



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016.

**"INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS."**

LUIZ HENRIQUE KOGA, Prefeito do Município de Cajati, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária que dispõe sobre a política de Regularização Fundiária para os parcelamentos de imóveis implantados ilegalmente, ocupações irregulares consolidadas em áreas públicas e privadas no Município de Cajati e a titulação dos possuidores de lotes urbanos de propriedade do Município de Cajati.

Parágrafo único. A regularização fundiária de áreas pertencentes ao Município, nos termos definidos nesta Lei, visa a promoção da política urbana no desenvolvimento das funções sociais do Município, na garantia do bem estar de seus habitantes e na garantia do cumprimento da função social da propriedade urbana e de expansão urbana.

Art. 2º Aplicam-se à matéria objeto desta Lei, subsidiariamente e onde couberem, as disposições da legislação municipal constantes do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo e todas as disposições previstas na Lei Federal 11.977/2009 e demais leis estaduais ou federais.

DOS PROCEDIMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 3º A regularização fundiária de interesse social consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e a 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.

Art. 4º A regularização fundiária de interesse social poderá ser aplicada aos parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente no Município, desde que obedecidos os critérios legais.

10



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.02 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamentos irregulares situados em área de proteção e recuperação de mananciais aplicar-se-á o disposto na legislação estadual específica, inclusive no que se refere à data limite de sua implantação, observando-se ainda o disposto na legislação municipal e federal, no que couber.

Art. 5º Para efeitos da regularização fundiária de interesse social, considera-se:

I- área urbana: parcela do território, contínua ou não, definida nos termos da legislação vigente;

II- área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- 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;

III- demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, através de seus órgãos técnicos, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV- legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, do tempo e da natureza da posse;

V- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI- assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII- regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica; há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas de interesse do Município para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

VIII - etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização.

IX- área de risco: áreas inadequadas para a moradia, tais como margens de cursos d'água, sob redes de alta tensão, áreas alagáveis e áreas contíguas a trilhos de trens ou a rodovias;

X - realocação: mudança de localização de moradias internamente à área de ocupação consolidada, respeitando a estrutura sócio-espacial existente; e

XI - reassentamento: processo que envolve a retirada de moradias de determinada área ocupada para local diverso, constituindo nova organização sócio-espacial.

Parágrafo único. O procedimento de regularização fundiária de interesse específico será aquele previsto na Lei Federal nº 11.977/2009.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.03 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

Art. 6º A regularização fundiária de interesse social observará os seguintes princípios:

I- ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II- articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de 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 interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV- estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V- concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 7º A regularização fundiária de interesse social poderá ser promovido pelo Poder Público Municipal, através de seus órgãos técnicos, e também por:

I - beneficiários individuais 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.

Parágrafo único. O legitimado previsto no "caput" deste artigo poderá promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

Art. 8º O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I- as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão realocadas;

II- as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III- as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV- as condições para promover a segurança da população em situação de risco; e

V- as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º O projeto de que trata o "caput" deste artigo não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta elaborada para outorga administrativa de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º O Poder Público Municipal definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o "caput" deste artigo no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º A regularização fundiária poderá ser implementada por etapas.

Art. 9º Na regularização fundiária de interesse social de assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei Federal nº 11.977, de 08 de julho de 2009, fica autorizada a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.04 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

Art. 10 A regularização fundiária de interesse social poderá ser admitida em áreas ambientalmente protegidas, atendidos os requisitos da Resolução CONAMA e o disposto na Lei Federal nº 11.977/2009, desde que comprovada a melhoria da qualidade ambiental advinda da intervenção em detrimento da ocupação anterior.

§ 1º Poderá ser admitido, no âmbito do projeto de regularização fundiária de interesse social, o reassentamento de famílias em unidades habitacionais verticalizadas a serem construídas pelo Poder Público, dentro do perímetro da intervenção, de forma a garantir aumento da permeabilidade do solo.

§ 2º No caso de regularização de interesse social de assentamentos lindeiros, admitir-se-á a transferência dessas áreas para a Municipalidade e o seu remembramento para criação de parques.

