



# Câmara Municipal de Jacareí

## PALÁCIO DA LIBERDADE

### PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO

Nº 19, DE 07.08.2018

**ASSUNTO:** ESTABELECE NORMAS GERAIS E PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB E REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA INFORMAL - REI NO MUNICÍPIO DE JACAREÍ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

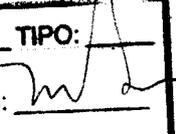
**AUTOR:** PREFEITO MUNICIPAL IZAÍAS JOSÉ DE SANTANA.

**DISTRIBUÍDO EM:** 07 DE AGOSTO DE 2018.  
**PRAZO FATAL:**  
**DISCUSSÃO ÚNICA**

<b>Aprovado em Discussão Única</b> Em.....de.....de 2018 ..... Presidente	<b>REJEITADO</b> Em.....de.....de 2018 ..... Presidente
<b>Aprovado em 1ª Discussão</b> Em.....de.....de 2018 ..... Presidente	<b>ARQUIVADO</b> Em.....de.....de 2018 ..... Setor de Proposituras
<b>Aprovado em 2ª Discussão</b> Em.....de.....de 2018 ..... Presidente	<b>Retirado de Tramitação</b> Em.....de.....de 2018 ..... Setor de Proposituras
Adiado em.....de.....de 2018 Para.....de.....de 2018 ..... Secretário-Diretor Legislativo	Adiado em.....de.....de 2018 Para.....de.....de 2018 ..... Secretário-Diretor Legislativo
Encaminhado às Comissões nºs:	<b>Prazo das Comissões:</b>



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito

PROTOCOLO Nº 764	TIPO:
DATA 2/8/18	ASS: 
CAMARA MUNICIPAL DE JACAREI	

Ofício nº 370/2018-GP

Jacareí, 03 de Agosto de 2018.



Excelentíssima Senhora Presidente,

Encaminho anexo, Projeto de Lei nº 24/2018, para apreciação dos Senhores Vereadores.

**Projeto de Lei nº 24/2018** – Estabelece normas gerais e procedimentos para Regularização Fundiária Urbana - Reurb e Regularização Edilícia Informal - REI no Município de Jacareí e dá outras providências..

Sendo o que nos compete para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

**IZAIAS JOSÉ DE SANTANA**  
Prefeito do Município de Jacareí

A Excelentíssima Senhora  
**LUCIMAR PONCIANO**  
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Jacareí / SP



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 24 DE 3 DE AGOSTO DE 2018.



Estabelece normas gerais e procedimentos para Regularização Fundiária Urbana - Reurb e Regularização Edifícia Informal - REI no Município de Jacareí e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Ficam instituídos no Município de Jacareí normas gerais e procedimentos para Regularização Fundiária Urbana - Reurb, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e para Regularização Edifícia Informal - REI.

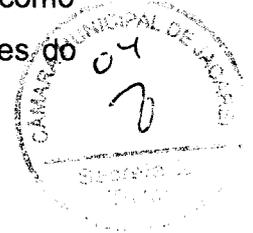
§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se Regularização Fundiária Urbana - Reurb o conjunto de medidas jurídicas, técnicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a incorporação de núcleos urbanos informais constituídos até 22 de dezembro de 2016, trazendo-os para a formalidade, com o objetivo de garantir o direito à moradia e a qualidade de vida da população.

§ 2º Para efeitos desta Lei, considera-se Regularização Edifícia Informal - REI o conjunto de medidas jurídicas, técnicas, urbanísticas e sociais que visam a regularização de edificação construída, em construção ou a ser construída em área regularizada por Reurb, cujo lote apresente dimensão irregular em relação aos padrões previstos na lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo.



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito

§ 3º Às edificações declaradas pelo Poder Público Municipal como objeto de REI, não se aplicam as normas do Código de Obras e Edificações do Município de Jacareí.



**Seção I**

**Dos Objetivos da Reurb**

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

I - identificar os núcleos urbanos informais que devem ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

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

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

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



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Seção II**

**Dos Conceitos para Fins de Reurb**

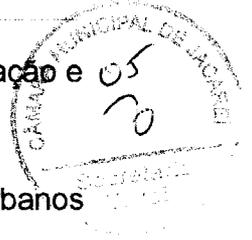
Art. 3º Para efeitos desta Lei, consideram-se:

I – equipamentos comunitários: equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

II – infraestrutura básica: aquela necessária para garantir saúde, bem-estar e dignidade da população e a prevenção de riscos ambientais, incluindo-se o abastecimento de água potável, captação e disposição de esgotos de forma coletiva ou individual, rede de energia elétrica domiciliar, sistema para manejo de águas pluviais, quando necessário, e a recuperação, quando couber, da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente;

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

IV – área de risco: aquela considerada imprópria para o assentamento humano, tais como as localizadas em margens de cursos d'água, que apresentem risco geológico, sob rede de alta tensão, alagáveis, contíguas a

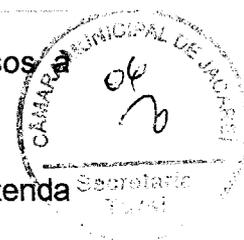




**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito

rodovias ou cujo solo encontra-se contaminado ou com resíduos perigosos à saúde humana;

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



**Seção III**

**Dos Princípios**

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

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

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

III – participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;

IV – respeito ao patrimônio sociocultural;

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

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

**CAPÍTULO II**

**DAS MODALIDADES DE REURB**



Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S

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

I - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura até 22 de dezembro de 2016 por grupo familiar de baixa renda, não proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

II - imóvel localizado em:

- a) área designada como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS pelo Plano Diretor do Município de Jacareí;
- b) área instituída pela Municipalidade como AEIS;
- c) área integrante do patrimônio do Município declarada de interesse para implantação de projetos de Reurb-S;
- d) demais áreas definidas por lei.

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

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

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



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



**Seção II**

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

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

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

Art. 8º Para fins de registro do projeto de regularização fundiária e abertura de matrícula de cada unidade imobiliária no cartório de registro de imóveis, não haverá a isenção de custas e emolumentos.

**Parágrafo único.** Somente haverá isenção de custas e emolumentos para as unidades a serem regularizadas que se enquadrem nos critérios de interesse social previstos no art. 5º desta Lei.

