

LEI Nº 3.038, DE 21 DE SETEMBRO DE 2023

**INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL
DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE
CONJUNTOS HABITACIONAIS DE
INTERESSE SOCIAL PROMOVIDOS
PELO MUNICÍPIO DE BARUERI**

RUBENS FURLAN, Prefeito do Município de Barueri, usando das atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

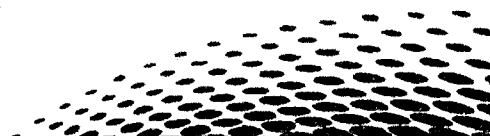
Art. 1º Esta lei institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, promovidos pelo Município de Barueri, nos moldes dispostos na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, ou norma superveniente, bem como na legislação municipal.

Parágrafo único. Os conjuntos habitacionais que integram o programa são os constantes do anexo desta lei.

Art. 2º A regularização fundiária abrange medidas urbanísticas, ambientais, jurídicas e sociais, com o propósito de inserir os conjuntos habitacionais de interesse social promovidos pelo Município de Barueri no ordenamento territorial urbano, promover o direito à moradia plena, alcançar o desenvolvimento social, prestigiar a segurança jurídica, garantir a dignidade da população assistida pela política municipal de habitação e reduzir as desigualdades sociais e econômicas.

Art. 3º A gestão do programa é do órgão responsável pela política municipal de habitação de interesse social.

Art. 4º O programa se fundamenta nos princípios da sustentabilidade social, economicidade, dignidade da pessoa humana e acesso à moradia plena.



Art. 5º Constituem diretrizes do programa:

I – identificar os conjuntos habitacionais de interesse social promovidos pelo Município de Barueri e categorizá-los em tipologias;

II – hierarquizar a ordem de regularização fundiária dos conjuntos habitacionais, adotando-se o critério de tempo de ocupação, presença de equipamentos públicos no entorno, intervenções necessárias, organização e sustentabilidade social preexistentes;

III – ampliar o direito à moradia com segurança jurídica da posse, assegurando o direito à propriedade do ocupante que satisfizer os critérios desta lei;

IV – fomentar processos de liderança, de organização e de mobilização comunitária, contribuindo para a gestão democrática e participativa dos processos implantados;

V – apoiar a implantação da gestão condominial, nos moldes assegurados pela legislação específica;

VI – contribuir para a sustentabilidade da intervenção, por meio da permanência das famílias na unidade habitacional, da adequada utilização dos equipamentos implantados, da garantia de acesso aos serviços básicos, da conservação e manutenção da intervenção física e, quando for o caso, do retorno dos investimentos;

VII – outorgar título de propriedade preferencialmente em nome da mulher;

VIII – garantir a efetivação da função social da propriedade; e

IX – fomentar a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 6º São legitimados a requerer a regularização fundiária de conjunto habitacional, além do Município de Barueri:

I – Estado de São Paulo e União Federal;

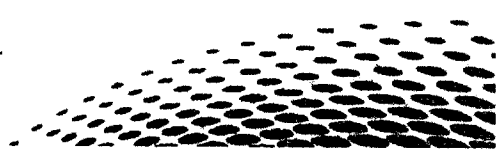
II – Ministério Público;

III – Defensoria Pública;

IV – permissionário/ocupante, desde que trate do conjunto em sua totalidade.

V – associação de moradores, organizações sociais, organizações da sociedade de serviço público, que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano, política habitacional ou regularização fundiária.

§1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.



§2º É vedada na hipótese do inciso IV do *caput* deste artigo a solicitação de regularização fundiária de unidade habitacional de forma individualizada, observados os princípios do direito registral imobiliário.

