



Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba

pelo Plano Diretor, e imagens via foto aérea, além do levantamento topográfico georreferenciado;

b. O Cadastro Social Socioeconômico deve conter a identificação dos moradores com o tempo individualizado de ocupação, documentos que comprovem eventual cadeia de domínio, enquadramento na faixa de renda, em conjunto com a selagem do imóvel, para efeito de congelamento da área;

c. O acompanhamento processual consiste na elaboração do estudo fundiário, no acompanhamento da execução do plano e do projeto de regularização, no registro do parcelamento de solo, e na efetividade da titulação dos ocupantes.

§ 2º Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I, do art. 6º desta Lei, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

§ 3º Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura básica caberá ao Poder Público Municipal.

§ 4º Será isenta de custas e de emolumentos a primeira averbação de construção residencial até 70m² (setenta metros quadrados), desde que o beneficiário apresente projeto desenvolvido por profissional habilitado com laudo de habilitabilidade, aprovado por órgão devidamente habilitado a ser regulamentado por Decreto.

Seção II DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 7º A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados nos arts. 6º e 9º desta Lei.

Art. 8º A regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e da aprovação pelo Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação, bem como pelo Conselho Municipal de Habitação, que dará prosseguimento ao procedimento após emitidas as licenças urbanísticas e ambientais, quando necessárias, sendo processadas nos termos da presente Lei e alterações posteriores.

Parágrafo único. Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, não haverá a isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura poderá ser compartilhada com o Poder Público.

Seção III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MISTA

Art. 9º A Regularização Fundiária Mista ocorre quando forem identificadas nas áreas a serem regularizadas, situações onde haja concomitância de interesse social e específico.

Art. 10. A regularização Fundiária de Interesse Misto dependerá da análise e da aprovação do projeto pelo Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação, e do Conselho Municipal de Habitação, em conformidade com a presente Lei.

Parágrafo único. Para fins de registro no CRI do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, a isenção de custas e emolumentos caberá apenas às regularizações de interesse social, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura básica poderá ser compartilhada com o Poder Público Municipal.

Seção IV DOS LEGITIMADOS A PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 11. Respeitadas legislações federais e estaduais pertinentes, a regularização fundiária de que trata a presente Lei poderá ser promovida pelo Município diretamente ou por meio de contratações de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório, ou mesmo por parcerias sem fins lucrativos objetivando a pesquisa e desenvolvimento, mediante a indicação da necessidade apontada pelo Departamento de Regularização Fundiária, como também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente;

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

III – proprietários, loteadores ou incorporadores;

IV – Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V – Ministério Público.

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

CAPÍTULO III

Seção I

DO FLUXOGRAMA RELATIVO AO TRAMITE DO PROCESSO DA REURB

Art. 12. O requerimento será protocolado diretamente no Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação, que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por esta Lei, obedecendo, respectivamente, o fluxograma assim definido de acordo com o estabelecido no Capítulo II, Seção I, da Lei 13.645 de 2017.

I – o Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Habitação, procederá a análise técnica do pedido e dos documentos apresentados, providenciando coleta de todos os dados necessários ao prosseguimento dos atos;

II – superadas todas as exigências e adequações, o procedimento será submetido ao Departamento de Regularização Fundiária para conclusão, parecer final e expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

III – por fim, será encaminhado para Registro perante ao Cartório de Registro de Imóveis para formalização da individualização dos imóveis, com abertura de novas matrículas, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, que dependendo do caso, poderá proceder os lançamentos dos tributos municipais.

1º Os prazos máximos para análise e manifestação das Secretarias não poderão ultrapassar de 60 (sessenta) dias, salvo se justificados.

§ 2º Se o Departamento de Regularização Fundiária entender necessário, será encaminhado o projeto para análise de outras secretarias e outros órgãos e, finalmente, à apreciação conclusiva da Divisão.

Seção II

DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Art. 13. A regularização fundiária será realizada por loteamento, quadra ou lote de acordo com a presente legislação.