Art. 9º Na Regularização Fundiária de Interesse Específico, as obrigações referentes à implantação de obras de infraestrutura básica poderão ser compartilhadas com o Poder Público Municipal.

Art. 10. Na Reurb-E, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação de infraestrutura básica, com posterior cobrança a seus beneficiários.



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



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

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

§ 3º Os valores previstos no caput deste artigo serão apurados pelo responsável pela execução dos serviços e encaminhados ao órgão ou entidade competente, o qual encaminhará as informações à Fazenda Pública Municipal para notificação do devedor e pagamento e, caso necessário, inscrição em dívida ativa e cobrança judicial, nos termos da legislação vigente.

### CAPÍTULO III

#### DOS PROCEDIMENTOS

##### Seção I

##### Dos Legitimados a Requerer a Reurb

Art. 11. São legitimados a requerer a instauração da Reurb, além do Poder Público Municipal:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente;

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

III – proprietários, loteadores ou incorporadores;

IV – Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



V – Ministério Público.

**Parágrafo único.** Os legitimados previstos neste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro em cartório.

**Seção II**

**Da Documentação Necessária**

Art. 12. A regularização fundiária poderá ser realizada por loteamento, quadra, núcleo ou lote, nos termos desta Lei e segundo critérios estabelecidos pelo Poder Público Municipal.

Art. 13. A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária constitui-se em:

I – pedido instruído com cópia da matrícula da área em que será realizada a regularização, se houver;

II – cópia da capa do carnê de IPTU, títulos, contratos de compra e venda com toda a cadeia sucessória existente ou qualquer outro documento hábil à comprovação da ocupação da área pelos beneficiários;

III – cópia dos documentos pessoais necessários para a identificação dos beneficiários, contendo estado civil, profissão, número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda, registro geral da cédula de identidade e filiação.

IV – comprovantes de endereço, na forma da lei;

V – termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VI – comprovantes de renda que demonstrem enquadramento dos beneficiários na modalidade Reurb-S;



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



VII – declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, para fins de enquadramento na modalidade Reurb-S;

VIII – planta topográfica planialtimétrica cadastral georreferenciada da área, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e memorial descritivo, nos seguintes termos:

§ 1º O levantamento topográfico planialtimétrico cadastral para regularização deverá conter:

I - nome do loteamento ou do núcleo, se necessário;

II - demarcação do núcleo;

III - sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, unidades imobiliárias existentes, identificação das vias, lotes e quadras;

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

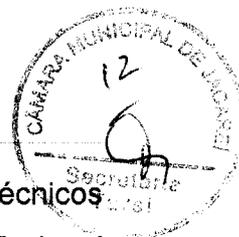
V - áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanente;

§ 2º Nos casos de levantamento efetuado pela Municipalidade, também se fará necessária a comprovação de ART ou RRT, seja de forma específica ou de cargo/função.

Art. 14. Fica o Poder Público Municipal autorizado a solicitar documentação complementar, se necessário.

### Seção III

#### Das Responsabilidades Técnicas



Art. 15. As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos relacionados ao processo de regularização deverão ser assinados por profissional habilitado e acompanhados com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, podendo ser dispensada quando o responsável técnico for servidor público.

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

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

#### Seção IV

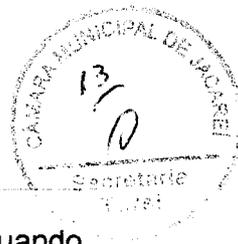
##### Da Análise do Projeto de Regularização

Art. 16. O processo de regularização fundiária é composto da análise das características da ocupação e da área ocupada para fins de definição de parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além da identificação de lotes, unidades imobiliárias existentes, vias de circulação e áreas destinadas a uso e a equipamentos públicos e comunitários.

Art. 17. A análise do projeto de regularização fundiária abrangerá, além dos projetos urbanísticos e ambientais propostos, os padrões mínimos de habitabilidade dos imóveis, a segurança e o acesso dos moradores aos imóveis, observando-se especialmente os itens que seguem:



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



I – identificação das edificações que serão realocadas, quando necessário;

II – adequação e correção das vias de circulação existentes ou projetadas, a fim de se garantir a articulação com o sistema viário do entorno, o acesso às unidades imobiliárias e o trânsito de veículos prestadores de serviços públicos ou em situação de emergência, como ambulâncias, coleta de lixo e transporte urbano, sempre que possível;

III – inclusão de rampas e escadas em vias de pedestres que apresentem declividade, observadas as regras vigentes de acessibilidade, sempre que possível;

IV – medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo compensações urbanísticas e ambientais, caso previstas em lei;

V – medidas necessárias à garantia da segurança da população, quando a ocupação se inserir total ou parcialmente em área de risco ou Área de Preservação Permanente - APP, situação em que o projeto será obrigatoriamente submetido a estudo técnico, com parecer fundamentado e assinado por profissional competente que ateste condições mínimas de viabilidade, habitabilidade, acesso e segurança dos moradores, e indique as intervenções necessárias;

VI – medidas previstas para adequação e implantação da infraestrutura básica;

VII – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

VIII – especificação dos sistemas de saneamento básico;

IX – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

X – medidas para recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, quando for o caso;



XI – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos naturais;

XII – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores proporcionada pelo projeto de regularização;

XIII – garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 18. Na análise do processo de regularização fundiária, devem ser considerados, de forma integrada e simultânea, os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos.

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

§ 2º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária estar em consonância com esta Lei e demais normas cabíveis, o Poder Público Municipal expedirá a Certidão de Regularização Fundiária - CRF ao cartório de registro de imóveis, devidamente assinada pelo chefe do Poder Executivo ou por quem ele designar, na qual constará a descrição dos lotes, dos beneficiários, das áreas públicas e institucionais, das intervenções eventualmente necessárias; os recursos necessários e o cronograma de obras.

§ 3º Fica dispensada a elaboração de Certidão de Regularização Fundiária - CRF quando já houver prévia emissão de documento equivalente por órgão ou entidade estadual ou federal.

