



PREFEITURA DE GUARULHOS

LEI Nº 7.804, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2019.

Projeto de Lei nº 3.192/2019 de autoria do Poder Executivo.

[Decreto](#)

[Texto Compilado](#)

Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb e dá outras providências.

O Prefeito da Cidade de Guarulhos, no uso da atribuição que lhe confere o inciso VI do artigo 63 da Lei Orgânica Municipal, sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 1º A regularização fundiária consiste no 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.

Parágrafo único. Caberá à Secretaria de Habitação as ações e os procedimentos necessários à implementação da Reurb no Município.

Art. 2º Para efeitos da regularização fundiária de núcleos urbanos informais consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da sua localização, constituído através de parcelamento do solo, conjuntos habitacionais ou condomínios horizontais, verticais ou mistos;

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 já existente, na data da publicação desta lei, de difícil reversão, considerado o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Poder Executivo, através da Secretaria de Habitação;

IV - Certidão de Regularização Fundiária - CRF: documento expedido pelo órgão responsável da Secretaria de Habitação ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do Termo de Compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária, legitimação de posse ou ato único de registro, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

V - legitimação de posse: ato do Poder Executivo destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da legislação federal vigente, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VI - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb e somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes e consolidados até 22 de dezembro de 2016, conforme definido na legislação federal vigente;

VII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Art. 3º Para fins da Reurb, o Poder Executivo através da Secretaria de Habitação poderá dispensar as exigências em normas municipais já existentes, relativas aos parâmetros urbanísticos e edifícios.

Art. 4º A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social - Reurb-S: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do órgão responsável da Secretaria de Habitação, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a cinco salários mínimos, vigentes no país;

II - Reurb de Interesse Específico - Reurb-E: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não qualificados como Reurb-S.

Art. 5º A classificação da modalidade prevista no artigo 4º desta Lei poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

Art. 6º A Secretaria de Habitação poderá admitir o uso misto de atividades na Reurb como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 7º A classificação do interesse definido no artigo 4º desta Lei, visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 8º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal específica.

Seção II **Dos Legitimados para Requerer a Reurb**

Art. 9º Poderão requerer a Reurb:

I - a Administração Municipal, diretamente ou por meio de entidade 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, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 2º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 10. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo ocupante particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias efetuadas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas públicas municipais registradas no Cartório de Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017, homologado pelo juízo competente.

Art. 11. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Parágrafo único. Nos casos previstos no *caput* deste artigo serão encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das unidades correspondentes, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e das cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 12. A Reurb não está condicionada à existência de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, conforme o disposto na legislação federal vigente.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I Da Legitimação Fundiária

Art. 13. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Executivo, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016, nos termos da legislação federal específica vigente.

§ 1º Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando relacionadas ao próprio beneficiário.

§ 2º Na legitimação fundiária, o Poder Executivo encaminhará ao Cartório de Registro de Imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade, a CRF, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e a sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam.

§ 3º O Poder Executivo poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial.

§ 4º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não tenham sido regularizadas por meio da legitimação fundiária poderão ser por meio de outro instrumento previsto em lei.

Seção II

Da Legitimação de Posse

Art. 14. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Executivo destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da legislação federal vigente.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

§ 3º O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no artigo 1.243 da Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002 - Código Civil.

Art. 15. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo órgão público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei e na legislação federal vigente deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 16. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados;
- II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel, terceiros interessados e dos confrontantes;
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV - saneamento do processo administrativo;
- V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual dar-se-á publicidade;
- VI - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pela Secretaria de Habitação; e
- VII - registro da CRF pelos promotores da regularização perante o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 17. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Poder Executivo, através da Secretaria de Habitação, poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com órgãos federais, estaduais, internacionais e organizações não governamentais com vistas a implementar a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 18. Compete à Secretaria de Habitação:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;
- III - emitir a CRF, e;
- IV - encaminhar a CRF e o projeto aprovado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis visando o registro da Reurb, quando for o caso.

§ 1º A aprovação municipal, da Secretaria de Habitação, de que trata o inciso II do artigo 18 corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, e a aprovação ambiental, para os casos previstos no artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e artigo 4º do Decreto Federal nº 9.310, de 15/03/2018.

§ 2º A aprovação ambiental a que se refere o § 1º deste artigo corresponde à aprovação do estudo técnico ambiental.

Art. 19. Instaurada a Reurb, o titular de domínio no caso de Reurb-E ou a Secretaria de Habitação, no caso da Reurb-S, deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Caberá à Secretaria de Habitação proceder às notificações das pessoas abaixo relacionadas, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de trinta dias, contados da data do recebimento da notificação:

I - dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados, tratando-se de imóveis públicos ou privados;

II - dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados, tratando-se de imóveis públicos municipais.

§ 2º A notificação do proprietário e dos confinantes 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.

§ 3º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital no Diário Oficial do Município, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados ou identificados; e

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 4º Na hipótese de apresentação de impugnação será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei e na Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 5º A ausência de manifestação dos indicados referidos neste artigo, no prazo definido, será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 6º Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão da Secretaria de Habitação deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 20. Instaurada a Reurb, compete à Secretaria de Habitação analisar e aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

I - na hipótese das glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, prevista no artigo 69 da Lei Federal nº 13.465, de 2017; e

II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

§ 2º A Secretaria de Habitação, quando entender necessário, encaminhará a solicitação ou o projeto de regularização para análise e manifestação de outros órgãos da Administração Municipal.