Art. 11 A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Poder Executivo, após o parecer da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 12 O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada, para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º O Poder Público Municipal poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, inseridas em área urbana consolidada e ocupadas até 31 de dezembro de 2007, desde que o estudo técnico comprove que essa intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º O estudo técnico referido no § 1º deste artigo deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I- caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II- especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III- proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV- recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V- comprovação de melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental, considerado o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI- comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII- garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

Art.13 Na regularização fundiária de interesse social caberá ao Poder Público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos na Lei Federal nº 6.766/79 (§ 6º do art. 2º).

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público, bem como sua manutenção, poderá ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.05 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

Art. 14 Para fins deste Programa de Regularização Fundiária são consideradas como zonas específicas de interesse social – ZEIS os bairros que atendam aos requisitos para a espécie, entre os quais:

- a) Jardim Ana Maria;
- b) Jardim Cardoso de Freitas;
- c) Jardim Maria Vicente;
- d) Bico do Pato;
- e) Parafuso;
- f) Barra do Azeite;
- g) Capitão Braz;
- h) Jacupirangunha;
- i) Vila Tatu;
- j) Capelinha;

Parágrafo único. Excluem-se dessa condição as ocupações de áreas verdes, de preservação permanente excetuando-se os casos previstos em lei e de uso público situados ou não nos loteamentos citados, cuja declaração de área de interesse social deverá ser analisada caso a caso pelo Poder Executivo Municipal, podendo o reconhecimento dar-se por autorização legislativa.

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Art. 15 Serão utilizados, para fins de regularização fundiária, os seguintes instrumentos jurídicos:

- I- Concessão de Direito Real de Uso gratuito;
- II- Concessão de Direito Real de Uso oneroso;
- III- Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- IV- Demarcação urbanística;
- V- Legitimação de Posse;
- VI- Permissão de uso;
- VII- Regularização Fundiária nos termos do art. 38 e 40 e demais dispositivos da Lei 6.766/79;
- VIII- Usucapião Coletiva, ingressado por associação de bairros e pelo Poder Público;
- IX – Usucapião extrajudicial.

Parágrafo único. Cabe a Comissão Municipal de Regularização Fundiária a escolha do instrumento jurídico adequado para realizar os processos de Regularização Fundiária.

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO GRATUITO

Art. 16 Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) será contratada, de forma gratuita, com aqueles que possuírem imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), para fins de moradia, em área de propriedade do Município que seja ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º É vedada a concessão a quem for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou tenha sido beneficiado por outro programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária no Município de Cajati.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.6 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

§ 2º A Concessão de Direito Real de Uso gratuita será contratada ainda que exista atividade econômica de pequeno porte conjugada com a utilização predominante do imóvel para fins de moradia.

§ 3º A Concessão de Direito Real de Uso gratuita poderá ser contratada também nos programas habitacionais do Município.

Art. 17 O contrato de CDRU gratuita conterá as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção prévia ao término da concessão quando modificadas as condições que deram origem a sua outorga, em especial quanto à destinação do imóvel para fim diverso da moradia ou à aquisição de propriedade imóvel pelo concessionário, respeitada a possibilidade de utilização como garantia real para fins de financiamento no Sistema Financeiro da Habitação, da Lei Federal nº 11.481/2007.

Art. 18 A CDRU gratuita será concedida pelo prazo de 30 (trinta) anos, prorrogáveis sempre que necessário.

Parágrafo único. A CDRU gratuita, atendidas as exigências do contrato, transmitir-se-á *causa mortis* ou por ato intervivos - ITBI, caso em que deverá estar prevista condição de observância de lapso temporal mínimo 05 (cinco) anos desde a assinatura do contrato.

Art. 19 O contrato de CDRU gratuita extingue-se no caso de o concessionário:

- I - dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;
- II - adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural; ou
- III - transmitir o uso do imóvel sem anuência do órgão competente, ou antes, do prazo previsto.

§ 1º A extinção de que trata este artigo será averbada junto ao cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

§ 2º Extinta a CDRU gratuita, o Município recuperará domínio pleno do lote ou da área contratada coletivamente em forma de fração.