Art. 14. A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:

I – pedido instruído com cópia da matrícula da área onde está ocorrendo à intervenção visando à regularização, se houver;

II – cópia da capa do carnê de IPTU, quando houver, ficha espelho da área indicada, quando houver, bem como cópia dos Títulos ou Contrato de Compra e Venda com toda a cadeia sucessória existente, quando houver;

III – cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;

IV – comprovantes de endereço, na forma da Lei;

V – Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VI – comprovantes de renda na REURBS-S;

VII – declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, especialmente para o enquadramento na REURBS-S;

VIII – Certidão de Distribuição de processo civil, estadual e municipal emitida pelo site, no link: http://www.tsp.jus.br/Certidoes/Certidoes/PrimeiraInstancia

IX – plantas topográficas, com ART ou RRT, e memorial descritivo, nos seguintes termos:

§ 1º O Levantamento topográfico para regularização de lote deverá conter:

a) o perímetro da quadra e vias públicas com localização do lote georeferenciado, distância das divisas, identificação dos confrontantes, e no caso de active ou declive, cortes longitudinais/transversais;

b) córregos e áreas de preservação permanentes.

§ 2º O Levantamento topográfico para regularização de quadra deverá conter:

a) o perímetro da quadra e vias públicas com localização dos lotes georeferenciados, identificação dos confrontantes, e no caso de active ou declive, cortes longitudinais/transversais;

b) córregos e áreas de preservação permanentes.

§ 3º O levantamento topográfico para regularização de loteamento deverá conter:

a) nome do loteamento;

b) sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, e a identificação das vias e lotes e as quadras;

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

d) áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanentes;

e) no caso de áreas com active ou declives deverão constar perfis longitudinais e transversais das quadras.

§ 4º Nos casos de levantamento efetuado pela própria municipalidade ou por quem ela designar, também se fará necessário a comprovação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, seja de forma específica ou de Cargo/Função.

Art. 15. Fica o Departamento de Regularização Fundiária autorizada a solicitar documentação complementar, se necessário.

Seção III DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 16. O projeto de regularização fundiária, 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 da NBR 13133 e ainda deverão ser encaminhados em meio físico (papel) e por meio digital (extensão dwg), o qual deverá conter 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 sustentável.

§ 3º Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente abrir mão de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da Lei.

Seção IV

DA ANÁLISE DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 17. O processo de Regularização Fundiária compõe-se da análise das características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso e equipamentos públicos.

Art. 18. A análise abrangerá além dos projetos urbanísticos e ambientais propostos, também os padrões mínimos de habilitabilidade dos imóveis, do acesso aos imóveis e da segurança dos moradores, observando-se especialmente os itens que segue:

I – deverão ser identificadas as edificações que serão realocadas, quando houver necessidade;

II – poderão proceder a adequação das vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível promover as correções

necessárias, a fim de garantir a articulação com o sistema viário do entorno, além de garantir o acesso às unidades imobiliárias, prevendo ainda trânsito de veículos em situações de emergência, assim como dos veículos de serviços públicos, tais como ambulâncias, coleta de lixo e transporte urbano, sempre que possível;

III – nas vias sem saída poderá ser criada área de retorno com raio suficiente para manobra dos veículos, assim como as vias de pedestres em que haja declividade deverá se intercalar com rampas e escadas;

IV – serão observadas as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais se previstas em Lei;

V – promover a segurança da população quando a ocupação se inserir em partes de áreas de risco e Área de Preservação Permanente – APP, quando será obrigatoriamente submetida a um estudo técnico, com parecer fundamentado, assinado por profissional competente que ateste condições mínimas de viabilidade, habitabilidade, acesso e segurança aos moradores, assim como as intervenções necessárias;

VI – as medidas previstas para adequação e hierarquização das etapas da 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 – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, se 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 propiciada pela regularização proposta; e,

XIII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d’água, quando for o caso.