## Seção V



Do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

Art. 19. Todos os valores arrecadados em função da aplicação desta Lei serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, nos termos da Lei Municipal nº 5.160, de 14 de fevereiro de 2008.

Art. 20. Os custos do procedimento de regularização fundiária que envolva unidades imobiliárias avaliadas como de interesse social poderão ser suportados pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Seção VI

Da Comissão Consultiva de Regularização Fundiária

Art. 21. Fica instituída a Comissão Consultiva de Regularização Fundiária do Município de Jacareí.

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

Seção VII

Dos Instrumentos Jurídicos da Regularização Fundiária

Art. 22. Para fins de regularização fundiária, o Poder Público Municipal poderá empregar seguintes instrumentos jurídicos, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados:

I - concessão de direito real de uso;



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

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

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

## Seção VIII

### Da Conciliação, Mediação e Arbitragem

Art. 23. Para a resolução de conflitos oriundos dos procedimentos de regularização fundiária, poderá o Município valer-se de câmara de conciliação, mediação e arbitragem, nos termos do artigo 174 do Código de Processo Civil, da Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

Art. 24. Enquanto não forem criadas câmaras de mediação, conciliação e arbitragem por lei municipal específica, fica autorizado o Município a estabelecer, mediante convênio ou outro instrumento legal, parceria com o Poder



Judiciário ou entidade privada especializada em regularização fundiária, para a resolução de conflitos.

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

Art. 25. Após o protocolo do pedido de Reurb junto ao Poder Público Municipal e havendo conflito de interesses, será encaminhado o processo para a instância competente pelos procedimentos de mediação, conciliação ou arbitragem.

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

## CAPÍTULO IV

### DOS CASOS ESPECIAIS DE REURB

#### Seção I

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

Art. 26. Esta Lei se aplicará a todos os imóveis públicos em situação de ocupação irregular irreversivelmente consolidada até 22 de dezembro de 2016, e preferencialmente àqueles ocupados para fins de moradia.

Art. 27. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Municipalidade até 22 de dezembro de 2016 serão objeto de identificação e inventário, visando o controle das ocupações neles existentes, a



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



fim de que oportunamente se proceda à regularização fundiária, nos termos desta Lei.

Art. 28. Os imóveis públicos ocupados poderão ser objeto de alienação, concessão de direito real de uso, concessão especial para fins de moradia, doação e compra e venda, nos termos desta Lei.

Art. 29. Para fins de regularização fundiária, ficam dispensadas a desafetação de imóveis públicos e as exigências previstas no inciso I do artigo 17 da Lei Federal nº 8.666/93.

Art. 30. Poderá dar-se, independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação, de acordo com os critérios estabelecidos pela presente Lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local.

**Parágrafo único.** Poderão ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas, assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, formalmente constituídas, que prestem serviços relevantes ao Município, cujos critérios serão previstos por Decreto.

Art. 31. Excepcionalmente, a Municipalidade poderá autorizar o uso de imóvel público com até 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), situado em área urbana ou área rural com características urbanas, para fins comerciais, institucionais e de serviços, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto.



Art. 32. A cessão de uso de imóvel do patrimônio público municipal para fins comerciais, institucionais ou de serviços poderá acarretar a seu ocupante a obrigação de pagamento de preço público.

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

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

## Seção II

### Da Regularização Fundiária em Áreas de Risco

Art. 33. Em núcleos urbanos informais que estejam situados total ou parcialmente em áreas de risco geotécnico, de inundação ou de outro risco especificado em Lei, somente se procederá à Regularização Fundiária Urbana mediante estudos técnicos e procedimentos que possibilitem a manutenção de moradias nesses locais.

Art. 34. Estudos técnicos deverão ser realizados quando um núcleo urbano informal estiver total ou parcialmente situado em área de risco, a fim de se examinar a possibilidade de eliminação total ou correção na parte por ele afetada.

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



I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;

III - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se comportar medidas físicas viáveis, tais como drenagem, modificações na geometria do talude e estrutura para controle dos deslizamentos e estabilidade da área;

IV- áreas de preservação ecológica ou aquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua prévia correção.

§ 2º Nas hipóteses de áreas de risco que não comportem eliminação ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal, conforme critério de avaliação técnico social de cada ocupante, nos casos de Reurb-S.

§ 3º A identificação e o mapeamento de áreas de risco dependerá de laudo técnico da Defesa Civil Municipal ou de outros órgãos oficiais competentes, levando em consideração as cartas geotécnicas, relatórios técnicos e dados coletados junto à população local.

### Seção III

#### Da Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente - APP

Art. 35. Na Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente - APP, será exigida a licença ambiental outorgada por órgão ambiental competente, devendo ser apresentado estudo técnico que demonstre a melhoria das condições socioambientais em relação à situação anterior, com a adoção das medidas socioambientais nele preconizadas, as quais poderão incluir compensações ambientais, quando for o caso.



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



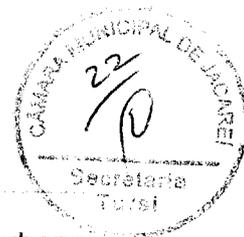
**Parágrafo único.** O estudo técnico deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

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

Art. 36. Na Reurb-E que abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação de estudo técnico, o qual demonstrará a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior, com a adoção das medidas nele preconizadas, incluídas compensações ambientais, quando for o caso, e emissão de Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA para as áreas que estejam degradadas.

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

- I - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;



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

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

V - especificação da ocupação consolidada existente na área;

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

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

VIII - avaliação dos riscos ambientais;

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

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

§ 2º Para fins da regularização fundiária em Área de Preservação Permanente - APP, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável de acordo com as normas ambientais vigentes.

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



#### Seção IV

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

Art. 37. No caso de o projeto de Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção integral que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigido estudo técnico que comprove que a intervenção implique na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, além da anuência do órgão gestor da unidade.

Art. 38. Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º do art. 36 poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento e as diretrizes especificadas pelo respectivo conselho gestor.

### CAPITULO V

#### DAS EDIFICAÇÕES LOCALIZADAS EM ÁREA DE REURB

#### Seção I

#### Da Regularização Edilícia Informal - REI

Art. 39. Considera-se edificação objeto de REI aquela que, cumulativamente:

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



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



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

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

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

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

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

VI – possua ligação à rede de esgotamento sanitário.