Art. 7º Para fins desta lei, considera-se:

I – conjunto habitacional: conjunto de unidades habitacionais horizontais ou verticais de interesse social produzidos pelo Município de Barueri para o atendimento à população de baixa renda;

II – certidão de regularização fundiária: ato administrativo de aprovação da regularização fundiária emitida pelo responsável pela execução da política habitacional municipal;

III – permissionário: pessoa física beneficiária da permissão de uso onerosa ou gratuita;

IV – ocupante: aquele que mantém posse mansa e pacífica sobre unidade habitacional de interesse social;

V – legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da regularização fundiária;

VI – concessão de uso especial para fins de moradia: ato administrativo que transfere o uso remunerado ou gratuito de propriedade pública ao particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de moradia de interesse social;

VII – doação com encargos: ato administrativo que transfere a propriedade habitacional gratuitamente para uso do beneficiário da regularização fundiária, considerando condicionantes ao uso, ao longo do tempo;

VIII – alienação: transferência onerosa de propriedade ao beneficiário da regularização fundiária, quando não preenche os requisitos para recebimento do título de propriedade de forma gratuita.

Art. 8º Para fins desta lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I – rede de energia elétrica domiciliar;

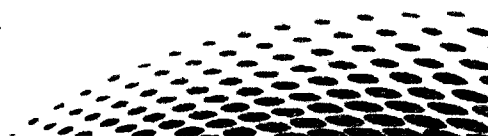
II – rede de abastecimento de água potável;

III – rede de coleta e afastamento de esgotamento sanitário domiciliar;

IV – tratamento do esgoto domiciliar, inclusive implementado em sistema próprio no próprio conjunto;

V – sistema de drenagem;

VI – sistema de abastecimento de gás;



VII – sistema de proteção contra incêndio.

§1º A infraestrutura essencial pode ser demonstrada por meio de relatórios técnicos.

§2º Os relatórios técnicos são documentos suficientes para atestar a inexistência de desconformidades nas intervenções.

§3º A implementação dos equipamentos considerados infraestrutura essencial, sua complementação e sua manutenção devem ser produzidas por projetos técnicos específicos, com a inclusão de cronograma de obras.

§4º As obras de implantação de infraestrutura essencial, sua manutenção e sua complementação podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da regularização fundiária do conjunto habitacional de interesse social.

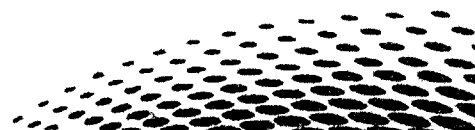
Art. 9º As propriedades ocupadas por áreas de preservação permanente devem ser objeto de relatório técnico ambiental, consoante diretrizes estabelecidas pelo artigo 12 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de junho de 2017, e demais normas.

§1º O relatório técnico ambiental, ou documento equivalente, deve apontar solução para eventual desconformidade e apresentar justificativa no projeto de regularização fundiária, sendo permitida a realização dos estudos somente às parcelas situadas nas áreas de preservação permanente.

§2º A implantação de melhoria ambiental deve constar em projeto específico, com a inclusão de cronograma de execução, que pode ser feita por fases ou etapas.

§3º As obras de implantação de melhoria ambiental, bem como sua complementação, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da regularização fundiária do conjunto habitacional de interesse social, observado o princípio da razoabilidade.

Art. 10. A regularização fundiária dos conjuntos habitacionais de interesse social promovidos pelo Município de Barueri deve ser destinada à moradia de pessoa natural, especialmente para população de baixa renda.



Parágrafo único. Excepcionalmente, o Município de Barueri, por meio de decisão devidamente justificada, pode permitir, no programa de regularização fundiária, a concomitante ocupação do imóvel para usos não residenciais, que se enquadrem em atividades econômicas qualificadas como MEI (microempreendedor individual), desde que, observada a legislação pertinente:

- I – não conflitem com a habitação;
- II – não violem os direitos de vizinhança, inclusive não gerem incômodo à ocupação;
- III – promovam a integração social;
- IV – gerem emprego e renda;
- V – promovam as relações sociais existentes.