§ 3º O prazo máximo para análise e manifestação de outros órgãos da Administração Municipal será de até trinta dias.

§ 4º Em casos excepcionais e desde que devidamente justificado com base técnica e legal, o prazo definido no § 3º deste artigo, poderá sofrer uma única prorrogação por até igual período.

§ 5º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) em área pública do Município, caberá à Secretaria de Habitação a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária e encaminhar ao órgão responsável da administração ou concessionária de serviços públicos, solicitação para a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

b) em área particular, caberá à Secretaria de Habitação a responsabilidade de notificar os titulares de domínio e/ou os responsáveis pela ocupação para que tomem as medidas necessárias visando à regularização e, na omissão destes, elaborar o projeto de regularização fundiária, cabendo ao órgão responsável da administração ou concessionária de serviços públicos a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, com posterior cobrança, de todos os gastos com a Reurb, aos responsáveis pela implantação e/ou titular de domínio da área ocupada pelo núcleo;

c) quando a operação e a manutenção da infraestrutura essencial forem de responsabilidade de concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, caberá a estes sua implantação;

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários, requerentes privados ou titulares de domínio.

§ 6º Na Reurb-E sobre áreas públicas, a Secretaria de Habitação poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária, ficando a implantação da infraestrutura essencial, a cargo dos órgãos responsáveis da administração ou concessionárias e permissionárias de serviços públicos, quando for o caso, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 7º Os custos a que se refere o inciso II do § 5º e o § 6º deste artigo incluem a elaboração do projeto de regularização fundiária, os estudos técnicos, as compensações urbanísticas e ambientais, e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§ 8º Os valores ressarcidos referentes aos gastos com a Reurb, conforme previstos no § 6º deste artigo serão revertidos ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 21. O Poder Executivo Municipal poderá criar Câmaras de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, as quais deterão competência para dirimir divergências relacionadas à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das Câmaras de que trata o *caput* deste artigo será estabelecido por ato do Poder Executivo.

§ 2º O acordo será reduzido a termo se houver consenso entre as partes e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 3º O Poder Executivo, através da Secretaria de Habitação, poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º O Poder Executivo poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar as Câmaras de Mediação credenciadas no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ou aquelas criadas por entidades de classe.

Art. 22. Concluída a Reurb, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Seção II

Do Levantamento Topográfico Georreferenciado

Art. 23. Para fins do disposto nesta Lei e de acordo com a legislação federal vigente considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:

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 demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária;

III - planta do perímetro;

IV - memorial descritivo;

V - descrições técnicas das unidades imobiliárias; e

VI - outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

Art. 24. Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto Federal nº 89.817, de 20/06/1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou de Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

§ 1º Os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será especificado por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas.

Seção III

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 25. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento;

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 na legislação federal vigente, 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;

X - Termo de Compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

§ 1º Quando a responsabilidade pela operação, manutenção e implantação da infraestrutura essencial na Reurb-S for de concessionária ou permissionária de serviços públicos, caberá a estes a elaboração do cronograma físico de implantação que deverá ser acompanhado de assinatura do Termo de Compromisso, nos termos da legislação federal vigente.

§ 2º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do Termo de Compromisso previstos nos incisos IX e X deste artigo.

§ 3º Na hipótese a que se refere o § 2º deste artigo, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida na legislação federal vigente e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 4º O projeto de regularização fundiária 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 ao uso público, quando for o caso.

§ 5º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelos Estados ou pelo Município, a Reurb observará, o disposto nos §§ 3º a 6º do artigo 3º do Decreto Federal nº 9.310, de 2018, e também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25/05/2012, e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, nos termos da legislação federal vigente.

§ 6º O Estudo Técnico Ambiental será obrigatório somente para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderá ser feito em fases ou etapas e a parte do núcleo urbano informal não inserida nas áreas ambientais mencionadas poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 7º Para a elaboração e aprovação do Estudo Técnico Ambiental, quando necessário, a Secretaria de Habitação poderá solicitar auxílio técnico à Secretaria de Meio Ambiente ou a outros órgãos da Administração Pública Municipal.

Art. 26. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação de:

I - áreas ocupadas, sistema viário e unidades imobiliárias, existentes ou projetadas, quando for o caso;

II - unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de designação cadastral, se houver;

III - quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada, quando for o caso;

IV - logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - eventuais áreas já usucapidas;

VI - medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e realocação de edificações, quando necessárias;

VIII - obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

§ 1º Para fins desta Lei e de acordo com a legislação federal vigente, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

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

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

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo órgão responsável da Secretaria de Habitação, se for o caso, quando da aprovação do projeto de regularização em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º A Reurb poderá ser executada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb, nos termos da legislação federal vigente.

§ 4º Os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados são aqueles definidos e adotados pela Secretaria de Habitação.

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou de RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 27. Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente, por meio da administração pública indireta ou através das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Parágrafo único. Quando a operação e manutenção da infraestrutura essencial forem de responsabilidade de concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, caberá a estas sua implantação e manutenção na forma definida na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

Art. 28. A Secretaria de Habitação deverá definir na Reurb-E, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, quando for o caso, os responsáveis pela:

I - implantação do sistema viário;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos.