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

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

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

Art. 40. Para fins de Regularização Edilícia Informal, o órgão ou entidade municipal competente emitirá, após finalização do procedimento de Reurb, mediante requerimento do interessado, certidão especial edilícia atestando



que o imóvel se enquadra nos requisitos previstos no art. 39 desta Lei e está apto a receber licença urbanística e Habite-se.

Art. 41. A edificação objeto de REI deixará de obedecer aos parâmetros propostos nesta Lei, sujeitando-se à lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo, quando o lote regularizado deixar de apresentar as características elencadas no inciso I do art. 39 desta Lei.

## Seção II

### Das Edificações de Interesse Social

Art. 42. Haverá isenção de todas as taxas e emolumentos referentes à primeira licença urbanística e ao primeiro Habite-se das edificações que se enquadrem nos critérios de interesse social previstos no art. 5º desta Lei e que estejam localizadas em áreas que tenham sido objeto de Reurb.

## CAPÍTULO VI

### DAS ÁREAS PÓS-REURB

Art. 43. Ao término da Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S ou da regularização de imóveis caracterizados como de interesse social em área de Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E, fica automaticamente criada a Área Pós-Reurb, com o objetivo de:

- I – garantir a permanência dos moradores nos locais recém-regularizados;
- II – garantir o fortalecimento e a manutenção dos tecidos sociais e urbanos da região adjacente;



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



III – garantir a inserção econômica da área na dinâmica do Município;

IV – impedir o avanço imediato da especulação imobiliária na área recém-regularizada.

Art. 44. A Área Pós-Reurb ficará delimitada à área objeto da Reurb-S ou aos imóveis caracterizados como de interesse social dentro da Reurb-E.

Art. 45. A fusão de lotes contíguos dentro desta área será limitada ao tamanho da área do lote padrão estabelecido pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo.

Art. 46. A Área Pós-Regularização possuirá tempo de vigência de 8 (oito) anos após a conclusão da Reurb, sendo facultado ao Poder Público Municipal prorrogá-la por mais 8 (oito) anos, caso haja interesse.

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

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

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 47. Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento de Reurb ou REI todo aquele que comprovadamente se valer de



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária ou edilícia.

Art. 48. As disposições da Lei Federal nº 6.766/79 não se aplicam aos procedimentos de regularização fundiária, exceto quanto às responsabilidades dos loteadores, inclusive quanto aos crimes previstos nos arts. 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 49. Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre área objeto de demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas as hipóteses de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela Poder Público Municipal ou de prévio acordo entre as partes.

Art. 50. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei Municipal nº 3.828, de 28 de junho de 1996, e demais disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 3 de agosto de 2018.

IZAIAS JOSÉ DE SANTANA

Prefeito do Município de Jacareí



## **MENSAGEM**

Tenho a honra de submeter à análise desta Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, cujo objetivo é regulamentar os procedimentos de Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Município de Jacareí, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e de Regularização Edilícia Informal - REI, com foco na incorporação de núcleos e imóveis urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, trazendo-os à formalidade, e na garantia do direito constitucional à moradia digna e à cidade sustentável a toda a população, em especial, aos mais necessitados.

A Constituição Federal de 1988, promulgada sob os ideais da dignidade da pessoa humana e da cidadania, consagrou, em seu art. 5º, XXIII, o princípio da função social da propriedade como norteador do ordenamento jurídico-constitucional brasileiro.

Ainda em seu art. 182, caput, o texto constitucional atribui ao Município o dever de formular e gerir uma política de desenvolvimento urbano com o objetivo de desenvolver “as funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

Nesse sentido, a regularização fundiária urbana é importante instrumento jurídico-administrativo de promoção de cidadania e do direito à moradia digna dos habitantes da cidade. Conforme preceitua o art. 2º, XIV, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, as políticas urbanas a serem instituídas pelos municípios devem ter, como diretriz geral, a “regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais”.

A presente propositura visa atender o disposto na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, assegurando às famílias jacareenses que se encontram em situação de ocupação informal a oportunidade de terem reconhecidos os direitos sob o imóvel em que vivem, devolvendo dignidade às mesmas.

Da mesma forma, busca a incorporação e a regularização dos núcleos urbanos informais, criando normativas específicas para o uso, ocupação e urbanização dessas áreas, de modo a integrá-las ao planejamento urbano, garantindo níveis adequados de habitabilidade e a adequação dos núcleos informais às normas ambientais e urbanísticas vigentes.

Segundo dados do Programa Cidade Legal do Governo do Estado de São Paulo, cujo foco é a regularização fundiária, só em 2010, quando realizado o último levantamento, o Município de Jacareí já contava com cerca de 5.500 lotes ocupados irregularmente em sua zona urbana. Em algumas localidades, como no Rio Comprido, Região Leste da cidade, eram à época contabilizadas mais de 1.200 ocupações urbanas informais. Em outras, como no Jardim Pedramar e Campo Grande, foram registradas, em cada uma delas, mais de 600 famílias vivendo sem qualquer título garantidor de direitos reais sobre o imóvel em que habitavam.

Trata-se de situação que se agrava com o tempo e que põe em situação de vulnerabilidade tanto a população residente nessas áreas, uma vez que não têm acesso aos direitos básicos garantidos pela formalidade, quanto o Poder Público Municipal, que precisa lidar com os problemas sociais, urbanos e ambientais provenientes da ocupação desordenada do território municipal.



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



A Lei Federal nº 13.465/2017 veio ao encontro desse anseio, criando regime jurídico específico, com normas e princípios gerais para os procedimentos de regularização fundiária urbano no País.

Entre os objetivos da referida Lei, destacam-se a criação de unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituição sobre elas de direitos reais em favor de seus ocupantes; a concretização do princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo; a prevenção e o desestímulo à formação de novos núcleos urbanos informais; e a possibilidade de participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

O presente projeto segue as orientações da Lei Federal nº 13.465/2017, criando normas e diretrizes gerais para os procedimentos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S, voltado para áreas ocupadas predominantemente por famílias de baixa renda, e de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - Reurb-E, com foco nas demais situações de informalidade.