Art. 11. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais, que compõem este programa de regularização fundiária, ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de enquadramento na Reurb-S, nos moldes da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, dispensam-se as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Art. 12. O Município de Barueri, por meio de decisão fundamentada, pode dispensar as exigências relativas aos parâmetros urbanísticos e edifícios e ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, na regularização fundiária dos conjuntos habitacionais de interesse social.

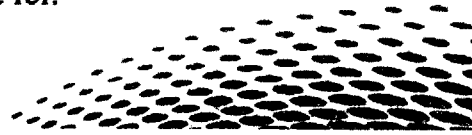
CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 13. Após definição da hierarquização, nos moldes do inciso II do artigo 5º desta lei, deve-se instaurar o processo administrativo do conjunto habitacional de interesse social.

Parágrafo único. Os atos decisórios de regularização fundiária do conjunto habitacional de interesse social podem ser delegados ao Secretário responsável pelo programa, por meio de Portaria.

Art. 14. O procedimento administrativo da regularização fundiária de interesse social do conjunto habitacional promovido pelo Município de Barueri deve observar as regras da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, sem prejuízo dos dispositivos normativos constantes desta lei.



Art. 15. O rito do processo administrativo possui as seguintes fases:

I – análise do pedido, por meio de relatório técnico, observados os critérios estabelecidos na Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e demais normas sobre o assunto, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por iguais períodos, mediante justificativa;

II – definição da origem fundiária, objetivando, além da propriedade, a anuência do proprietário e confrontantes, ou no seu silêncio, a anuência tácita, nos moldes disciplinados pela Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017;

III – elaboração de diagnóstico preliminar de desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais;

IV – identificação das unidades com obrigações pendentes, dos débitos decorrentes da Lei Municipal n.º 2.658, de 13 de dezembro de 2018;

V – decisão, mediante justificativa técnica, sobre a instauração ou não da regularização fundiária;

VI – publicação no jornal oficial do Município de Barueri da decisão prevista no inciso anterior.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deve indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 16. Instaurada a regularização fundiária, deve-se:

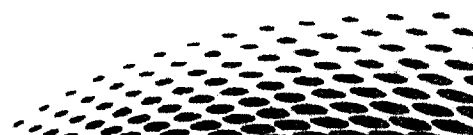
I – proceder à execução dos atos necessários à elaboração do projeto de regularização fundiária, tais como selagem e cadastro socioeconômico;

II – elaborar o projeto de regularização fundiária, sobreposições e relatórios técnicos, nos moldes da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017;

III – sanear o processo administrativo;

IV – decidir de maneira fundamentada, quanto à aprovação do projeto de regularização fundiária de interesse social do conjunto habitacional promovido pelo Município de Barueri, com a indicação dos beneficiários, dos respectivos instrumentos de regularização fundiária e demais deliberações previstas em lei;

V – publicar no jornal oficial do Município de Barueri a decisão prevista no inciso anterior.



Art. 17. aprovada a regularização fundiária de interesse social do conjunto habitacional promovido pelo Município de Barueri, deve-se:

I – expedir a Certidão de Regularização Fundiária-CRF;
II – registrar a CRF e o respectivo projeto no cartório de registro de imóveis;

III – fomentar e dar suporte ao processo de formação do corpo diretivo e orientação quanto às providências administrativas do condomínio, conforme determinado nesta legislação e legislação correlata, bem como nas regras de gestão condominial.

Art. 18. O Município de Barueri pode criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com o Poder Judiciário, para dirimir conflitos relacionados à regularização fundiária de interesse social do conjunto habitacional promovido pelo Município de Barueri, mediante solução consensual.

Art. 19. A partir da publicação da decisão disposta no inciso V do artigo 15 desta lei, fica vedada qualquer transferência de unidade habitacional do respectivo conjunto habitacional, bem como fica vedado o recebimento do protocolo de regularização da ocupação por transferência.

Parágrafo único. Não deve ser recebido pedido de regularização da ocupação, assim consideradas: transferência, permuta, recadastramento ou qualquer outra legalmente admitida em legislação própria de unidade habitacional integrante de conjunto habitacional que já possua decisão e recebimento, nos moldes do inciso V do artigo 15 desta lei.