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO ONEROSA

Art. 20 A CDRU será contratada, de forma onerosa, pelo prazo de 05 (cinco) anos, com aqueles que possuírem imóvel urbano para realização de atividade econômica em área de propriedade do Município que seja ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Parágrafo único. Contratar-se-á a CDRU onerosa, pelo prazo de 10 (dez) anos, para regularização fundiária de imóveis com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) que sejam utilizadas para fins de moradia e, ainda, que preencham os demais critérios para a CDRU gratuita.

Art. 21 O contrato de CDRU onerosa conterá as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção quando modificadas as condições que deram origem a sua outorga, em especial quanto ao adimplemento das obrigações pelo concessionário.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.7 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

Art. 22 A CDRU onerosa será remunerada pelos beneficiários por contribuição mensal obrigatória definida no projeto de regularização fundiária, tendo como fundamento a planta de valores do Município, a área total utilizada e a manifestação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

§ 1º O inadimplemento injustificado, por mais de 180 (cento e oitenta) dias, da contribuição prevista no *caput* deste artigo acarretará a extinção da concessão.

§ 2º O valor arrecadado da contribuição social de ocupação será recolhido ao Fundo Municipal para despesas com os serviços de Regularização Fundiária de Interesse Social.

§ 3º Os procedimentos para definição dos valores serão regulamentados por Decreto.

Art. 23 O contrato de CDRU onerosa extingue-se no caso de:

- I- o concessionário dar ao imóvel destinação diversa daquela prevista no contrato;
- II- advento do termo contratual; ou
- III- A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

Parágrafo único. Extinta a CDRU onerosa, o Município recuperará domínio pleno do lote.

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 24 Aquele que, possuiu como seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público municipal utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 2º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 25 Nos imóveis, com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que estejam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a CUEM será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na CUEM coletiva será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.8 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), excluídas do cômputo as áreas de uso comum.

Art. 26 O título de CUEM poderá ser obtido mediante solicitação individual ou coletiva perante a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, ou por reconhecimento de ofício em projeto de regularização fundiária realizado pela Administração Municipal, nos termos desta Lei.

§ 1º Na hipótese de bem imóvel da União ou do Estado, a Administração comunicará, por meio de certidão, sua localização e o regime urbanístico da área.

§ 2º O Município terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir sobre a solicitação de CUEM, contada da data de seu protocolo.

Art.27. A CUEM é transferível por ato intervivos ou causa mortis.

Art.28. O direito à CUEM extingue-se no caso de:

- I- o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou
- II- o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Município.

§ 2º Extinta a CUEM, o Município recuperará domínio pleno do lote.

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 29 O Poder Público Municipal, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização de fato da ocupação, poderá lavrar auto de demarcação urbanística.

§ 1º Entende-se por demarcação urbanística o procedimento administrativo pelo qual o município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

§ 2º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I- planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;

II- planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis; e

III- certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.9 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

§ 3º Na possibilidade de a demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, o Município deverá notificar previamente os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para que informem se detêm a titularidade da área, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 4º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 3º, o Município dará continuidade à demarcação urbanística.

Art.30. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial procederá às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar pessoalmente o proprietário da área e, por edital, os confrontantes e eventuais interessados para, querendo, apresentarem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 2º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo Município, a notificação do proprietário será realizada por edital.

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

- I- resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;
- II- publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e
- III- determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser averbada na matrícula da área a ser regularizada.

§ 5º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o Município para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 6º Município poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 7º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 8º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o Município.

§ 9º Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art.31 A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto de regularização fundiária e o registro do parcelamento dele decorrente, com a abertura de matrícula dos lotes respectivos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.10 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

Art. 32 Após o registro do parcelamento decorrente do projeto de Regularização Fundiária, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados da área demarcada.

DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE

Art. 33 Entende-se por legitimação de Posse, o ato pelo qual o Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, confere título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, bem como do tempo e natureza da posse.

Parágrafo único. O título de que trata o *caput* deste artigo será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

Art. 34. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

Art.35. Após o registro do parcelamento, o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1º O título de que trata o "*caput*" deste artigo será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 2º Não será concedido título de legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia.

Art. 36. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, desde que:

- I- não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
- II- não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

Parágrafo único. A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo Município, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

Art.37. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no "*caput*" deste artigo, o adquirente deverá apresentar:

- I- certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;
- II- declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;
- III- declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e
- IV- declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito a usucapião de imóveis em áreas urbanas.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.11 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas à totalidade da área, através dos órgãos competentes.

