



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

**LEI Nº 2.498,
DE 23 DE MAIO DE 2023**

Autoria: Executivo

**ESTABELECE OS PROCEDIMENTOS PARA A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB DE
NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS NO MUNICÍPIO DE
IGUAPE, COM FUNDAMENTO NAS DIRETRIZES E
PRINCÍPIOS ESTABELECIDOS NA LEI FEDERAL
13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

WILSON ALMEIDA LIMA, Prefeito de Iguape – Estância Balneária, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal em Sessão Ordinária, realizada em 22 de maio de 2023, aprovou por 12 votos favoráveis, por isso ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Dos conceitos e definições aplicáveis

Art. 1º - A presente Lei estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana – Reurb de núcleos urbanos informais no Município de Iguape, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei federal 13.465, de 11 de julho de 2017.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

Art. 2º - No Município de Iguape a Reurb abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Art. 3º - Tem-se, para efeitos desta Lei, as seguintes definições para núcleo urbano:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

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;

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.

Seção II

Dos objetivos da Reurb

Art. 4º - São objetivos da Reurb:

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

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

III - 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 nesta Lei;

IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

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

Seção III

Dos instrumentos da Reurb

Art. 6º - 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, aqueles definidos no Estatuto da Cidade – Lei federal 10.257, de 11 de julho de 2001, na Lei federal 13.465, de 11 de julho de 2017, e na Lei Complementar Municipal 135, de 15 de março de 2022.

Parágrafo único - A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 7º - Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por decreto, de forma onerosa, aos beneficiários da Reurb-E, os lotes resultantes da regularização fundiária de núcleos urbanos implantados em áreas públicas municipais, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei federal 8.666, de junho de 1993, ou pela Lei federal 14.133, de 1.º de abril de 2021.

§ 1º - 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 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º - Os beneficiários de imóveis ocupados anteriormente a 27 de novembro de 1995, que estejam localizados sobre áreas públicas abrangidas pela ação discriminatória do 1º Perímetro de Iguape e que atendam às disposições do artigo 10 da Lei Complementar municipal 135, de 15 de março de 2022, poderão ser regularizados sem obrigação onerosa.

§ 3º - A renda obtida com a alienação prevista no *caput* deste artigo será revertida preferencialmente em ações de regularização fundiária e obras de implantação de infraestrutura essencial em áreas de REURB.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

Seção IV

Das atribuições

Art. 8º. - O processamento da Reurb fica atribuído à Secretaria Municipal de Justiça e Cidadania e à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Parágrafo único - As análises e manifestações técnicas da Reurb serão realizadas pela Secretaria Municipal de Justiça e Cidadania, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Procuradoria Geral do Municipal e Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, podendo ainda contar, quando necessário, com a participação de outros órgãos da o Município.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Seção I

Das fases do procedimento da Reurb

Art. 9º - O procedimento da Reurb observará às seguintes fases:

I - requerimento do legitimado;

II - autuação do processo administrativo;

III - análise preliminar do núcleo, com informações sobre sua situação jurídica, urbanística, ambiental e social;

IV - classificação da modalidade da Reurb;

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

VI - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

VII - elaboração do estudo técnico ambiental com emissão de parecer sobre a viabilidade da regularização, exclusivamente nos casos de núcleos com incidência ambiental;

VIII - saneamento do processo administrativo;

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

X - registro da CRF junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

Art. 10 - 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. 11 - São legitimados para requerer a Reurb:

I - o Município de Iguape, 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

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 - O Município atuará como legitimado proponente na Reurb-E quando se tratar de regularização de áreas públicas municipais ou no caso de interesse público justificado.

Seção III

Classificação da Reurb

Art. 12 - A classificação da Reurb aplicada ao núcleo informal será efetuada pelo Município de Iguape de acordo com as seguintes modalidades:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S): aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, declarados de interesse social para fins de regularização fundiária;

II - Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E): aplicável aos núcleos urbanos ocupados por população não qualificada na modalidade caracterizada no inciso I deste artigo.

§ 1º - Considera-se de baixa renda, para fins desta Lei, o beneficiário que aufera renda familiar mensal de até 5 (cinco) salários mínimos fixados nacionalmente ou pertença a grupo familiar cuja soma da renda mensal auferida não supere esse valor.

§ 2º - No mesmo núcleo urbano poderá haver unidades imobiliárias classificadas como Reurb-S ou Reurb-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

§ 3º - Serão classificadas individualmente como Reurb-E as unidades imobiliárias cujos beneficiários apresentem uma ou mais das características a seguir:

I – enquadre-se na hipótese prevista no § 1º do artigo 12 desta Lei;

II - possua propriedade de outro imóvel urbano ou rural;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

III - não utilize o imóvel para fins de moradia própria.

Seção IV

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 13 - 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 as construções, o sistema viário, as áreas que serão destinadas ao uso público, os eventuais acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

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, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - 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

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso VI deste artigo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

Art. 14 - 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 público.

Art. 15 - Para fins desta Lei, consideram-se como infraestrutura essencial:

- I - sistema de abastecimento de água potável;
- II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III - rede de energia elétrica domiciliar;
- IV - soluções de drenagem, quando necessárias.

Art. 16 - Para a aprovação da Reurb de núcleo urbano informal 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 afetada, sendo condição indispensável a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

§ 1º - 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.

§ 2º - Na Reurb-S que envolva áreas de risco que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 17 - A Reurb de núcleos urbanos com incidência ambiental dar-se-á com a aprovação do estudo técnico ambiental pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Sustentável, elaborado no âmbito do Projeto de Regularização Fundiária.