CAPÍTULO III DAS OBRIGAÇÕES

Art. 20. Com a publicação da instauração da regularização fundiária de interesse social do conjunto habitacional, há a suspensão das cobranças dos débitos vencidos e vincendos, constituídos em razão da lei n.º 2.658, de 13 de dezembro de 2018.

§1º Para a manutenção da suspensão dos débitos constantes deste artigo, o beneficiário deve integrar na totalidade o procedimento de selagem e cadastro socioeconômico para fins de regularização fundiária e, caso tenha alteração em dado qualificativo, deve o beneficiário informar imediatamente ao órgão responsável pela política municipal de habitação de interesse social.



§2º Os débitos relativos às contas de consumo, como a energia elétrica, rede de água e esgoto, gás e demais serviços residenciais não são extintos.

Art. 21. A publicação da decisão de aprovação constante dos incisos IV e V do artigo 16 desta lei extingue os débitos vencidos e vincendos, constituídos em razão da lei n.º 2.658, de 13 de dezembro de 2018.

§1º Para a efetivação da extinção dos débitos constantes deste artigo, o beneficiário deve:

- I – respeitar as normas de bom convívio social;
- II – respeitar os direitos de vizinhança;
- III – respeitar as normas condominiais, notadamente a convenção e o regimento interno;

IV – 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, 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.

§2º O condomínio a ser instituído, por meio do síndico e corpo diretivo, é o responsável pela fiscalização do parágrafo anterior, sujeitando-se o condômino infrator às penalidades constantes nas regras condominiais e no código civil.

Art. 22. O termo de extinção dos débitos vencidos e vincendos, decorrentes da lei n.º 2.658, de 13 de dezembro de 2018, é o ato administrativo autenticado pela autoridade competente e deve conter os elementos essenciais estabelecidos em decreto.

§1º O termo de extinção dos débitos vencidos e vincendos, decorrentes da lei n.º 2.658, de 13 de dezembro de 2018, possui a finalidade de regularização fundiária.

§ 2º A extinção dos débitos vencidos e vincendos, decorrentes da lei n.º 2.658, de 13 de dezembro de 2018, não importa novação do termo de permissão de uso, nem acréscimo no valor pago pelo uso da unidade habitacional.

§3º Os pagamentos já realizados dos débitos vencidos e vincendos, decorrentes da lei n.º 2.658, de 13 de dezembro de 2018, não devem ser repetidos, nem são objeto de quaisquer direitos de restituição ou compensação.



Art. 23. As obrigações relativas à manutenção dos espaços comuns são de responsabilidade do Município de Barueri até o registro do projeto de regularização fundiária e sua respectiva Certidão de Regularização Fundiária-CRF.

Art. 24. Efetivado o registro do projeto de regularização fundiária e da Certidão de Regularização Fundiária-CRF, as obrigações de manutenção nas áreas comuns e privativas do conjunto habitacional são de responsabilidade dos proprietários e do condomínio edilício.

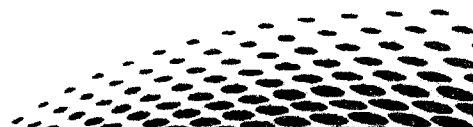
CAPÍTULO IV
DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE
SOCIAL PROMOVIDOS PELO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Art. 25. Este programa aplica, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os instrumentos previstos na legislação federal específica de regularização fundiária urbana, notadamente:

- I – legitimação fundiária de interesse social;
- II – legitimação fundiária de interesse específico;
- III – doação;
- IV – concessão para uso especial para fins de moradia;
- V – compra e venda.