§ 3º No caso de área urbana com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art.38 O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público quando constatado mediante procedimento específico com direito a ampla defesa e o contraditório, que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei Federal nº 6.015/73 da lei de registros públicos.

PERMISSÃO DE USO

Art. 39 Nos casos em que houver impedimento à contratação da Concessão de Direito Real de Uso ou da Concessão de Uso Especial de fins de Moradia, o Município emitirá termo de Permissão de Uso àquele que ocupar imóvel público municipal, constante em área objeto de regularização fundiária de interesse social, desde que fundamentado no projeto de regularização fundiária, pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 40 É facultado dar permissão de uso àquele que possuiu como seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

Parágrafo único. O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS, LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTO

Art. 41 Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a regularização de parcelamentos ou desmembramentos de imóveis implantados ilegalmente, após a vigência da Lei Federal nº 6.766/79 de 19 de dezembro 1979, com aplicação direta das disposições do referido diploma federal e regulamento específico das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça.

Art. 42 Antecede o processo de regularização a identificação dos parcelamentos ilegais, visando, precipuamente, identificar o proprietário, sua qualificação, endereço e responsabilidade, obter o título de propriedade da gleba, o memorial, as plantas e desenhos relativos ao plano e conhecer a situação dos adquirentes dos lotes, quer em relação ao título que possuem, quer em relação ao pagamento do preço e a construção existente.

Parágrafo único. Constatado o parcelamento irregular será notificado pessoalmente o loteador ou seu representante legal, através:

- I- de notificação extrajudicial;
- II- do Cartório de Registro de Título e Documentos da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.12 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

- III- do Cartório de Registro de Imóveis;
- IV- de notificação Judicial, nos termos do Código de Processo Civil.

Art. 43 Desatendida pelo loteador a notificação, com o prazo de 90 (noventa) dias, contados do seu recebimento para a regularização da área, o Município promoverá a regularização fundiária, sem prejuízo da cobrança integral das despesas em desfavor do loteador, nos termos da Lei Federal nº 6766/79.

DA USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVA

Art. 44 Fica o Município autorizado a promover a usucapião especial coletiva urbana quando as áreas urbanas ou de expansão urbana com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

DA COMPETÊNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MUNICIPAL E DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 45 Fica criada junto ao Gabinete do Prefeito, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, para a execução da presente Lei, compostas da seguinte forma:

- I- representante da Procuradoria Geral do Município, que presidirá com o direito apenas ao voto de desempate;
- II- representante do Poder Executivo local;
- III- representante do Poder Legislativo local;
- IV- representante da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/SP;
- V- representante de cooperativa habitacional ou associação de moradores, nesse caso, preferencialmente àquela que tenha sua sede no Bairro a ser beneficiado pela regularização fundiária;
- VI- representante da Fundação ITESP ou do Programa Cidade Legal ou entidade conveniada;
- VII- representante do Meio Ambiente local ou estadual.

Art. 46 Compete a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, sem prejuízo dos atos já praticados à título de regularização dos loteamentos irregulares e clandestinos:

- I- auxiliar na elaboração o Plano Municipal de Regularização Fundiária, em especial quanto à definição das áreas nas quais o Município atuará prioritariamente;
- II- coordenar a execução do Plano Municipal de Regularização Fundiária;
- III- propor permanentemente medidas para adequação de normas e disposições legais que tratam da regularização fundiária, no âmbito municipal;
- IV- definir as diretrizes urbanísticas e ambientais na elaboração de projetos de regularização fundiária;
- V- Emitir os pareceres para orientar o desenvolvimento do processo de regularização;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.13 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

VI- fomentar e acompanhar a realização de audiências e consultas públicas, reuniões com os beneficiários e outras ações com o intuito de promover a regularização fundiária;

VII- sugerir a adoção ou a alteração de políticas públicas nas áreas afins ao processo de regularização fundiária, visando a sua qualificação;

VIII- definir os instrumentos jurídicos a serem utilizados nos processos de regularização fundiária e acompanhar a boa gestão desses instrumentos;

IX- Notificar o antigo parcelador ou seus sucessores para prestar informações e fornecer documentos;

X- Solicitar providências e requisitar funcionários de órgãos da Administração Municipal quando se fizer necessário ao andamento de diligências e atos que assim possam exigir;

XI- Solicitar documentos e serviços junto às repartições públicas estaduais, federais ou autárquicas, bem como nos Tabelionatos de Notas, Cartórios de Registro de Imóveis e ou de Registro Civil e Documentos.