Art. 19. Na análise do processo de regularização fundiária devem ser considerados os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as 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 Departamento de Regularização Fundiária, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente.

§ 2º Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa de área pública ocupada para uso residencial, e também para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente Lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local, podendo também ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, formalmente constituídas, que prestem serviços relevantes ao Município.

§ 3º Fica dispensado o procedimento de desafetação das áreas públicas destinadas para fins institucionais, mediante a flexibilização administrativa dos parâmetros urbanísticos para os núcleos urbanos informais consolidados até a publicação da Lei 13.645/2017 , sendo consideradas as áreas públicas aquelas determinadas no projeto de regularização fundiária conforme a proposta aprovada pela Divisão de Regularização Fundiária.

§ 4º Para áreas públicas ocupadas irregularmente, fica o perímetro demarcado indicado a comissão de avaliação imobiliária, para fixação do valor do metro quadrado, para elaboração do plano de pagamento a título de indenização, de acordo com os moldes do Artigo 1228 do Código Civil.

§ 5º O valor do metro quadrado deverá considerar as condições da ocupação, e posteriormente ser remetido ao Conselho Municipal de Habitação;

§ 6º o valor arrecadado através do pagamento de lote a lote, regularizado em área pública, deve ser destinado ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária, conforme os termos dessa Lei, para que com isso demais áreas públicas possam ser subsidiadas com o processo de regularização.

§ 7º Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a atual legislação, a Divisão de Regularização Fundiária, por meio da Secretaria da Habitação, irá expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), que devidamente assinada pelo Chefe do Executivo, ou quem ele indicar, constará a descrição dos lotes, dos beneficiários, das áreas públicas e institucionais e das intervenções eventualmente necessárias, bem como os recursos necessários de acordo com o cronograma de obras, quando tratar-se de REURBS-S, podendo atribuir cronograma de obras também na REURBS-E.

CAPÍTULO IV

Seção I

DO FUNDO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 20. Fica criado o Fundo Municipal de Regularização Fundiária, com objetivo de dar suporte às ações destinadas à melhoria das condições habitacionais e correções das irregularidades fundiárias no ordenamento territorial do Município de Itaquaquecetuba;

Parágrafo único. Os aportes de recursos serão destinados para suporte financeiro na execução das políticas públicas voltadas para a regularização fundiária municipal, com o fim de garantir a conclusão de pequenas obras, licenças urbanísticas e ambientais, reurbanização, projetos, planos de regularização, levantamentos topográficos, Georeferenciamento, aerofotogrametria, aquisição de imóveis, assistência técnica, remoção e realocações necessárias à implantação das propostas de regularização nas diversas fases da implantação.

Art. 21. Constituirão recursos do Fundo Municipal de Regularização Fundiária as dotações a ele destinadas especificamente, os créditos adicionais ou suplementares, a indenização através da regularização dos lotes inseridos em áreas públicas, doações de pessoas físicas, jurídicas ou entidades nacionais ou estrangeiras, assim como os rendimentos obtidos na aplicação do próprio recurso, transferências de recursos Federais ou Estaduais e outras receitas eventuais.

Art. 22. O órgão gestor dos recursos do Fundo Municipal de Regularização Fundiária estará afeto ao órgão da Administração Pública responsável pela formulação, execução e fomento da política de regularização fundiária do Município, em conjunto com o respectivo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 23. Os recursos destinados ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária serão depositados em conta específica para tal finalidade, em estabelecimento oficial de crédito, e serão movimentados sob a deliberação do Conselho Municipal de Habitação.

Art. 24. O saldo financeiro do Fundo Municipal de Regularização Fundiária acumulado em balanço ao final de cada exercício, será transferido para o exercício seguinte, automaticamente e a crédito do mesmo fundo.

Art. 25. Compete ao Conselho Municipal de Habitação conjuntamente com a Secretaria de Habitação e Departamento de Regularização Fundiária, fixar as diretrizes na aplicação das receitas oriundas do Fundo Municipal de Regularização Fundiária, as quais somente poderão ser destinadas ao pagamento de serviços, equipamentos, e eventualmente às obras integrantes dos projetos de regularização fundiária sustentável e de interesse social do Município de Itaquaquecetuba.