§ 1º As responsabilidades de que trata o *caput* deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E, nos termos da legislação federal vigente.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar Termo de Compromisso, que acompanhará o cronograma de implantação, como condição de aprovação da Reurb-E.

~~**§ 3º** A faixa não edificável aplicada na Reurb-E ao longo de curso d'água natural perene ou intermitente, canalizado ou não, deverá guardar horizontalmente as seguintes distâncias mínimas: [\(NR - Lei nº 8.097/2022 - Declarada Inconstitucional\)](#)~~

~~I - de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) de cada lado a partir das margens; (NR - Lei nº 8.097/2022 - Declarada Inconstitucional)~~

~~II - de 5 m (cinco metros) de cada lado a partir das margens, caso seja curso d'água canalizado ou que tenha sua calha retificada e anteriormente definida pela(s) autoridade(s) competente(s). (NR - Lei nº 8.097/2022 - Declarada Inconstitucional)~~

~~§ 4º A faixa não edificável a que se refere o inciso I do § 3º deste artigo poderá ter sua largura reduzida, por estudos técnicos, quando se tratar de projetos e obras de retificação ou canalização de cursos d'água, licenciadas pelas autoridades competentes. (NR - Lei nº 8.097/2022 - Declarada Inconstitucional)~~

Art. 29. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais ou de parcela deles situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º Na hipótese prevista no *caput*, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será:

I - condição indispensável à aprovação da Reurb;

II - elaborado por profissional legalmente habilitado;

III - aplicado somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco, sendo que a parte do núcleo informal não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo, poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 2º Na Reurb que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, deverão ser tomadas as medidas necessárias visando à realocação dos ocupantes do núcleo informal e custeadas todas as despesas pelos responsáveis, sendo:

I - o Poder Executivo através da Secretaria de Habitação, no caso da Reurb-S;

II - os beneficiários, os titulares de domínio ou os responsáveis pela ocupação, no caso da Reurb-E.

§ 3º Na hipótese a que se refere o § 2º deste artigo, se o risco se der em área privada, o Poder Executivo poderá ser ressarcido dos custos com os estudos, obras e/ou a realocação dos ocupantes, pelos responsáveis da implantação, beneficiários ou titulares de domínio do núcleo informal.

§ 4º Para a elaboração dos estudos técnicos de áreas de risco, a Secretaria de Habitação poderá, quando necessário, solicitar auxílio técnico à Secretaria de Meio Ambiente ou a outros órgãos da Administração Pública Municipal.

Art. 30. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I - descrição do perímetro, com indicação resumida de suas características;

II - descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo;

III - enumeração e descrição dos equipamentos urbanos comunitários, dos prédios públicos existentes no núcleo em regularização e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

IV - descrições técnicas, memoriais de incorporação e demais elementos técnicos previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964, quando se tratar de condomínio.

Art. 31. Analisado o projeto de regularização fundiária e a documentação a ele relacionada, havendo qualquer exigência técnica a ser cumprida, o órgão responsável da Secretaria de Habitação expedirá comunicado ao requerente, fixando o prazo de até trinta dias para o seu atendimento, contados da data de recebimento da notificação.

§ 1º O prazo previsto no *caput* deste artigo poderá ser prorrogado por solicitação fundamentada do legitimado promotor da Reurb, por período não superior a cento e vinte dias.

§ 2º O não atendimento à notificação prevista neste artigo, implicará nas sanções prevista no artigo 58 desta Lei.

Seção IV Da Conclusão da Reurb

Art. 32. O ato de conclusão da Reurb deverá:

- I - aprovar o projeto de regularização fundiária e emitir a CRF;
- II - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado; e
- III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária regularizada, e os respectivos direitos reais, quando for o caso.

§ 1º As intervenções previstas no inciso II deste artigo consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações urbanística e/ou ambiental, dentre outras, se for o caso.

§ 2º Na hipótese de constituição de direitos reais efetuada por título individual, fica dispensado o cumprimento do disposto no inciso III deste artigo.

Art. 33. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I - nome do núcleo urbano regularizado;
- II - localização;
- III - modalidade da regularização, se Reurb-S ou Reurb-E;
- IV - responsabilidade pelas obras e serviços constantes do cronograma, se for o caso;
- V - indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI - listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como:
 - a) estado civil;
 - b) profissão;
 - c) número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda;
 - d) número do registro geral da cédula de identidade; e
 - e) filiação.

§ 1º A CRF no caso de projetos de implantação ou regularização de núcleos urbanos anteriormente aprovados pelo Município e/ou órgãos estaduais e que não foram levados a registro, a critério do órgão responsável da Secretaria de Habitação, será acompanhada do projeto de regularização fundiária, que poderá ser aprovado sem a necessidade de conter todos os elementos constantes no artigo 25 desta Lei, quando for o caso.