Art. 26. Além dos requisitos previstos na Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, deve ser outorgado título de legitimação fundiária de interesse social ao ocupante da unidade habitacional que:

- I – tenha posse mansa, pacífica, contínua, sem qualquer oposição e anterior a 22 dezembro de 2016 na unidade habitacional em processo de regularização fundiária;
- II – não tenha a titularidade de nenhum imóvel de forma exclusiva, seja residencial ou comercial;
- III – possua renda familiar de até 5 (cinco) salários-mínimos nacionais vigentes à época do recebimento do pedido de regularização fundiária;
- IV – não tenha recebido legitimação fundiária ou de posse em projetos anteriores de regularização fundiária, ainda que em núcleo ou conjunto habitacionais distintos.



§1º A comprovação dos incisos do *caput* deste artigo deve instruir o projeto de regularização fundiária e será determinada quando da expedição da decisão que aprova o projeto de regularização fundiária e indica os beneficiários e respectivos instrumentos.

§2º Para comprovação dos critérios de propriedade pode ser admitida declaração pessoal, a qual se submete às penalidades civis e criminais, caso inverídicas.

§3º Caso o ocupante da unidade habitacional possua renda familiar superior à indicada no inciso III do *caput* deste artigo, adotam-se as regras dispostas da REURB-E, previstas na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, para fins de legitimação fundiária.

Art. 27. Além dos requisitos previstos na Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, deve ser objeto de doação com encargos ao ocupante da unidade habitacional que:

I – tenha posse mansa, pacífica, contínua e sem qualquer oposição pelo período mínimo de 5 (cinco) anos, na unidade habitacional em processo de regularização fundiária; conforme determina a lei municipal da política habitacional;

II – não tenha a titularidade de nenhum imóvel, seja residencial ou comercial;

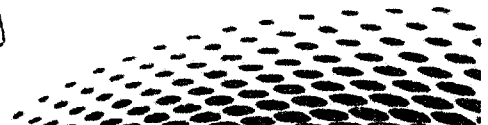
III – possua renda familiar de até 5 (cinco) salários-mínimos nacionais vigentes à época do recebimento do pedido de regularização fundiária;

IV – possua residência pelo período de no mínimo 5 (cinco) anos no Município de Barueri, devidamente comprovadas;

§1º O decurso do tempo previsto no inciso I pode considerar a soma da posse com o ocupante anterior, desde que comprovados todos os demais requisitos e comprove a cadeia sucessória sem oposição;

§2º Fica dispensada a realização de licitação nas doações que integram este programa.

§3º Os encargos da doação consistem na manutenção da titularidade pelo beneficiário ou sua família para uso residencial pelo período de 50 (cinquenta) anos.



§4º Caso descumprido qualquer dos encargos, observados o devido processo legal, a doação deve ser revogada.

Art. 28. Além dos requisitos previstos na Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, deve ser outorgada a concessão para uso especial para fins de moradia ao ocupante da unidade habitacional que:

I – tenha posse mansa, pacífica, sem qualquer oposição, na unidade habitacional em processo de regularização fundiária inferiores ao período de 5 (cinco) anos e desde que não tenha qualquer pedido de regularização da ocupação junto ao Município de Barueri;

II – possua residência pelo período de no mínimo 5 (cinco) anos no Município de Barueri, devidamente comprovados;

III – não tenha a titularidade de nenhum imóvel, seja residencial ou comercial;

IV – possua renda familiar de até 5 (cinco) salários-mínimos nacionais vigentes à época do recebimento do pedido de regularização fundiária.

§1º A concessão para uso especial para fins de moradia deve ser concedida pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, prorrogável, desde que mantido o uso habitacional para família que se enquadre nos mesmos critérios.

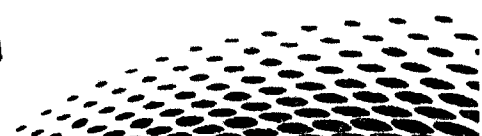
§2º Deve a concessão se destinar a moradia do interessado e de sua família, transmissível *intervivos* ou *causa mortis*.