Art. 26. A gestão contábil dos recursos será realizada pela Secretaria da Finanças, sendo que a prestação de contas será submetida à apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Habitação, em conformidade com as regras estabelecidas pelo TCE – Tribunal de Contas do Estado.

Art. 27. Não poderão ser financiados pelo Fundo Municipal de Regularização Fundiária projetos incompatíveis com a política Municipal de Regularização Fundiária, contratação de pessoal, exceto de serviços de terceiros, diretamente vinculados à execução dos projetos de regularização fundiária.

Art. 28. As áreas recebidas pelo Município em contrapartida da regularização fundiária de interesse específico, bem como os oriundos da arrecadação dos imóveis abandonados nos termos do atual Código Civil, serão destinadas prioritariamente para fomento da regularização fundiária de interesse social, podendo inclusive ser oneradas e os recursos obtidos com a venda serão revertidos ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária.

Seção II DA ARRECADAÇÃO DOS IMÓVEIS ABANDONADOS

Art. 29. Atento ao princípio que fundamenta a presente Lei, bem como priorizando a função social da propriedade urbana e eficiência na ocupação e uso do solo do Município de Itaquaquecetuba, os imóveis urbanos privados abandonados ou que se encontram em estado de abandono por seus proprietários, estarão sujeitos à arrecadação pelo Município, na condição de bem vago nos termos da Lei Municipal 3.391 de 2.017 .

CAPÍTULO V

Seção I

DA COMISSÃO CONSULTIVA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 30. Fica instituída a Comissão Consultiva de Regularização Fundiária do Município de Itaquaquecetuba, cuja organização estrutural fica a cargo da Secretaria de Habitação.

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 pelo Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria da Habitação.

Art. 31. A Comissão Consultiva de Regularização Fundiária será coordenada pelo Titular da Secretaria Municipal de Habitação, ou por quem este designar por Portaria e contará ainda com representantes das Secretarias Municipais de Planejamento, Meio Ambiente, Governo e de Assuntos Jurídicos.

Seção II DO DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Art. 32. O Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação irá atuar em todas as questões afetas à regularização fundiária.

§ 1º O Departamento deverá definir, por ato infralegal, e por meio de Regimento Interno, as regras para sua organização, procedimento passo a passo de trabalho e seu funcionamento.

§ 2º Sempre que necessário ou a critério do Departamento, poderão ser consultados representantes das concessionárias de serviços públicos ou outros órgãos ou entidades públicos e privados para embasamento técnico-jurídico da matéria a ser analisada e deliberada.

Art. 33. O departamento de Regularização Fundiária poderá propor ao Poder Executivo autorização para formalização de Convênios ou Parcerias com órgãos públicos, a contratação e/ou parcerias com empresas privadas e outras medidas que objetivem a efetivação das ações necessárias à regularização fundiária.

Art. 34. O Departamento de Regularização Fundiária poderá prestar assessoria técnica, em especial para o atendimento à população de baixa renda que necessite orientação e suporte para a regularização das edificações, obras e das construções irregulares de forma individualizada, visando obtenção do habite-se e posterior averbação junto à matrícula.

Seção III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Art. 35. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração até a edição da Lei Federal 13.465/2.017, deverão ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando o controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda a necessária regularização fundiária da respectiva área, nos termos da presente Lei.

Parágrafo único. A presente Lei se aplicará em todas as situações irreversivelmente consolidadas até a data da publicação da Lei Federal 13.465/2.017 e preferencialmente relacionadas à ocupação do solo para fins de moradia.

Art. 36. Excepcionalmente, o Poder Executivo poderá autorizar o uso de imóvel público situado em área urbana ou com características de urbana, para fins comerciais, institucionais e de serviços, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto.