§ 2º A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

CAPÍTULO IV DO REGISTRO E DAS ISENÇÕES

Art. 34. Os procedimentos de registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado seguirão a regulamentação prevista na legislação federal vigente, em especial o Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

Art. 35. As isenções de custas e emolumentos para os atos necessários ao registro da Reurb-S obedecerão às disposições previstas na Legislação Federal vigente, em especial ao artigo 53 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 36. Os atos necessários ao Registro da Reurb-S são aqueles previstos na Legislação Federal vigente, sobretudo no artigo 54 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 37. É vedado, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do artigo 55 do Decreto Federal nº 9.310/2018, ao Oficial de Registro de Imóveis exigir a comprovação de pagamentos ou quitação de tributos, entendidos estes como impostos, taxas, contribuições ou penalidades e demais figuras tributárias nos atos de registros ou averbações relativas à Reurb-S.

Art. 38. São alcançados pela Reurb prevista nesta Lei todos os núcleos urbanos informais não implantados que tenham no mínimo 50% (cinquenta por cento) de suas unidades imobiliárias comercializadas até a data de publicação desta Lei.

CAPÍTULO V DO DIREITO REAL DE LAJE

Art. 39. O direito real de laje poderá ser implantado ou utilizado como ferramenta da Reurb no Município e será regido pela legislação federal vigente, em especial o Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

§ 1º Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb fica dispensada a apresentação do habite-se e na Reurb-S das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

§ 2º Os procedimentos e as posturas edilícias e urbanísticas associadas à implantação de novas unidades utilizando-se o direito real de laje serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

§ 3º Caberá à Secretaria de Habitação a análise e aprovação das unidades que compõem o direito real de laje na Reurb.

CAPÍTULO VI DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 40. O condomínio de lotes poderá ser implantado ou utilizado como ferramenta da Reurb no Município nos termos da legislação federal, em especial o Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio de lotes.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação da infraestrutura do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor.

§ 4º Os procedimentos e as posturas edilícias e urbanísticas associadas ao condomínio de lotes serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

§ 5º A análise e a aprovação de novos empreendimentos na forma de condomínio de lotes ficarão a cargo do órgão municipal responsável pelo licenciamento de novos empreendimentos.

Art. 41. Os núcleos urbanos informais consolidados constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de Reurb, nos termos estabelecidos na legislação federal vigente.

§ 1º A Reurb do condomínio de lotes independerá da regularização das edificações já existentes, que serão regularizadas de forma coletiva ou individual em expediente próprio, a critério do Poder Executivo.

§ 2º As novas edificações a serem construídas em condomínio de lotes objeto de Reurb observarão as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 3º Caberá à Secretaria de Habitação a análise e aprovação da Reurb na forma de condomínio de lotes.

CAPÍTULO VII DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 42. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar a existência de obrigações pendentes durante o processo de regularização fundiária, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 43. Caberá à Secretaria de Habitação a análise e aprovação da Reurb na forma de conjuntos habitacionais.

§ 1º Para aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias, nos termos da legislação federal vigente.

§ 2º O registro do núcleo urbano informal na forma de conjunto habitacional será feito com a emissão da CRF e a aprovação do projeto de regularização, acompanhado das plantas e dos memoriais técnicos das unidades imobiliárias e edificações e dos demais elementos técnicos que sejam necessários à incorporação e ao registro do núcleo urbano informal, quando for o caso.

CAPÍTULO VIII DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 44. Quando o mesmo imóvel contiver construções de unidades imobiliárias poderá ser instituído condomínio urbano simples, sendo discriminadas na matrícula:

- I - a parte do terreno ocupada pelas edificações;
- II - as áreas de utilização exclusiva; e
- III - as áreas que constituem passagem para as vias públicas e para as unidades entre si.

§ 1º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio urbano simples.

§ 2º Não constituem condomínio urbano simples:

- I - situações contempladas pelo direito real de laje;
- II - edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a Lei Federal nº 4.591, de 1964;
- III - aqueles que possuem sistema viário interno para acesso às unidades imobiliárias autônomas; e
- IV - aqueles que possuem unidades imobiliárias autônomas com acessos independentes aos logradouros públicos existentes.

§ 3º O condomínio urbano simples poderá ser implantado no Município ou utilizado na Reurb e será regido pela legislação federal vigente.

§ 4º Caberá à Secretaria de Habitação a análise e aprovação da Reurb na forma de condomínio urbano simples.

CAPÍTULO IX DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

~~Art. 45. Fica o Poder Executivo, através da Secretaria de Habitação, autorizado a proceder à arrecadação de bens imóveis urbanos abandonados, conforme o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, artigos 73 e 74 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018, artigo 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 - Código Civil, artigos 56 a 58 da Lei Municipal nº 7.730, de 04/06/2019 - Plano Diretor, e nesta Lei.~~

Art. 45. Fica o Poder Executivo, através da Secretaria de Justiça e Cidadania, autorizado a proceder à arrecadação de bens imóveis urbanos abandonados, conforme o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, artigos 73 e 74 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018, artigo 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 - Código Civil, artigos 56 a 58 da [Lei Municipal nº 7.730, de 04/06/2019](#) - Plano Diretor, e nesta Lei. ([NR - Lei nº 8.437/2025](#))

~~Art. 46. Ficam sujeitos à arrecadação pela Secretaria de Habitação, na condição de bem vago, os imóveis urbanos privados abandonados, mesmo aqueles com ocupação ou uso irregular, temporário ou não, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio, abrangendo:~~

Art. 46. Ficam sujeitos à arrecadação pela Secretaria de Justiça e Cidadania, na condição de bem vago, os imóveis urbanos privados abandonados, mesmo aqueles com ocupação ou uso irregular, temporário ou não, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio, abrangendo: ([NR - Lei nº 8.437/2025](#))

- I - imóveis edificados;
- II - imóveis com obras interrompidas;
- III - terrenos baldios.