Art. 29. Além dos requisitos previstos na Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, deve ser autorizada a compra e venda da unidade habitacional, ao ocupante pessoa natural que não preencher os critérios para transferência da unidade habitacional de forma gratuita, desde que:

I – não possua a titularidade ou de seu cônjuge de nenhum imóvel, seja residencial ou comercial;

II – não tenha recebido atendimento definitivo ou seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em projeto de produção habitacional, urbanização e/ou de regularização fundiária de interesse social sob a responsabilidade do Poder Público dos três níveis de governo.

§1º Não há qualquer compromisso de ressarcimento, compensação ou desconto nos casos que envolveram pagamento indevido a terceiros.



§2º Nos casos de alienação de unidade habitacional dos conjuntos residenciais, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, são adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

Art. 30. A alienação firmada por instrumento de compra e venda pode ser subsidiada pelo Poder Público, de acordo com a capacidade de pagamento da família beneficiada.

Parágrafo único. O subsídio referido no *caput* deste artigo deve ser regulamentado por decreto.

Art. 31. A alienação da unidade habitacional ocupada regularmente deve ser exclusivamente para fins de regularização fundiária ao ocupante devidamente identificado e cadastrado.

§1º O valor da unidade habitacional regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em Decreto Municipal, não deve considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

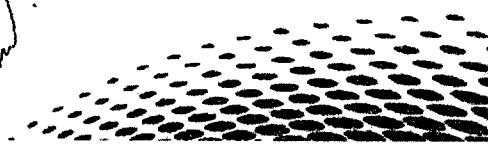
§2º As unidades habitacionais inseridas no projeto de regularização fundiária podem ser vendidas diretamente aos seus ocupantes que não cumprirem os requisitos de aquisição gratuita da propriedade, devidamente identificados e cadastrados, dispensados os procedimentos exigidos pela lei de licitações e contratos administrativos.

Art. 32. O ocupante deve assumir a responsabilidade pelo adimplemento de até 120 (cento e vinte) prestações mensais.

Art. 33. O valor pago a título de compra e venda da unidade habitacional é de 10% da renda bruta mensal, assim definido por meio do cadastro socioeconômico para fins de regularização fundiária, assegurado o princípio da igualdade, de acordo com a capacidade de pagamento.

§1º Considera-se renda bruta mensal a soma das rendas do primeiro e segundo responsável.

§2º O valor mínimo de prestação mensal é de 10% do salário-mínimo vigente, caso não haja identificação do valor da prestação, conforme *caput* deste artigo.



§3º Constatada a ocupação irregular e não havendo manifestação no prazo de 15 (quinze) dias quanto à celebração do contrato de venda e compra, a contar da notificação pessoal ou da publicação em Diário Oficial do Município, fica autorizada a retomada do imóvel administrativamente, com uso de força policial e, se infrutífera, retomada judicial, por meio de reintegração de posse.

§4º Consideram-se irregulares as ocupações prescritas na Lei Municipal n.º 2.658, de 13 de abril de 2018.

§5º O valor da prestação mensal pode ser revisto, mediante requerimento do beneficiário, e não pode ser inferior a 10% do salário mínimo nacional vigente.

§6º Não será admitida venda e compra a título gratuito.

Art. 34. O saldo devedor deve ser corrigido anualmente, na data de aniversário da assinatura do contrato, pela Taxa Referencial de Juros do primeiro dia do respectivo mês, acumulada no período de 12 (doze) meses.

Art. 35. Em caso de impontualidade no pagamento, a partir de 30 (trinta) dias do vencimento da prestação, incidem juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre a quantia a ser paga.

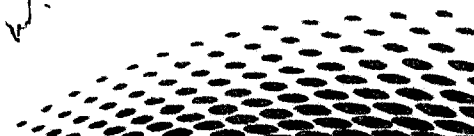
Art. 36. Não é admitida a transferência *inter vivos* de imóveis sem a respectiva quitação.

Art. 37. Os recursos advindos da alienação das unidades habitacionais são destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 38. As demais disposições acerca da alienação das unidades habitacionais deve ser regulamentada por decreto municipal.