Art. 37. A cessão de uso de imóvel do Patrimônio Público Municipal para fins comerciais, institucionais ou serviços acarreta ao seu ocupante a obrigação de pagamento anual de preço público pela sua ocupação.

§ 1º Não ficam dispensados do pagamento do preço público pela ocupação de área pública os ocupantes dos bens imóveis para fins específico de moradia e cuja regularização fundiária seja designada como de interesse social pela Administração Pública.

§ 2º Poderão ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas devidamente em funcionamento no Município, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, desde que prestem serviços relevantes ao Município, na forma da legislação Municipal vigente.

§ 3º Os imóveis públicos indevidamente 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, cujos recursos obtidos reverterão para realiação nos projetos de REURBS.

LEI Nº 3.474, DE 29 DE JUNHO DE 2.018.

“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS DO MUNICÍPIO DE ITAQUAQUECETUBA, E CRIA O FUNDO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

DR. MAMORU NAKASHIMA, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAQUAQUECETUBA, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DECRETA E EU PROMULGO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a desburocratização dos procedimentos e o aprimoramento dos mecanismos para o ordenamento territorial do Município, visando à correção das distorções e irregularidades dos núcleos urbanos informais, clandestinos e irregulares, conjuntos habitacionais, córregos, loteamentos localizados em área urbana, condomínios horizontais, verticais ou mistos.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se Regularização Fundiária Urbana o conjunto de medidas jurídicas, técnicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de núcleos urbanos informais, trazendo-os para a formalidade, com o fito de garantir o direito à moradia e a qualidade de vida da população.

CAPÍTULO I

Seção I

DOS OBJETIVOS DA REURBS

Art. 2º O objetivo principal da REURBS é assegurar todas as condições necessárias para acesso da população à terra urbanizada e os direitos sociais à moradia e à cidade sustentável, em especial, aquelas oriundas de ocupações informais de interesse social, viabilizando a correção das distorções e das irregularidades detectadas por conta da ocupação desordenada do solo, priorizando a busca de soluções efetivas para os efeitos negativos do ordenamento territorial, mobilidade urbana e salubridade ambiental e social das áreas urbanas ou das áreas rurais com características de área urbana.

Art. 3º Além da legalização no aspecto jurídico das ocupações desordenadas do solo urbano municipal, fundado nos princípios de salubridade urbanística e ambiental, tem-se também os seguintes objetivos específicos:

I – identificação dos núcleos urbanos informais, a fim de organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

II – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem regularizados;

III – promover a integração social e a geração de emprego e renda;

IV – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o governo municipal e sociedade;

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

VI – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes;

VII – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo e seus recursos naturais, levando em consideração a situação de fato;

VIII – contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em núcleos urbanos informais no Município;

IX – atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana;

X – constituir base para a instituição de política pública municipal de regularização fundiária sustentável;

XI – propiciar a segurança jurídica e o reconhecimento formal das ocupações que apresentem alguma espécie de irregularidade;

XII – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher.

Seção II DOS CONCEITOS PARA FINS DE REURBS

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, se considera:

I – Regularização Fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de núcleos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II – Núcleo Urbano: adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situadas em áreas qualificadas como rurais;

III – Núcleo Urbano Consolidado: núcleos urbanos informais consolidados e existentes na data da publicação da Lei Federal 13.465/2017 e de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica; ou,

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

IV – Núcleos Urbanos Informais: ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia, onde não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos, bem como outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Departamento de Regularização Fundiária;

V – Áreas destinadas ao uso público: aquela referente à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes, vias e logradouros públicos;

VI – Equipamentos comunitários: todos os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

VII – Infra estrutura básica: aquela necessária para garantir a saúde da população e a prevenção dos riscos ambientais, incluindo-se necessariamente o abastecimento público ou coletivo de água potável, a solução para captação e disposição dos esgotos, o sistema para manejo das águas pluviais e a recuperação, quando couber, da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente;

VIII – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, em conformidade com a presente Lei;