Parágrafo único. A intenção referida no *caput* deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir, por cinco anos, os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e/ou territorial urbana.

Art. 47. Ocorrerá a arrecadação quando verificadas concorrentemente as seguintes hipóteses:

- I - o proprietário não possuir a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;
- II - o imóvel está abandonado;

III - inadimplemento dos ônus fiscais incidentes sobre a propriedade predial e/ou territorial urbana, por cinco anos.

Parágrafo único. Há presunção de que o proprietário não tem mais intenção de conservar o imóvel em seu patrimônio quando, cessados os atos de posse, aquele não satisfizer os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e/ou territorial urbana, por cinco anos, compreendendo-se, para tanto, o inadimplemento, ainda que parcial, por no mínimo cinco exercícios distintos, sucessivos ou não.

Art. 48. O procedimento para arrecadação de bens imóveis, nos termos desta Lei, deverá ter início com a abertura de processo administrativo, uma vez constatado que o imóvel se encontra em condições de abandono, o qual deverá conter ainda as seguintes informações:

- I - requerimento ou denúncia que motivou a instauração do procedimento administrativo de arrecadação, quando houver;
- II - localização do imóvel, com endereço e descrição do tipo, se para fins comerciais, residenciais ou outro de qualquer natureza;

III - informações imobiliárias atualizadas, quando houver;

IV - prova do estado de abandono produzida pelo órgão responsável da Secretaria de Habitação, mediante fatos e circunstâncias que caracterizem a situação, inclusive através de relatório fotográfico;

V - dados relativos aos ônus fiscais.

Art. 49. Evidenciadas as condições de abandono e inadimplemento mencionadas nesta Lei, será notificado o titular do domínio, para que tome as providências para descaracterizar o abandono e para adimplir com os ônus fiscais, ou, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contados da data de recebimento da notificação.

§ 1º A notificação do titular de domínio será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar do cadastro municipal, ou naquele constante da matrícula ou transcrição imobiliária e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 2º Os titulares de domínio não localizados ou de imóveis não cadastrados, serão notificados por edital publicado no Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação na cidade, do qual deverão constar, de forma resumida a localização e as informações do imóvel a ser arrecadado, para que tomem providências para:

I - descaracterizar o abandono; e

II - adimplir com os ônus fiscais, ou, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contados da data de publicação do edital, nos termos do § 4º do artigo 73 do Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

§ 3º Caso não seja identificado o titular de domínio do imóvel objeto da arrecadação, a notificação, por edital, será feita a quem de direito.

§ 4º A ausência de manifestação do titular de domínio, no prazo definido nesta Lei e na legislação federal vigente, será interpretada como concordância com a arrecadação.

Art. 50. Na hipótese de o proprietário titular de domínio reivindicar a posse do imóvel declarado arrecadado, ou no transcorrer do triênio que alude o artigo 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 - Código Civil, o retorno da posse, desde que previamente realizado pelo proprietário titular de domínio em favor do Município, fica condicionado:

I - ao pagamento integral, em parcela única, dos tributos, taxas, juros, multas, custas, emolumentos processuais, honorários advocatícios e demais encargos legais da dívida incidente sobre o imóvel;

II - ao ressarcimento de todas as eventuais despesas realizadas pelo Município em razão da posse provisória, incluindo obras e serviços;

III - à assinatura de termo de compromisso de ajustamento de conduta com o Município mediante cominações, nos termos do § 6º do artigo 5º da Lei Federal 7.347, de 1985, o qual garanta, relativamente ao imóvel:

a) no caso de edificações que a sua estrutura não oferece perigo de danos a terceiros, responsabilizando-se em caso de ocorrência;

b) que não haverá qualquer forma de ocupação ou uso irregular, mesmo temporária;

c) que manterá permanente e adequado serviço de proteção, limpeza e conservação;

d) que apresentará à Prefeitura Municipal plano de revitalização e ocupação do imóvel, a ser executado no prazo máximo de cento e oitenta dias;

e) que tomará ciência que o não cumprimento do termo de compromisso assinado implicará em sanções administrativas e medidas judiciais cabíveis.

Art. 51. Respeitado o procedimento de arrecadação e decorridos três anos da data da posse, o bem passará à propriedade do Município, na forma do artigo 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

~~**Parágrafo único.** A Procuradoria do Patrimônio Imobiliário adotará, de imediato, as medidas cabíveis para a regularização do imóvel arrecadado no registro imobiliário competente.~~

Parágrafo único. A Procuradoria do Município adotará, de imediato, as medidas cabíveis para a regularização do imóvel arrecadado no registro imobiliário competente. [\(NR - Lei nº 8.437/2025\)](#)

Art. 52. O Poder Executivo poderá realizar os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina, através do órgão municipal competente ou de terceiros, obedecidos os preceitos legais.

