LEI Nº 347/2013

Dispõe sobre a regularização de Núcleos Habitacional Irregulares Consolidados, estabelecendo critérios e diretrizes para a regularização urbanística e fundiária e dá outras providências:

JOSÉ ANTONIO DA CUNHA, Prefeito do Municipal de Turiuba, Comarca de Buritama, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica o Executivo Municipal autorizado a promover a regularização, nos termos desta Lei, dos Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados, independentemente da zona de uso em que se localizem.

Art. 2º - Para os efeitos desta lei consideram-se Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados os assentamentos precários, parcelamentos do solo, condomínios ou conjunto habitacionais implantados até a data de publicação da presente lei, sem o devido registro, aprovação dos órgãos competentes ou implantados em desacordo com o projeto aprovado;

§ 1° – Não poderão ser definidos como Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados, os assentamentos urbanos que apresentem as seguintes situações:

I- onde o uso predominante for industrial, comercial e ou de serviços;

II – ter iniciado sua implantação em data posterior à promulgação desta lei;

III – áreas onde, por força de legislação, não é permitido o uso residencial, ressalvadas as hipóteses previstas na legislação especifica.

IV - sejam passíveis de reversibilidade.

§ 2°- Quando a ocorrência das situações previstas neste artigo se der de forma parcial, a restrição não alcançará as demais áreas do núcleo.

§3º - A situação de reversibilidade prevista no Inciso V deste artigo será caracterizada pelo baixo grau de consolidação do núcleo, levando-se em consideração a sua localização, o seu tempo de ocupação, a natureza das edificações existentes, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários e a sua situação física, social e jurídica.

Art. 3º - Constituem-se em objetivos gerais da regularização para os efeitos desta Lei:

I– a utilização e/ou a adequação da propriedade a sua função social;

II – garantia do direito à moradia digna, visando à segurança jurídica da posse;

III – o controle efetivo da utilização do solo urbano;

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

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

VI - as ações integradas voltadas a inibir a especulação imobiliária, evitando o processo de expulsão de seus habitantes;

VII - dar conhecimento do processo de regularização a população envolvida;

VIII - o respeito à tipicidade e as características das áreas em estudo quando das intervenções necessárias à efetiva implantação da regularização.

IX - a promoção, sempre que possível, de medidas mitigatórias, reparatórias ou compensatórias que busquem sanear as situações urbanas consolidadas em desconformidade com normas estabelecidas nas legislações aplicáveis, notadamente aquelas decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com a remoção e/ou execução de obras necessárias à eliminação dos riscos potenciais ao meio ambiente.

Art. 4º - A regularização tratada por está Lei abrangerá aspectos urbanísticos e fundiários.

Parágrafo único -. Para os efeitos desta lei considera-se por regularização:

I– urbanística: o conjunto de intervenções necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, a eliminação de situações de risco, a articulação das vias de circulação ao sistema viário oficial e a implantação dos equipamentos básicos de infra-estrutura urbana, constituída por rede de abastecimento de água potável, solução para o esgotamento sanitário, escoamento de águas pluviais, iluminação pública e solução para energia elétrica domiciliar.

II – fundiária: a instrução documental que permita o registro imobiliário do Núcleo Habitacional e possibilite o registro das áreas públicas que passarão ao domínio do Município e dos lotes ou terrenos em nome de seus adquirentes ou sucessores.

Art. 5° - O Executivo Municipal poderá promover a regularização urbanística e fundiária conjuntamente, ou em etapas distintas.

Parágrafo único -. Por ocasião da regularização fundiária, ocorrendo à hipótese de o núcleo não estar dotado de toda a infra-estrutura básica, o Poder Executivo deverá elaborar cronograma físico de implantação das obras/equipamentos necessários.

Art. 6° - Fica permitida a regularização, no todo ou em parte, dos Núcleos Habitacionais de que trata esta Lei quando assim justificado pelo Poder Executivo.

Art. 7° – Caberá ao responsável pela implantação do Núcleo Habitacional Irregular o cumprimento de todas as exigências técnicas, administrativas e/ou jurídicas necessárias à sua regularização.