Destaque-se ainda o estabelecimento de normas para Regularização Edilícia Informal - REI, instituto jurídico que prevê procedimentos específicos para a regularização de edificações localizadas em áreas de Reurb, cujas dimensões dos lotes impossibilitam que as mesmas sejam enquadradas nas normativas da lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo urbano e demais leis urbanísticas.

Por fim, ressalta-se que este Projeto de Lei possui sólido escopo legal, conforme dispõem o inciso I do art. 30 da Constituição Federal, art. 60 e



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



incisos I e VI do art. 61 da Lei nº 2.761 de 31 de março de 1990, Lei Orgânica do Município de Jacareí.

Justificado nestes termos, a fim de que a proposta possa alcançar plenamente os seus objetivos, encaminhamos o Projeto de Lei para apreciação e aprovação desta Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito, 3 de agosto de 2018.



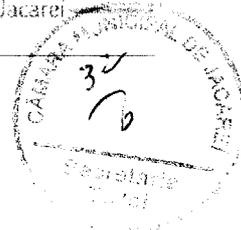
IZAIAS JOSÉ DE SANTANA

Prefeito do Município de Jacareí



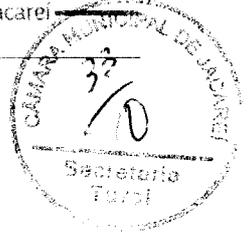
**Município de Jacareí**  
Fundação Pró-Lar de Jacareí

Fundação  
**Pró-Lar**  
de Jacareí



## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

# DIAGNÓSTICO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE JACAREÍ.



## **Prefácio**

**O presente trabalho possui a premissa de apresentar um panorama geral da situação fundiária irregular de caráter social do Município de Jacareí.**

**Desde 2009 o município mantém um convênio com o Programa Cidade Legal, programa este vinculado a Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, que visa regularizar núcleos caracterizados como de interesse social no Estado de São Paulo. E assim todos os notórios núcleos irregulares do Município com tais características foram cadastrados no programa.**

**Hoje são vinte núcleos inscritos, totalizando, com base de informações, algumas levantadas em 2010 e outras atuais, 5.500 lotes na situação de irregular. No momento atual, certamente este valor é superior, uma vez que as dinâmicas urbana, econômica e social atuam constantemente nos aumentos e modificações destes imóveis.**

**Aqui vale lembrar que loteamentos ou núcleos irregulares são áreas que de algum modo os atuais ocupantes não possuem a titularidade sobre os lotes nele estabelecidos. A incapacidade de titulação destes ocupantes, a título de exemplo, pode ocorrer em: loteamento aprovado pelo poder público não é o mesmo ao implantado; loteamento sem qualquer tipo de aprovação; invasão de áreas pública ou com passivo ambiental.**

**Isto posto, podemos concluir o grande desafio que o Município de Jacareí enfrenta ao trazer para cidade formal os vários núcleos e loteamentos espalhados no meio urbano e rural. Sendo estes classificados como interesse específico ou social que ainda não foram contabilizados e também aguardam ser regularizados.**



## **Procedimentos**

O início do processo da regularização fundiária de interesse social realizada pelo Município de Jacareí inicia-se com a formação das lideranças comunitárias, sendo estes o principal elo entre o agente da regularização e os moradores.

Com o comitê de moradores formado inicia-se o trabalho de Levantamento Planialtimétrico (LEPAC), este consiste na entrada do topógrafo nos imóveis de cada morador levantando todo tipo de informação física relevante do lote. O trabalho do profissional não se limita apenas ao levantamento do lote, mas também de toda a área do loteamento ou núcleo a ser regularizado. Assim teremos uma “fotografia” física do lugar com o qual poderemos realizar a demarcação do território a ser regularizado.

Após, ou em conjunto com o levantamento, assistentes sociais visitarão os imóveis para realizar o cadastro social de cada morador e recolhimento dos documentos necessários para o processo.

Por estes motivos a atuação dos líderes comunitários se tornam de grande valia, pois estes facilitarão a entrada dos profissionais acima elencados nos imóveis.

Com estes trabalhos realizados o núcleo é “congelado” e a partir deste momento não poderá haver qualquer modificação física ou alteração dos seus ocupantes. Uma vez que com base nas informações contidas nesta “fotografia” o imóvel será registrado junto ao Cartório de Registro Imobiliário e seu morador contemplado com o título de propriedade.

Após o levantamento das informações em campo estarem concluídas inicia a fase dita como “escritório”, o qual engenheiros e arquitetos elaboram o projeto urbanístico, contenção de risco (caso haja), infraestrutura, ambiental e demais outros. Os assistentes sociais elaboram as pastas individuais de cada família moradora, reunindo documentos comprobatórios da sua ocupação para posterior parecer do setor jurídico municipal. Consonante a isso são: levantados todas as informações cartorárias e judiciais envolvendo a área objeto de regularização; emissão de certidões urbanísticas e ambientais e os compromissos, com cronograma, das obras de infraestruturas necessárias.



Após todos os projetos de arquitetura e engenharia finalizados e as e certidões emitidas, estes documentos são levados ao Programa Cidade Legal que os analisará, caso a ocupação esteja em local que envolva questões ambientais, o Programa submeterá ao comitê estadual de meio-ambiente. Aprovando-o, o Cidade Legal emitirá a Declaração de Conformidade Ambiental (DCUA), informando que a área objeto está apta a ser levada em cartório para registro.

Com o DCUA e o projeto urbanístico em mãos o loteamento é levado ao Cartório para posterior registro.

Após a finalização da fase de registro do loteamento inicia-se a fase de titulação dos seus ocupantes. Através das pastas individuais, já elaboradas, é feito uma listagem identificando os moradores e seus respectivos lotes. Esta listagem será fornecido ao Cartório de Registro Imobiliário para que este faça a titulação individual dos moradores. A ferramenta de titulação utilizada, na grande maioria dos casos foi a Legitimação de Posse, porém, a partir de dezembro de 2016, ficou instituído a Legitimação Fundiária. Esta nova ferramenta por ser a mais adequada será a mais utilizada pelo Município.

Ao realizar a titulação o Cartório devolve o título de propriedade individual qualificado de cada ocupante para que o poder público faça a entrega aos respectivos proprietários, finalizando assim o processo de regularização fundiária.