Parágrafo único. O imóvel arrecadado pelo Município será destinado prioritariamente aos programas habitacionais de interesse social, à instalação de equipamentos públicos sociais ou à prestação de serviços públicos.

CAPÍTULO X DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 53. Na Reurb-E, para fins de compensação urbanística, o percentual de áreas destinadas a Municipalidade, à exceção das utilizadas ou necessárias para circulação de veículos e pedestres, ou seja, aquelas previstas para área institucional, verde ou lazer, obedecerá aos seguintes critérios:

I - para os parcelamentos do solo implantados anteriormente a 19 de dezembro de 1979, advento da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, não serão exigidas áreas públicas além daquelas já existentes, se houver;

II - para os núcleos urbanos de interesse específico implantados após 19 de dezembro de 1979, será exigida, como compensação urbanística, a destinação de área ou áreas à Municipalidade, nos mesmos percentuais previstos para a implantação de novos empreendimentos, conforme o disposto na legislação municipal específica vigente.

§ 1º O disposto no inciso II deste artigo não se aplica a Reurb-E promovida pela Secretaria de Habitação em áreas públicas.

§ 2º A Secretaria de Habitação, ouvido o Conselho Municipal de Habitação e por ato fundamentado, poderá autorizar a dispensa ou a redução do percentual de áreas a serem destinadas ao uso público nos casos de Reurb-E promovidas pela Municipalidade em áreas privadas, conforme previsto no § 1º do artigo 11 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, desde que:

I - o titular do domínio ou responsáveis pela implantação do núcleo informal encontrar-se ausente e/ou não localizado; ou

II - mediante requerimento justificado do legitimado responsável.

Art. 54. Para os núcleos urbanos de interesse específico enquadrados no artigo 53, II, desta Lei, que não disponham de área livre que atenda a porcentagem mínima de área a ser destinada à Municipalidade, à exceção das utilizadas ou necessárias para circulação de veículos e pedestres, será exigido:

I - ressarcimento ao Município em pecúnia, correspondente ao valor apurado em laudo de avaliação; ou

II - área ou áreas equivalentes, com ou sem benfeitorias.

§ 1º A compensação da área pública definida no inciso II deste artigo poderá ser efetuada por meio da disponibilização de outra área ou áreas em locais distintos do núcleo em regularização, cuja destinação será definida pela Secretaria de Habitação, no ato de sua aprovação.

§ 2º Faculta-se ao interessado escolher a forma para ressarcimento das áreas públicas dentre as previstas nos incisos I e II deste artigo, salvo se houver interesse público que justifique a imposição de uma delas por parte da Secretaria de Habitação.

Art. 55. Na hipótese de ressarcimento em pecúnia, o montante a ser pago será determinado com base em laudo de avaliação, elaborado pelo órgão municipal competente ou através de terceiros, considerando o valor de mercado do metro quadrado de terreno urbanizado e suas benfeitorias quando houver, localizado no núcleo objeto de regularização, multiplicado pela metragem quadrada da área a ser ressarcida.

§ 1º O ressarcimento em pecúnia poderá ser dividido em parcelas mensais e consecutivas, conforme dispõe o artigo 63 desta Lei.

§ 2º O parcelamento do ressarcimento em pecúnia será feito mediante Termo de Acordo Administrativo com força de título executivo extrajudicial.

Art. 56. Em caso de compensação em área ou áreas, o interessado indicará aquela a ser transferida ao Município que, de acordo com o interesse público, poderá aceitá-la ou recusá-la, mediante parecer técnico emitido pelo órgão municipal competente da Secretaria de Habitação.

§ 1º Havendo interesse da Municipalidade na área ou áreas oferecidas, o interessado deverá apresentar toda documentação necessária à transferência ao Município, comprovando a inexistência de ônus, gravames ou passivo ambiental.

§ 2º Havendo recusa por parte da Municipalidade, o interessado poderá fazer mais uma indicação visando à compensação necessária.

§ 3º Se, após duas tentativas, as áreas indicadas para compensação forem recusadas por decisões administrativas e técnicas definitivas, o interessado deverá ressarcir a Municipalidade em pecúnia, nos termos do artigo 54, I, desta Lei.

§ 4º A transferência da área ou áreas de compensação urbanística para o Município dar-se-á no ato de registro da respectiva Reurb, devendo constar no projeto de regularização aprovado, na CRF e no Termo de Compromisso.

§ 5º Fica dispensada a escritura de doação para a transferência da titularidade das áreas previstas no § 4º deste artigo.

CAPÍTULO XI DAS TAXAS E DAS MULTAS

Art. 57. A Secretaria de Habitação notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais de interesse específico existentes na data de publicação desta Lei, para que, no prazo de noventa dias, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e aprovação.

§ 1º A critério da Secretaria de Habitação e a pedido do interessado com justificativa fundamentada, o prazo previsto no *caput* poderá ser prorrogado, no máximo, por igual período.

§ 2º O prazo previsto no *caput* será contado a partir da data do recebimento da notificação pelo seu destinatário.

§ 3º Ocorrendo a recusa do recebimento da notificação ou a não localização de seu destinatário, far-se-á a notificação por edital, uma única vez, mediante publicação no Diário Oficial do Município.

§ 4º Não atendida à notificação de que trata este artigo, a Secretaria de Habitação poderá tomar as providências para promoção da Reurb-E, sem prejuízo das ações e penalidades previstas na legislação vigente.