§ 1º - O Estudo Técnico Ambiental aplica-se somente à parcela do núcleo urbano onde recai a incidência ambiental e será elaborado conforme previsto nos artigos 64 e 65 da Lei federal 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 2º - No caso da Reurb abranger unidade de conservação de uso sustentável, nos termos da Lei federal 9.985, de 18 de julho de 2000, se admitida a regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade.

§ 3º - Se houver interesse público, a parte afetada pela ocupação da incidência ambiental poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Seção V

Da Notificação dos Interessados

Art. 18 - Caberá à Secretaria Municipal de Justiça e Cidadania ou a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Sustentável notificar os titulares de domínio, o loteador quando identificado, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados para, se desejarem, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

§ 1º - A notificação do proprietário e dos confrontantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 2º - A notificação será feita por edital, com prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação, contendo de forma resumida a descrição da área a ser regularizada, quando as pessoas indicadas no *caput* deste artigo se recusarem a receber a notificação efetuada por via posta ou não forem localizados.

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

§ 4º - Ficam dispensadas as notificações dos proprietários e dos confinantes previstas neste artigo caso já tenham sido realizadas no âmbito do procedimento de demarcação urbanística ou caso já tenham firmado termo de anuência.

Art. 19 - Na hipótese de apresentação de impugnação dentro do prazo especificado nesta Lei, caberá à Secretaria Municipal de Justiça e Cidadania ou Secretaria Municipal de Desenvolvimento Sustentável 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. 20 - Serão consideradas infundadas as impugnações que:

I - não contenham exposição dos motivos da discordância manifestada;

II - indicarem matéria absolutamente estranha ao procedimento de Reurb.

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

§ 2º - 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

§ 3º - Admitida a impugnação ou no caso de apresentação de recurso, poderá ser encaminhado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

Seção VI

Da Constituição dos Direitos Reais aos Beneficiários

Art. 21 - A constituição dos direitos reais aos beneficiários dar-se-á mediante o envio de listagem 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 a inscrição no CPF dos beneficiários e de seus eventuais cônjuges ou companheiros.

§ 1º - 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.

§ 2º - À exceção da Legitimação Fundiária, os demais instrumentos de titulação poderão ser encaminhados ao Oficial de Registro de Imóveis, diretamente pelos beneficiários.

Art. 22 - A listagem de que trata esta Seção será divulgada 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, a contar da sua publicação no Diário Oficial do Município.

§ 1º - 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

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

Art. 23 - Ficam reconhecidos os direitos reais concedidos aos beneficiários cuja posse seja legítima, nos termos do artigo 10 da Lei Complementar 135 de 15 de março de 2022.

Seção VII

Da Expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF

Art. 24 - 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 Certidão de Regularização Fundiária - CRF deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

- I - Projeto de Regularização Fundiária;
- II - despacho final de aprovação do Projeto de Regularização Fundiária;
- III - listagem de titulação dos beneficiários, quando for o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

Art. 25 - A Certidão de Regularização Fundiária - CRF deverá ser publicada no Diário Oficial do Município e ser levada à registro, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias de sua expedição.

CAPÍTULO III

DA RESPONSABILIDADE PELO PARCELAMENTO IRREGULAR E DO RESSARCIMENTO AO ERÁRIO PÚBLICO

Art. 26 - A conclusão da Reurb, em quaisquer das modalidades previstas nesta Lei, confere direito de regresso àqueles que suportaram os seus custos e obrigações em face dos responsáveis pela formação e implantação do núcleo urbano informal, assim como o direito de reembolso junto àqueles que, beneficiados pela regularização em Reurb-E, não tenham compartilhado os seus custos.

Parágrafo único - Caso o proprietário ou loteador do núcleo urbano não promova a Reurb, os danos urbanísticos e ambientais ocasionados pela sua implantação irregular poderão ser avaliados e cobrados, a título de indenização.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 27 - As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuam registro e que estejam implantadas e integradas à cidade, poderão ter a sua situação jurídica regularizada pelo órgão municipal responsável pela Reurb, conforme o previsto no art. 69 da Lei federal 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º - Para a regularização prevista neste artigo, o órgão responsável pela Reurb deverá expedir documento declaratório de que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º - Os parcelamentos sem aprovação municipal e implantados em desconformidade com a planta original, que foram inscritos, averbados ou regularizados para fins registrários, poderão



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

– Estância Balneária

ter a situação jurídica regularizada pelo disposto neste artigo, desde que preenchidos seus requisitos.

§ 3º - Para a expedição da declaração de que trata o § 1º deste artigo, deverá o interessado apresentar a planta de parcelamento do solo e os respectivos memoriais descritivos a serem levados a registro junto à Serventia de Registro de Imóveis competente e assinar termo de compromisso que, após efetuado o registro, apresentará relação da certidão das matrículas abertas.

Art. 28 - De acordo com o previsto no art. 74 da Lei federal 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. 29 - Na eventual manifestação do Município para fins dos artigos 213, inciso II, ou 216-A, § 3º, da Lei federal 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão observados os prazos neles estabelecidos, considerando-se como divisa do logradouro aquele efetivamente adotado na sua implantação, prevalecendo esse sobre o originalmente previsto na planta.

Art. 30 - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 31 - Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei municipal 1.466, de 16 de abril de 1997.

Art. 31 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO SENHOR PREFEITO DE IGUAPE
EM 23 DE MAIO DE 2023**

**WILSON ALMEIDA LIMA
PREFEITO**