## SUMÁRIO

1 - NÚCLEOS COM ESTUDOS DE REGULARIZAÇÃO AVANÇADOS.....	6
1.1 - CHÁCARAS MARÍLIA MARILIA (Área Pública/Privada).....	6
1.2 - JD PARAIBA (Área Pública).....	6
1.3 - AV. MISSISSIPI (Área Pública) .....	7
1.4 - LAGOA AZUL (Área Pública) .....	8
1.5 - JARDIM DO VALE – Av. Jurandir Fonsi - (Área Pública).....	8
1.6 - JARDIM DO VALE – APP (Área Pública) .....	9
1.7 - PRIMEIRO DE MAIO (Área Privada).....	10
1.8 – CONJUNTO 22 DE ABRIL (Área Privada).....	10
1.9 - VERA LUCIA (Área Pública) .....	11
1.10 - BELA VISTA I E II (Área Privada).....	12
1.12 - PARQUE MEIA LUA (Área Pública) .....	13
1.13 - CAMPO GRANDE- CONJUNTO HABITACIONAL D. (Área Pública) .....	14
1.14 - RIO COMPRIDO (Área Privada) .....	14
1.15 - PORTO VELHO (Área Pública).....	15
1.16 - BAIRRINHO (Área Privada) .....	16
2 – NÚCLEOS SOMENTE COM ESTUDOS INICIAIS.....	16
2.1 – CEPINHO (Área Privada) .....	16
2.2 - VILA ITA I E II (Área Privada).....	17
2.3 - VERANEIO IJAL (Área Pública) .....	18
2.4 - JARDIM PEDRAMAR (Área Privada).....	18
2.5 - JD PANORAMA (Área Privada) .....	19
ANEXO I - TABELA DE BAIRROS – RESUMO DAS ATIVIDADES .....	20



## 1 - NÚCLEOS COM ESTUDOS DE REGULARIZAÇÃO AVANÇADOS

### 1.1 - CHÁCARAS MARÍLIA MARILIA (Área Pública/Privada)

#### Do Local:

O núcleo encontra-se no bairro São Silvestre, tendo a Rua Cesarina Ribeiro Casemiro como eixo.

O local conta com as quadras A, B, C, D e E (esta, localizada em APP). Totalizam 113 lotes.

#### Serviços Realizados:

O município vem realizando a regularização do núcleo, já com as seguintes atividades efetivadas:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Chácara Marília					—
	2010	2017	2017		

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Hoje aguardamos a emissão do DCUA pelo Cidade Legal para a continuidade e conclusão do processo.

### 1.2 - JD PARAIBA (Área Pública)

#### Do Local:

O núcleo encontra-se no bairro Jardim Paraíba em uma APP (área de preservação permanente), localizado entre a Rua Javari e o Rio Paraíba do Sul.

O possui 31 lotes e uma população aproximada de 100 pessoas.

#### Serviços Realizados:

O município vem realizando a regularização do núcleo, já com as seguintes atividades efetivadas:



Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Jd. Paraíba					—
	2010	2017	2017		

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Hoje aguardamos a emissão do DCUA pelo Cidade Legal para a continuidade e conclusão do processo.

### 1.3 - AV. MISSISSIPI (Área Pública)

**Do Local:**

O núcleo encontra-se no bairro Jardim Flórida, em uma APP (área de preservação permanente), localizado entre a Avenida Mississipi e o Rio Paraíba do Sul.

No local foi levantando cerca de 200 lotes.

**Serviços Realizados:**

O município vem realizando a regularização do núcleo, já com as seguintes atividades efetivadas:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Av. Mississipi					—
	2010	2017	2017		

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Hoje o município contratou uma empresa para elaboração de estudos e projetos para posterior encaminhamento ao CL que irá analisar e emitir o DCUA.



#### 1.4 - LAGOA AZUL (Área Pública)

**Do Local:**

O núcleo datado de 1990 encontra-se às margens da Estrada Lagoa Azul.

No local foi levantando cerca de 284 lotes divididos nas quadras A, B, C, D e E.

**Serviços Realizados:**

O município, em conjunto com o Cidade Legal, realizou as seguintes atividades:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Lagoa Azul					
	2010	2013	2011	2016	2016

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS: REGULARIZADO.**

Hoje o trabalho está na fase de finalização de cadastro sociais para posterior entrega das certidões de matrícula dos ocupantes dos lotes, Ainda existem lotes com pendências documentais e estes estão sendo tratados de forma individual. No entanto, o bairro todo está regularizado.

#### 1.5 - JARDIM DO VALE – Av. Jurandir Fonsi - (Área Pública)

**Do Local:**

Trata-se de um núcleo localizado no início da Av. Jurandir Fonsi, no bairro Jardim do Vale, o qual contabiliza 49 lotes.

**Serviços Realizados:**

O município, em conjunto com o Cidade Legal, realizou as seguintes atividades:



**Município de Jacareí**  
Fundação Pró-Lar de Jacareí



Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Jd. Do Vale (Av. Jurandir Fonsi)	2010	2013	2011	2016	2016

Cidade Legal
Município de Jacareí

**STATUS: REGULARIZADO.**

Hoje restam alguns lotes com pendências documentais que estão sendo tratados de forma individual. No entanto, o bairro todo está regularizado.

**1.6 - JARDIM DO VALE – APP (Área Pública)**

**Do Local:**

Trata-se de um núcleo localizado entre as Av. Jurandir Fonsi, Av. Vicência Batista da Silva, Av. Suzana de Castro Ramos e o Rio Paraíba do Sul no bairro Jardim do Vale, o qual contabiliza aproximadamente 350 lotes.

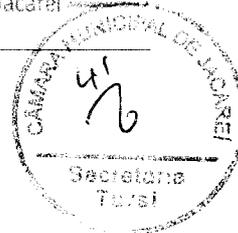
**Serviços Realizados:**

O município, em conjunto com o Cidade Legal, realizou as seguintes atividades:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Jd. Do Vale (APP)	2010	—	—	—	—

Cidade Legal
Município de Jacareí

**STATUS:** Hoje, por envolver situação ambiental complexa, o trabalho está sendo analisado para a melhor abordagem no processo de regularização.