CAPÍTULO V DA OCUPAÇÃO INDEVIDA E DA RECUPERAÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL

Art. 39. O Município de Barueri deve adotar todos os meios permitidos em lei para evitar e recuperar a unidade habitacional indevidamente ocupada.



Parágrafo único. Cabe ao órgão gestor do programa, no processo de regularização fundiária de interesse social do conjunto habitacional promovido pelo Município de Barueri, demonstrar a ocupação irregular da unidade habitacional.

Art. 40. Constatada a ocupação irregular ou indevida, no processo de regularização fundiária de interesse social do conjunto habitacional, o Município de Barueri deve, em procedimento próprio, conduzido pela Secretaria dos Negócios Jurídicos, proceder a recuperação da posse da unidade habitacional, com a utilização de todos os instrumentos legais cabíveis.

Art. 41. A unidade habitacional recuperada ou desocupada deve ser destinada aos beneficiários constantes do cadastro habitacional, respeitados os critérios dos instrumentos jurídicos de regularização fundiária desta lei e da legislação de regência.

§1º No processo de regularização, caso haja a constatação de unidades desocupadas, os permissionários constantes do cadastro devem ser notificados, no prazo de 5 (cinco) dias, para manifestação quanto ao beneficiário da regularização fundiária.

§2º Decorrido o prazo sem manifestação ou com manifestação sem fundamento, fica o Município de Barueri autorizado a revogar o Termo de Permissão de Uso, ou instrumento equivalente, e conceder a unidade habitacional às famílias inscritas no cadastro habitacional, considerados os instrumentos de titulação previstos nesta lei.

CAPÍTULO VI

DA OBRIGATORIEDADE DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO E GESTÃO CONDOMINIAL

Art. 42. Ficam obrigados os beneficiários do programa de regularização fundiária de conjuntos habitacionais, a partir registro imobiliário do projeto de regularização fundiária, constituírem condomínio de acordo com a legislação civil vigente.

Art. 43. Para fomento, apoio e capacitação dos proprietários no processo descrito no artigo anterior, o órgão competente para execução da política habitacional deve seguir os procedimentos abaixo elencados:



I – levantamento de informações para subsidiar a elaboração da previsão orçamentária do condomínio;

II – assessoria técnica nas reuniões que antecedem a ocupação, para abordar os seguintes aspectos:

a. custo de manutenção e consumo do condomínio em relação ao rateio das despesas entre os condôminos (ordinárias e extraordinárias);

b. regramento das obrigações dos condôminos em relação ao Código Civil e outras legislações pertinentes;

c. regramento das obrigações do síndico e conselho fiscal em relação ao Código Civil e outras legislações pertinentes, interagindo com o trabalho social na identificação de potenciais lideranças;

III – eleição de síndico e conselho fiscal com a competente convocação dos beneficiários e realização de assembleia de constituição de condomínio, eleição do síndico e conselho fiscal, por meio de edital específico;

IV - providências para emissão de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ do condomínio e registro das atas;

V – reuniões com síndico e conselho fiscal para esclarecimentos acerca do trabalho de assessoramento em gestão condominial;

VI – apoio ao síndico e ao conselho fiscal nas discussões com os condôminos para elaboração/adequação do regimento interno;

VII – assessoramento ao síndico e ao conselho fiscal acerca da abertura de contas Pessoa Jurídica do condomínio, inscrição de contribuinte municipal, questões tributárias, contratação de empregados e encargos decorrentes, emissão de boletos de cobrança, recebimento da 1ª taxa de condomínio;

VIII – confirmação de transferência de titularidade do condomínio nas concessionárias de água, energia elétrica e gás, onde houver, regularizando as situações pendentes;

IX – orientações ao síndico e ao conselho fiscal sobre a necessidade de manter atualizado e vigente o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, conforme requerido pela legislação municipal;

X – assessoramento ao síndico quanto à necessidade e periodicidade da convocação de assembleias, ordinárias e extraordinárias, assim como aos seus respectivos procedimentos;