§ 5º O não atendimento à notificação prevista neste artigo implicará na aplicação de multa no valor de 50.000 UFGs (cinquenta mil Unidades Fiscais de Guarulhos), sem prejuízo do cumprimento das exigências técnicas e jurídico-administrativas necessárias à regularização do núcleo urbano informal, independentemente das demais sanções cabíveis.

Art. 58. O legitimado promotor da Reurb que não atender integralmente ao comunicado de exigências técnicas previsto no artigo 31 desta Lei, sem justificativa fundamentada, sujeitar-se-á à aplicação de multa no valor de 10.000 UFGs (dez mil Unidades Fiscais de Guarulhos), sem prejuízo da obrigação de cumprir as medidas necessárias à conclusão da regularização.

Art. 59. Cumpridas as exigências para aprovação do projeto de regularização, a Secretaria de Habitação expedirá a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, após o recolhimento da respectiva taxa.

Parágrafo único. O valor da taxa de regularização será calculado de acordo com o previsto no [Anexo Único](#) desta Lei.

Art. 60. A Secretaria de Habitação encaminhará a CRF e o projeto de regularização fundiária da Reurb-E ao Oficial de Registro de Imóveis, devendo seus responsáveis comparecerem ao Cartório de Registro de Imóveis e efetuarem o pagamento das taxas e emolumentos referentes aos atos de registro, no prazo máximo de até trinta dias contados da data do encaminhamento, sob pena de sua caducidade e de incidência de multa no valor de 1.000 UFGs (mil Unidades Fiscais de Guarulhos), independentemente das demais sanções cabíveis.

Art. 61. Não será exigido o pagamento de taxas, emolumentos e nem das multas previstas nesta Lei quando o processamento da Reurb-S for requerido por:

- I - órgãos públicos;
- II - beneficiários, individual ou coletivamente;
- III - cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público;
- IV - outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Art. 62. Na Reurb-E as taxas e emolumentos obedecerão aos seguintes critérios:

- I - em áreas públicas, não será exigido o pagamento de taxas e emolumentos referentes ao processo administrativo;
- II - em áreas privadas, instaurada de ofício ou através de requerimento de órgãos públicos, cujos proprietários encontrarem-se ausentes ou não localizados, as taxas e emolumentos serão devidas, podendo ser lançadas após a emissão da CRF, em favor do titular de domínio, responsável pela implantação ou beneficiários.

Art. 63. O pagamento da taxa de regularização disposto no artigo 59 e o ressarcimento em pecúnia previsto no artigo 54, I, desta Lei, poderão ser feitos em até doze parcelas mensais e consecutivas, mediante requerimento do legitimado promotor da regularização e autorização da Secretaria de Habitação.

§ 1º O valor do parcelamento será convertido em Unidades Fiscais de Guarulhos e cada parcela não poderá ser inferior ao correspondente a 100 UFGs (cem Unidades Fiscais de Guarulhos).

§ 2º O requerimento assinado pelo legitimado promotor da regularização solicitando o parcelamento será formulado à Secretaria de Habitação, devendo constar o valor total da taxa ou do ressarcimento em pecúnia e a quantidade de parcelas desejadas.

§ 3º Havendo concordância com o parcelamento proposto, será elaborado Termo de Compromisso com reconhecimento irrevogável e irretroatável do crédito em favor da Municipalidade e será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a constituir título executivo extrajudicial na forma estabelecida no artigo 784, III, da Lei Federal nº 13.105, de 16/03/2015 - Código de Processo Civil.

§ 4º O não pagamento da parcela inicial no prazo de trinta dias, contados da data de seu vencimento ou a falta de pagamento de duas parcelas, consecutivas ou não, implicará no vencimento automático das demais parcelas, devendo ser pago o valor integral do parcelamento, acrescido de multa, juros e correção monetária nos termos da legislação pertinente, sob pena de adoção das medidas judiciais cabíveis em face do legitimado promotor da regularização.

Art. 64. Na Reurb-E, a recusa dos titulares de domínio ou responsáveis pela regularização, no atendimento às disposições do artigo 53 desta Lei, implicará na aplicação de multa no valor de 10.000 UFGs (dez mil Unidades Fiscais de Guarulhos), sem prejuízo da obrigação de cumprir as exigências necessárias à conclusão da Reurb e da adoção das medidas judiciais cabíveis.

Art. 65. As taxas, multas e ressarcimentos em pecúnia previstos nesta Lei serão revertidos ao Fundo Municipal de Habitação.

CAPÍTULO XII DOS TRIBUTOS MUNICIPAIS

Art. 66. A Secretaria de Habitação, após a expedição da CRF, encaminhará o projeto de regularização aprovado e a listagem dos beneficiados, quando houver, à Secretaria da Fazenda para providências quanto ao cadastramento das unidades imobiliárias e demais áreas públicas, visando o lançamento de tributos municipais.

Parágrafo único. O cadastramento previsto no *caput* deste artigo poderá ser realizado ainda que haja débitos tributários sobre a área maior.