### 1.7 - PRIMEIRO DE MAIO (Área Privada)

**Do Local:**

O núcleo é conhecido como Conjunto Primeiro de Maio e localiza-se às margens da antiga Rodovia D. Pedro I.

O bairro possui 677 lotes, sendo que 63 estão localizados em APP. Desta maneira optou-se em dividir a regularização do núcleo em duas fases. A primeira em realização abrangendo 614 lotes e o restante em data posterior.

**Serviços Realizados:**

O município, em conjunto com o Cidade Legal, realizou as seguintes atividades referentes a primeira fase:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Conjunto Primeiro de Maio	2010	2015	2013	2016	—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS: REGULARIZADO.**

Referente à primeira fase, hoje, está sendo realizada a listagem dos ocupantes para titulação individual. No entanto, a área abrangente da primeira fase se encontra regularizada.

### 1.8 – CONJUNTO 22 DE ABRIL (Área Privada)

**Do Local:**

O núcleo é conhecido como Conjunto 22 de Abril e localiza-se às margens da antiga Rodovia D. Pedro I, sendo levantando 330 lotes.



**Serviços Realizados:**

O município informou o Cidade Legal (CL) a prioridade governamental para o andamento dos trabalhos no bairro, neste sentido o município iniciou o trabalho de cadastro social.

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Conjunto 22 de Abril					
	2010	2018	2018	—	—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Hoje, o município finalizou o contrato com a empresa responsável pelos estudos e projetos preliminares relativos à regularização. As ações referentes ao cadastro social já foram iniciadas, estas auxiliarão no processo de regularização fundiária.

1.9 - VERA LUCIA (Área Pública)

**Do Local:**

O núcleo encontra-se na Rua Oswaldo Scavone, bairro Jardim Vera Lúcia.

No local foram regularizados 18 lotes.

**Serviços Realizados:**

O município, em conjunto com o Cidade Legal, realizou as seguintes atividades:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Vera Lúcia					
	2010	2016	2015	2016	2016

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** REGULARIZADO.

Hoje os moradores possuem a certidão de matrícula individualizada dos lotes, e após término do prazo de cinco anos, estes poderão solicitar o título de propriedade, uma vez que



**Serviços Realizados:**

O município, em conjunto com o Cidade Legal, realizou as seguintes atividades:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Área da Fonte					
	2010	2018	2018	—	—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Hoje os trabalhos de levantamento planialtimétrico estão sendo finalizados para posterior envio ao Cidade Legal, uma vez que a área possui três nascentes (ou mais) necessitará passar pelo comitê de meio ambiente do Programa.

### 1.12 - PARQUE MEIA LUA (Área Pública)

**Do Local:**

O núcleo encontra-se no bairro Parque Meia Lua, delimitado pela Rua José Maria Salgado, a Rua Takeo Ota e a Avenida Alcides Arnaldo Taino.

No local foi levantando cerca de 40 lotes delimitados nessa área que também abrange área particular.

**Serviços Realizados:**

O município vem realizando a regularização do núcleo, já com as seguintes ações efetivadas:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Pq. Meia-Lua					
	2010	2018	2014	—	—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí



a ferramenta de titulação é a legitimação de posse. No entanto, o núcleo **todo está** regularizado.



### 1.10 - BELA VISTA I E II (Área Privada)

#### Do Local:

Os núcleos estão separados pela antiga Rodovia D. Pedro I, sendo cada um em uma margem oposta, denominados Bela Vista I e II. No local foi levantando cerca de 360 lotes.

#### Serviços Realizados:

O município vem realizando a regularização do núcleo, já com as seguintes efetivadas:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Bela Vista I e II					
	2010	2014	2014	—	—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Hoje, o município finalizou o contrato com a empresa responsável pelos estudos e projetos preliminares relativos à regularização. As ações referentes ao cadastro social já foram iniciadas, estas auxiliarão no processo de regularização fundiária.

### 1.11 - AREA DA FONTE (Área Privada)

#### Do Local:

O núcleo encontra-se no bairro Cidade Salvador, compreendendo duas quadras entre as ruas Maria Ozória Nogueira e Eurípedes Barsanulfo.

No local foi levantando 69 lotes.



**STATUS:** Hoje os trabalhos referentes a projetos e cadastros sociais estão em fase inicial.

### 1.13 - CAMPO GRANDE- CONJUNTO HABITACIONAL D. (Área Pública)

**Do Local:**

O núcleo encontra-se no bairro Campo Grande.

A Fundação Pró-Lar, juntamente com o CDHU, está trabalhando na regularização do núcleo.

**Serviços Realizados:**

O município, em conjunto com o Cidade Legal, realizou as seguintes atividades:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
CDHU – Campo Grande	2010	—	—		—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Hoje o processo está em análise aguardando a emissão do DCUA. Porém o documento só será emitido após a resolução do conflito entre Secretária da Fazenda do Estado de São Paulo e CDHU sobre a titularidade da área.

### 1.14 - RIO COMPRIDO (Área Privada)

**Do Local:**

O núcleo encontra-se no bairro Rio Comprido, localizado entre a Rodovia Geraldo Scavone e o córrego Rio Comprido, limítrofe com a cidade de São José dos Campos.

No local foi levantando cerca de 1250 lotes.



**Serviços Realizados:**

O município, em conjunto com o Cidade Legal (CL), deu início ao processo de regularização, tendo realizado as seguintes atividades:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Rio Comprido					
	2010	2017	2015	—	—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Em 2017 foi realizado um recadastramento social dos moradores abrangendo somente na APP que está congelada. Hoje o processo está sob tutela da Secretária de Planejamento.

1.15 - PORTO VELHO (Área Pública)

**Do Local:**

O núcleo encontra-se no bairro Instância Porto Velho estrada dos Paturis, em área de APP.

No local foi levantando cerca de 50 lotes margeando a estrada em questão.

**Serviços Realizados:**

O município, em conjunto com o Cidade Legal (CL), deu início ao processo de regularização, tendo realizado as seguintes atividades:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Porto Velho					
	2010	2016	—	—	—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Foi constada a inviabilidade de manter os moradores no local. Dessa maneira estudos estão sendo realizado para a remoção dos moradores.