XI – participação das assembleias, ordinárias e extraordinárias, prestando assessoramento e esclarecimentos de dúvidas relativas às questões condominiais;



XII – reuniões de esclarecimento e informação ao síndico e ao conselho fiscal sobre a legislação municipal, estadual e federal incidente sobre a gestão de condomínios;

XIII – orientações ao síndico e ao conselho fiscal, com relação à elaboração de cadastro de moradores, planejamento e condução de assembleias, reuniões, registro de atas, publicação de informativos, sigilo de informações e guarda de documentos do condomínio;

XIV – disponibilização de canais de comunicação com o síndico e com o conselho fiscal nas questões administrativas e financeiras do condomínio;

XV – reuniões periódicas com o síndico e conselho fiscal para tratar de assuntos relativos à gestão do condomínio e preparação da pauta das assembleias;

XVI – reuniões periódicas com o síndico e conselho fiscal para tratar da preparação e elaboração da prestação de contas mensal do condomínio, orientando quanto ao controle financeiro como recebimentos, pagamentos, saldos, fluxo de caixa, balanço mensal, agenda de contas a pagar, rateio de despesas e cobrança de inadimplentes;

XVII – auxílio ao síndico na realização de reuniões de condomínio, visando:

a. reforçar as orientações relativas à convenção de condomínio e ao regimento interno, para garantir sua aplicabilidade;

b. esclarecer as diferenças entre assembleias ordinárias e extraordinárias;

c. informar sobre a forma de decisão de contratação, pelo condomínio, de despesas ou benfeitorias para o empreendimento;

d. esclarecer os valores descritos na previsão orçamentária.

XVIII – orientar sobre formas de gestão condominial (autogestão, contratação de administradoras, empresas de cobrança);

XIX – informar sobre a necessidade de contratação de seguro obrigatório do condomínio e outras exigências legais.

XX – orientação ao síndico sobre a necessidade de verificação periódica do estado de conservação das áreas e equipamentos comuns do condomínio, bem como sobre as manutenções necessárias;

XXI – orientação ao síndico e ao conselho fiscal sobre procedimentos de elaboração de ata de todas as reuniões e assembleias realizadas com os condôminos.



CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 44. A partir do registro imobiliário do projeto de regularização fundiária, o Município se exime de qualquer despesa de manutenção nas áreas comuns.

Art. 45. Aplicam-se, no que couber, as disposições constantes na Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal 9.310, de 15 de março de 2018, ou as que lhe sucederem.

Art. 46. O programa deve ser gerido pelo órgão responsável pela política municipal de habitação de interesse social, de acordo com os princípios da sustentabilidade social, economicidade, dignidade da pessoa humana e acesso à moradia:

Parágrafo único. O programa deve ser implementado por meio da atuação conjunta de órgãos do Executivo Municipal, sob coordenação do órgão executor da política municipal de habitação.

Art. 47. Os pedidos de regularização da ocupação já protocolados e não concluídos se sujeitam às regras previstas nesta lei, para fins exclusivos de regularização fundiária.

Art. 48. As declarações e condutas falsas ou inverídicas realizadas neste programa devem ser apuradas no âmbito administrativo, cível e criminal.

Art. 49. O Poder Executivo pode editar portarias, decretos e normas complementares à implementação do programa, observadas as suas finalidades originárias e obedecidas as disposições legais pertinentes.

Art. 50. Fica o Poder Executivo autorizado a realizar parceria ou firmar convênios com entidades públicas ou particulares, pessoas físicas ou jurídicas, para a implantação, execução e ampliação do programa.

Art. 51. As despesas decorrentes da execução do programa, correm à conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 52. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Barueri, 21 de setembro de 2023.



RUBENS FURLAN
Prefeito Municipal

CERTIFICO QUE O PRESENTE ATO FOI
PUBLICADO NA EDIÇÃO DO DIA
23 / 9 / 2023