XII- Deliberar e decidir por maioria de seus membros da Regularização Fundiária Municipal por termo registrado em ata de livro próprio, as providências necessárias relativas ao andamento dos procedimentos de regularização, cabendo ao Chefe os despachos de mero expediente;

XIII- Decidir sobre os processos de habilitação e legitimação de domínio, ou os casos de desapropriação por interesse social, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do protocolo do pedido;

XIV- Emitir parecer fundamentado sobre o processo de habilitação e legitimação do domínio, bem como os casos de desapropriação por interesse social, indicando em caso de indeferimento, o motivo a que deu causa;

XV- Emitir os pareceres para orientar o desenvolvimento do processo de regularização;

XVI- Solicitar parceria de outros órgãos públicos afins para a realização conjunta da regularização;

XVI- exercer outras atividades necessárias à realização do disposto na presente Lei.

Parágrafo único. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá definir, nos processos de regularização fundiária, a utilização de instrumentos jurídicos não previstos nesta Lei.

Art. 47 O parecer emitido pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, atendidos todos os preceitos legais, será homologado pelo Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único. O Chefe do Poder Executivo Municipal poderá rejeitar o parecer da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, através de despacho fundamentado, e o processo administrativo será devolvido para a Comissão que o fará prosseguir nos termos determinados no despacho.

Art. 48 Para fundamentar seus trabalhos, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá requisitar servidores municipais ou servidores dos órgãos técnicos da Municipalidade para vistorias, perícias, constatações e avaliações, requerer diligências, ouvir testemunhas e requisitar documentos junto às repartições públicas municipais ou solicitá-los junto às Estaduais e Federais.

Parágrafo único. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá também solicitar serviços de órgãos Estaduais ou Federais para vistorias, perícias, constatações e avaliações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.14 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

Art. 49 Fica a Prefeitura Municipal de Cajati autorizada a alienar bens imóveis, mediante a expedição de Títulos de Domínio, de áreas obtidas através de decreto de desapropriação amigável, por doação, por interesse social e de reloteamento, ou dos imóveis desafetados do patrimônio municipal para fins de regularização fundiária ou área considerada devoluta, desde que os interessados atendam os requisitos desta lei.

Art. 50 O contrato de doação, instrumentalizado através do Título de Domínio ou Propriedade, expedido pelo Município, com fundamento em sua autonomia político-administrativa conferida pela Constituição Federal, expedido em favor do outorgado, preferencialmente em nome da mulher, a quem incumbirá, como encargo, o registro do referido título de domínio perante o Cartório competente, pelo prazo improrrogável de até 02 (dois) ano, a contar do recebimento do título, sob pena de retrocessão da propriedade, mediante comunicação prévia.

§ 1º O Título de Domínio será expedido ao ocupante cuja posse for considerada legítima em favor:

- I- de pessoa física, ocupante individual ou em composesse, preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do móvel;
- II- de pessoa jurídica sob a forma de firma individual, sociedade de pessoas ou de capital, desde que exerça no núcleo a ser regularizado função social de interesse público.

§ 2º As pessoas incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil deverão ser representadas ou assistidas por seus pais, tutores ou curadores, para a consecução dos fins colimados na presente Lei.

§ 3º É legítima a posse:

- I- exercida de boa fé aos portadores de contratos de compromisso de compra não registrados, com prova de quitação;
- II- aos possuidores de imóveis, desde que comprovada de forma inequívoca a posse mansa, pacífica e ininterrupta de no mínimo 05 (cinco) anos, por si ou seus antecessores.
- III- exercida direta sobre área urbana ou de expansão urbana não superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), pelo ocupante, para moradia ou exercício de atividade econômica ou profissional e, excepcionalmente permitida a metragem superior, se comprovada a posse legítima constituída por mais de 10 anos.