### 1.16 - BAIRRINHO (Área Privada)

**Do Local:**

O núcleo encontra-se na Estrada dos Areeiros, limítrofe a cidade de São José dos Campos, próximo ao Rio Paraíba.

No local foi levantando cerca de 130 lotes.

**Serviços Realizados:**

O município deu início ao processo de regularização, tendo realizado as seguintes atividades:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Bairro					
	2010	2017	2013	—	—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Foi constatado que o núcleo se enquadra na regularização de interesse específico, não sendo da alçada da Fundação Pró-lar de Jacareí. Assim, o processo está aos cuidados da Secretaria de Planejamento.

## 2 – NÚCLEOS SOMENTE COM ESTUDOS INICIAIS

### 2.1 – CEPINHO (Área Privada)

**Do Local:**

O núcleo encontra-se as margens da Estrada Júlio de Carvalho, bairro do Cepinho, localizado próximo do Rio Paraíba do Sul.

**Serviços Realizados:**

O município, em conjunto com o Cidade Legal (CL), deu início ao processo de regularização, tendo realizado as seguintes atividades:



Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Cepinho					
	2010	—	—	—	—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Hoje o núcleo necessita de levantamentos e projetos para continuidade da regularização.

## 2.2 - VILA ITA I E II (Área Privada)

### Do Local:

O núcleo encontra-se no bairro Vila Ita. No local foi levantando cerca de 190 lotes.

### Serviços Realizados:

O município, em conjunto com o Cidade Legal (CL), deu início ao processo de regularização, tendo feito as seguintes atividades:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Vila Ita I e II					
	2010	—	—	—	—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Hoje o núcleo aguarda a complementação de infraestrutura para dar continuidade aos trabalhos de levantamentos e projetos de regularização.



### 2.3 - VERANEIO IJAL (Área Pública)

**Do Local:**

Existe no bairro Veraneio Ijal duas invasões de áreas públicas às quais dois núcleos foram formados. O primeiro núcleo, de maior área, é delimitado pelas vias: Rua Augusto dos Anjos, Rua Osvaldo de Andrade e Rua Antônio Tomás de Sáles. O segundo tem sua área delimitada pelas vias: Rua Humberto de Campos e Rua Manuel Ferreira Garcia Redondo.

No local há cerca de 150 lotes.

**Serviços Realizados:**

O município, em conjunto com o Cidade Legal (CL), deu início ao processo de regularização, tendo realizado as seguintes atividades:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Veraneio Ijal					
	2010	—	—	—	—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Hoje o núcleo necessita de levantamentos e projetos para continuidade da regularização. Segundo PPA a previsão de retomada do processo está marcada para 2020/21. Porém é necessário aguardar previsão da complementação de infraestrutura no bairro.

### 2.4 - JARDIM PEDRAMAR (Área Privada)

**Do Local:**

O núcleo encontra-se no bairro Jardim Pedramar, às margens da antiga Estrada do Tanquinho.

No local foi levantando cerca de 630 lotes, sendo possível sua regularização administrativa pelo Município, segundo o diagnóstico do Cidade Legal.



**Serviços Realizados:**

O município, em conjunto com o Cidade Legal (CL), deu início ao processo de regularização, tendo realizado as seguintes atividades:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Jardim Pedramar	2010	—	—	—	—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Hoje o núcleo necessita de levantamentos e projetos para continuidade da regularização. Segundo PPA a previsão de retomada do processo está marcada para 2019.

## 2.5 - JD PANORAMA (Área Privada)

**Do Local:**

O núcleo encontra-se na Rua Panorama, bairro Jardim Panorama.  
No local foi levantando cerca de 150 lotes.

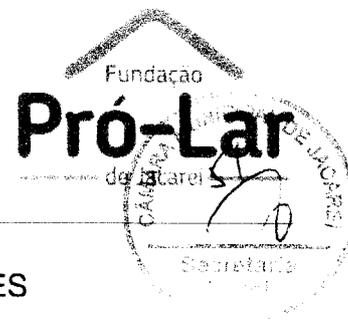
**Serviços Realizados:**

O município, em conjunto com o Cidade Legal (CL), deu início ao processo de regularização, tendo realizado as seguintes atividades:

Núcleo	Diagnóstico	Cadastro Social	LEPAC	DCUA	Registro Cartório
Bairrinho	2010	—	—	—	—

	Cidade Legal
	Município de Jacareí

**STATUS:** Hoje o núcleo necessita de levantamentos e projetos para continuidade da regularização.



ANEXO I - TABELA DE BAIRROS – RESUMO DAS ATIVIDADES

	NÚCLEO	DIAGNÓSTICO	LEPAC	CADASTRO SOCIAL	DCUA	REGISTRO
1.1	Chácaras Marília	2010	2017	2017		-
1.2	Jd. Paraíba	2010	2017	2017		-
1.3	Av. Mississippi	2010	2017	2017		-
1.4	Lagoa Azul	2010	2013	2011	2016	2016
1.5	Jd. Do Vale (Av. Jurandir Fonsi)	2010	2013	2011	2016	2016
1.6	Jd. Do Vale (APP)	2010	-	-	-	-
1.7	Conjunto Primeiro de Maio	2010	2015	2013	2016	-
1.8	Conjunto 22 de Abril	2010	2018	2018	-	-
1.9	Vera Lúcia	2010	2016	2015	2016	2016
1.10	Bela Vista I e II	2010	2014	2014	-	-
1.11	Área da Fonte				-	-
1.12	Pq. Meia-Lua	2010	2018	2014	-	-
1.13	CDHU – Campo Grande	2010	-	-		-
1.14	Rio Comprido	2010	2017	2015	-	-
1.15	Porto Velho	2010	2016	-	-	-
1.16	Bairrinho	2010	2017	2013	-	-
2.1	Cepinho	2010	-	-	-	-
2.2	Vila Ita I e II	2010	-	-	-	-
2.3	Veraneio Ijal	2010	-	-	-	-
2.4	Jardim Pedramar	2010	-	-	-	-
2.5	Jardim Panorama	2010	-	-	-	-

	Cidade Legal
	Município de Jacareí