2017, de todas as taxas e emolumentos referentes à primeira licença urbanística e ao primeiro Habite-se das edificações que se enquadrem nos critérios de interesse social previstos no art. 5º desta Lei e que estejam localizadas em áreas que tenham sido objeto de Reurb-S.

### **CAPÍTULO VI**

#### **DAS ÁREAS PÓS-REURB**

**Art. 38.** Ao término da Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S ou da regularização de imóveis caracterizados como de interesse social em área de Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E, fica automaticamente criada a Área Pós-Reurb, com o objetivo de:

- I – garantir a permanência dos moradores nos locais recém-regularizados;
- II – garantir o fortalecimento e a manutenção dos tecidos sociais e urbanos da região adjacente;
- III – garantir a inserção econômica da área na dinâmica do Município;
- IV – impedir o avanço imediato da especulação imobiliária na área recém-regularizada.

**Art. 39.** A Área Pós-Reurb ficará delimitada à área objeto da Reurb-S ou aos imóveis caracterizados como de interesse social dentro da Reurb-E.

**Art. 40.** A fusão de lotes contíguos dentro desta área será limitada ao tamanho da área do lote padrão estabelecido pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo.

**Art. 41.** A Área Pós-Regularização possuirá tempo de vigência de 8 (oito) anos após a conclusão da Reurb, sendo facultado ao Poder Público Municipal prorrogá-la por mais 8 (oito) anos, caso haja interesse.

§ 1º. Ao término do período, a Área Pós-Reurb obedecerá aos parâmetros urbanísticos estabelecido pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo.

§ 2º. As edificações localizadas em Área Pós-Reurb cujos lotes permanecerem com dimensões irregulares em relação aos padrões estabelecidos pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo continuarão a seguir os parâmetros edilícios estabelecidos pela REI, independentemente do término da vigência prevista neste artigo.



# Prefeitura Municipal de Cerqueira César

**“A Cidade que faz Amigos”**

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 42.** Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento de Reurb ou REI todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária ou edificação, mediante regular processo administrativo.

**Art. 43.** As disposições da Lei Federal nº 6.766/79 não se aplicam aos procedimentos de regularização fundiária, exceto quanto às responsabilidades dos loteadores, inclusive quanto aos crimes previstos nos artigos 50, 51 e 52 da referida Lei.

**Art. 44.** As obras de implantação de infraestrutura básica, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

**Art. 45.** As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta dos recursos orçamentários previsto na Lei Municipal nº 2.399/2020 a seguir descritos:

Unidade Orçamentária: 02.07.00 - Coordenadoria de Obras e Serviços Públicos

Unidade Executora: 02.07.01 Urbanismo

Funcional Programática: 15.452.0021-2.05 Manutenção Geral do Setor

**Art. 46.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Cerqueira César, 20 de maio de 2021.

**DIEGO AUGUSTO BERTI CINTO**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

*Reg. e pub. na data supra*  
*Secretária Municipal*

*Erika Rossetto da Fonseca*  
*Érika Rossetto da Fonseca*  
*Secretária Substituta*