§ 4º Para que seja preservada a função social da propriedade e o direito de todos à cidadania, excepcionalmente e tão só para fins de regularização, admitir-se-á lotes com as especificações descritas em decreto, para cada plano de urbanização do núcleo habitacional a ser regularizado.

§ 5º Poderá, por decisão motivada, ser permitida a confecção do Título de Domínio em Área de Preservação Permanente, desde que o estudo técnico comprove que essa intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

Art.51. O requerimento de legitimação de posse será feito pelo interessado, que a ele juntará os seguintes documentos:

- I- cópia autenticada da cédula de identidade;
- II- certidão de nascimento ou de casamento;

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.15 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

III- prova do exercício da posse nos termos desta Lei.

IV- documento comprobatório de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF);

V- prova da constituição da personalidade jurídica, cópia do documento comprobatório de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ) e das Cédulas de Identidade e CPF (Cadastro de Pessoas Físicas) dos sócios, em se tratando de pessoa jurídica;

VI- memorial descritivo e demais documentos necessários à perfeita delimitação e localização do lote.

Parágrafo único. Prova do exercício da posse, que poderá ter sua autenticidade comprovada, quando for o caso de dúvidas, mediante declaração de 02 (duas) ou mais pessoas idôneas, que sejam ou tenham sido vizinhas do interessado, ficando sempre a critério da Comissão exigir outras formas de comprovação.

Art. 52 A Comissão Municipal de Regularização Fundiária afixará Edital em local visível, no Paço Municipal, Câmara Municipal, Cartório de Registro de Imóveis, com a relação de nomes dos requerentes e endereços, localização e denominação, se houver, das áreas cuja posse alega exercer.

§ 1º Da relação de nomes e posses cuja legitimação foram deferidas, o Edital estabelecerá o prazo de 15 (quinze) dias para reclamação de terceiros a partir da data da afixação.

§ 2º Havendo reclamação, esta será apreciada pela Comissão, no prazo de 15 dias e encaminhará ao Prefeito para homologação ou rejeição fundamentada.

§ 3º Não havendo reclamação, ou sendo esta rejeitada, o título será expedido no prazo de 30 dias.

§ 4º As questões que suscitem dúvidas ou litígios fundamentados, enquanto perdurarem impedirá a expedição do título de propriedade.

Art.53. O título será transcrito em livro próprio, na Prefeitura Municipal e conterà o seguinte;

I- nome, filiação, profissão, naturalidade, data de nascimento, estado civil, endereço, número da cédula de identidade e do CPF, se pessoa física;

II- razão social, objeto da atividade, nome dos sócios e qualificação, número e data do registro do contrato social ou ata da assembléia de fundação, junto ao órgão competente, número do CNPJ, inscrição Estadual ou Municipal, endereço se pessoa jurídica;

III- número do procedimento administrativo de que se origina;

IV- memorial descritivo da área legitimada, contendo metragem, quadrada, descrição, confrontações, valor venal e localização;

V- identificação do perímetro do qual faz parte, matrícula respectiva do Cartório de Registro de Imóveis e, se for o caso, número e vara do processo judicial de discriminação;

VI- identificação do livro municipal no qual foi registrado e o número do respectivo registro;

VII- data e assinatura do Prefeito Municipal, do outorgado/outorgados e, se for o caso, do Presidente da Câmara Municipal, do Secretário da Justiça e da defesa da Cidadania, do Procurador Geral do Estado.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.16 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

Art. 54 O título de domínio não obriga a terceiros senão após o seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

§ 1º O Município ficará responsável pelas despesas de registro imobiliário, quando se tratar de primeiro registro do outorgado ou, quando objeto do Plano de Urbanização ou de Regularização Fundiária dos imóveis situados na ZEIS ou AEIS.

§ 2º Poderá o Poder Executivo, determinar que todas as áreas em situação de ocupação irregular ou carentes de infraestrutura básicas habitadas pela população de baixa renda no Município sejam consideradas como AEIS ou ZEIS por meio de Decreto.

Art. 55. O título de domínio poderá ser cancelado/anulado nos caso de erros cadastrais que impeçam a obtenção do registro no Cartório competente.