Art. 67. Na Reurb com titulação por legitimação fundiária, conforme previsto no artigo 13 desta Lei, os débitos tributários relacionados à matrícula ou transcrição de origem não ficarão vinculados às matrículas individualizadas, por constituir forma originária de aquisição do direito real de propriedade onde, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 1º Os débitos tributários relacionados à matrícula ou transcrição de origem, permanecerão nas mesmas, podendo o titular de domínio, compromissário, beneficiários ou legitimados promotores da Reurb, de forma coletiva ou individual, parcelar os referidos débitos em até cento e vinte parcelas mensais, iguais e sucessivas, com redução de 100% (cem por cento) do valor dos juros e das multas, com montante mínimo por parcela equivalente a 50 UFGs (cinquenta Unidades Fiscais de Guarulhos).

§ 2º Fica assegurado o parcelamento em até cento e setenta e duas parcelas mensais, iguais e sucessivas, com redução de 100% (cem por cento) do valor dos juros e das multas, no caso de imóveis inseridos em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

§ 3º O disposto neste artigo aplica-se na Reurb com titulação por legitimação de posse.

§ 4º O parcelamento dos débitos tributários, com os benefícios, relacionados à matrícula ou transcrição das áreas objeto da Reurb, de que trata este artigo, deverá ser requerido à Secretaria da Fazenda no prazo de até cento e oitenta dias, contados da data da emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

Art. 68. Os débitos existentes na matrícula ou na transcrição de origem das unidades imobiliárias, resultantes da Reurb, não tituladas por meio da legitimação fundiária ou legitimação de posse, permanecerão vinculados às matrículas individualizadas, conforme previsto no artigo 23, § 3º, da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Parágrafo único. Os débitos a que se refere o *caput* deste artigo poderão ser parcelados com os benefícios previstos no artigo 67 desta Lei.

CAPÍTULO XIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos da legislação federal vigente.

Art. 70. Fica o Poder Executivo autorizado, através do órgão competente, a realizar, após a regularização fundiária do núcleo urbano informal, a regularização das edificações consolidadas até a data da expedição da CRF, isoladamente ou não, a requerimento dos beneficiários, atendendo a critérios mínimos de salubridade e habitabilidade, podendo ser reduzidos ou dispensados parâmetros urbanísticos ou edifícios estabelecidos na legislação municipal específica vigente.

Art. 71. Fica o Poder Executivo autorizado a promover a venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21/06/1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, nos termos do artigo 98 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 72. A alienação de imóvel pelo Poder Executivo diretamente para o seu detentor, nos casos da Reurb-S, poderá ser feita nos termos do artigo 17, I, "f", da Lei Federal nº 8.666, de 1993.

Art. 73. Para fins da Reurb, nos termos do artigo 71 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no artigo 17, I, da Lei nº 8.666, de 1993:

I - autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, indireta e autárquica; e

II - avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.

Art. 74. Na execução da Reurb pela Secretaria de Habitação, além das normas previstas nesta Lei, poderão ser utilizadas as demais normas, ferramentas e instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

Art. 75. O Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nesta Lei, no que couber.

Art. 76. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 77. Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

I - [Lei nº 7.355, de 22/12/2014](#);

II - [Decreto nº 32.842, de 20/08/2015](#);

III - [Decreto nº 33.553, de 14/07/2016](#);

IV - [Decreto nº 34.184, de 11/05/2017](#);

V - [Decreto nº 34.652, de 28/12/2017](#);

VI - [Decreto nº 35.473, de 24/01/2019](#).

Guarulhos, 20 de dezembro de 2019.

GUSTAVO HENRIC COSTA
Prefeito

Registrada no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Governo Municipal da Prefeitura de Guarulhos e afixada no lugar público de costume aos vinte dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezenove.

TONINHO MAGALHÃES
Diretor de Assuntos Legislativos

Em 24/7/2024 o TJSP nos autos da Direta de Inconstitucionalidade nº 2095105-33.2024.8.26.0000, proposta pelo Procurador Geral de Justiça do Estado de São Paulo, julgou a ação procedente para declarar a inconstitucionalidade da [Lei nº 8.097/2022](#), com modulação, conforme [Acórdão nº 2024.0000668116](#).

ANEXO ÚNICO TAXA DE LICENÇA PARA REURB

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UFG
1	Regularização de parcelamentos do solo de interesse específico - Reurb-E considerando a área total parcelada, descontadas aquelas destinadas ao uso público.	0,3 por m ²
2	Regularização de parcelamentos do solo de interesse social - Reurb-S considerando a área total parcelada, descontadas aquelas destinadas ao uso público.	0,15 por m ²
3	Regularização de conjuntos habitacionais de interesse específico - Reurb-E considerando a área total do empreendimento, descontadas aquelas destinadas ao uso público.	0,4 por m ²
4	Regularização de conjuntos habitacionais de interesse social - Reurb-S considerando a área total do empreendimento, descontadas aquelas destinadas ao uso público.	0,2 por m ²
5	Regularização de condomínios de interesse específico - Reurb-E considerando a área total do empreendimento.	0,4 por m ²
6	Regularização de condomínios de interesse social - Reurb-S considerando a área total do empreendimento.	0,2 por m ²
7	Regularização de núcleos urbanos informais constituídos de unidades imobiliárias não residenciais.	acréscimo de 30% sobre os itens de 1 a 6
8	Certidão de Regularização Fundiária - CRF	10