Parágrafo único. Excepcionalmente, o título de propriedade poderá ser cancelado/anulado se, contados no mínimo 05 (cinco) anos da data de sua expedição, não tiver sido registrado em Cartório, caso em que, poderá ser expedida Certidão Substitutiva, guardando todas as características do referido imóvel, em nome do atual ocupante que demonstrar a posse legítima, nos termos desta lei.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 56 Fica isento de taxa o requerimento de legitimação, reclamação e todos os atos dele decorrente, exceto se restar inequivocadamente demonstrada má fé do interessado.

Art. 57 Na regularização fundiária de assentamentos "consolidados" anteriores à publicação da Lei nº 11.977/09, isto é, 08/07/09, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes na legislação de parcelamento do solo urbano, reduzido à área institucional para 10%, destinado ao público.

Art. 58 Após o registro do parcelamento das áreas objeto de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso no Serviço de Registro de Imóveis, o projeto será encaminhado ao órgão municipal competente para o devido cadastramento fiscal.

Art. 59 Os dispositivos desta Lei referentes a imóveis públicos municipais aplicam-se, exceto disposição em contrário, à classe de bens dominiais de propriedade plena ou de direitos reais do Município.

Art. 60 Para a implantação de um loteamento ou desmembramento para fins urbano, o loteador deve se submeter aos termos da Lei Federal nº 6.766/79, com as alterações posteriores e, também da legislação municipal respectiva.

Parágrafo único. Em se tratando de parcelamento de imóveis rurais para fins urbanos ou de expansão urbana, o loteador, sem prejuízo das providências previstas no *caput* deste artigo, também observará os termos do Decreto-Lei nº 58/37 e Instrução do INCRA, especialmente a nº 17-B e alterações posteriores.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.17 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

Art. 61 Fica a Prefeitura do Município de Cajati autorizada a celebrar com o Governo Estadual, Federal, suas respectivas autarquias e demais entes públicos, qualquer ato, convênio ou acordo, que vise a simplificação ou agilização dos procedimentos necessários à obtenção da anuência do Poder Público na regularização dos parcelamentos, nos casos em que a Lei assim o exigir.

Art. 62 A Prefeitura do Município de Cajati fica autorizada a contratar, em caráter de emergência, empresa ou profissional especializado para a execução dos objetivos de que trata esta Lei, pelo prazo de um ano, prorrogável por igual prazo, a partir da data de sua publicação.

Art. 63 O Município fica autorizado a responder pelas despesas cartorárias e certidão estadual de distribuição cível, prestar assessoria técnica jurídica, urbanística, com fornecimento de planialtimetria, topografia, georrefenciamento e levantamento planialtimétrico individual dos lotes e global das áreas a serem regularizadas em imóveis particulares, no âmbito do Programa Municipal de Regularização Fundiária.

Parágrafo único. Os trabalhos de assessoria jurídica deverão ser realizados pela Municipalidade, através da Procuradoria Geral do Município, que auxiliará e representará as pessoas que percebam ou tenham renda de até 02 salários mínimos, na condução do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, processado diretamente perante o Cartório do Registro de Imóveis, cujo requerimento será instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Art.64 O Poder Executivo, pela Procuradoria Geral do Município, providenciará o cancelamento de todos os registros imobiliários, matrículas e transcrições existentes sobre terras devolutas municipais.

Art.65 Na aplicação desta Lei, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária atenderá a seus fins sociais e às exigências do bem comum e do interesse público.

Parágrafo único. Os casos omissos serão resolvidos com base na legislação Federal e Estadual e Municipal que rege a matéria, e princípios gerais de direito.

Art. 66 As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.18 DA LEI MUNICIPAL Nº 1.395, DE 15 DE JANEIRO DE 2016)

Art. 67 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, exceto o Parágrafo único do artigo 63 que entrará em vigor em 17 de março de 2016, ficando revogadas as disposições em contrário, especialmente as Leis Municipais nº 45/1993, 92/1993, 748/2005, 749/2005 e 1215/2013.

LUIZ HENRIQUE KOGA

Prefeito do Município de Cajati

REGISTRADO E PUBLICADO NO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI, aos 15 de janeiro de 2016.

CIRINEU SILAS BITENCOURT

Diretor do Departamento Jurídico