§1° Identificado o responsável, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a regularização, nos termos da Lei Federal 6.766/79.

§ 2°. Sendo desconhecido ou não sendo encontrado, far-se-á a notificação por edital.

§ 3°– Poderá ainda o Município, nas situações previstas no caput deste artigo, adotar as medidas judiciais cabíveis, visando a compelir o responsável a promover os atos necessários à regularização.

Art. 8° – Caso o responsável, depois de notificado, não providencie a regularização ou ainda nas hipóteses de não cumprir os compromissos e cronogramas definidos para a regularização, poderá o Município promovê-la de ofício, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança amigável ou judicial, nos termos do artigo 40 da Lei Federal n° 6.766/79.

Parágrafo único – A regularização poderá ainda ser promovida supletivamente, no todo ou em parte por 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.

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 9º – As regularizações dos Núcleos Habitacionais promovidas pela Municipalidade têm o caráter de urbanização específica, visando a atender aos padrões de desenvolvimento urbano e são consideradas de interesse público em conformidade com os Artigos 4º e 53-A, da Lei Federal nº 6.766, de 19.12.1979.

Art. 10º – Para cada Núcleo Habitacional deverá ser elaborado um projeto específico de regularização, segundo diretrizes previstas nesta lei, devendo definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I– identificação das áreas ou lotes a serem regularizados, definições quanto ao seu dimensionamento, em função da especificidade da ocupação já existente e dos indicadores de salubridade e habitabilidade,

II – as vias de circulação existentes ou projetadas que possibilite o acesso a todos os lotes, com a sua integração ao sistema viário oficial e as outras áreas com destinação específica;

III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso;

IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco;

V– as medidas previstas para adequação da infra-estrutura básica; e

VI - identificação se houver necessidade, das unidades ou edificações que deverão ser relocadas.

Art. 11º – Deverão ser previstas na regularização urbanística, sempre que possível, além das áreas destinadas ao sistema viário, áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários definidos no projeto de regularização de cada Núcleo.

§ 1º: - A ausência de áreas verdes e institucionais poderá ainda ser objeto de compensação, mediante a disponibilização de outras áreas livres, contíguas ou próximas, dotadas de equipúblicos pamentos que atendam as necessidades da população local.

§ 2º - A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade competente, desde que nas proximidades já existam outras áreas com as mesmas finalidades que atendam as necessidades da população local, constatado por levantamento elaborado pela autoridade municipal.

DA REGULARIZAÇÃO PROMOVIDA PELO PARTICULAR

Art. 12º – Na hipótese do responsável pela implantação do Núcleo Habitacional assumir a responsabilidade pela regularização, sem prejuízo do cumprimento da legislação federal e estadual, no que for aplicável, deverá apresentar:

I- requerimento assinado;

II - termo de responsabilidade pela regularização;

III - certidão de propriedade atualizada correspondente à gleba parcelada, comprovando a existência de cadeia dominial;

IV - comprovação da implantação do parcelamento até a data da presente Lei e os demais requisitos do artigo 2º;

V- relação das alienações efetuadas e cópia dos respectivos instrumentos;

VI - Levantamento Planimétrico Cadastral ou Planialtimétrico Cadastral, quando a declividade da área assim o exigir, constando o respectivo lançamento do perímetro tabular e devendo obedecer às Normas Municipais, com assinatura de profissional habilitado com o devido recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

VII - Projeto Urbanístico de Regularização e memorial descritivo do Núcleo a ser regularizado e devendo obedecer às prescrições das Normas Municipais, com assinatura de profissional habilitado, com o recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

VIII - cronograma físico-financeiro da execução das obras e serviços necessários;

IX - instrumento de garantias previstas na legislação vigente visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização.

§ 1º - A qualquer momento, o Município poderá dispensar a apresentação de alguns dos itens constantes dos incisos acima, ou exigir novos documentos e peças técnicas, de acordo com as peculiaridades de cada caso.

§ 2º - A comprovação da data de implantação do parcelamento será feita através de documento expedido pela Administração Pública Municipal.

§ 3º - Havendo a necessidade de execução de obras para adequar o Núcleo Habitacional Irregular aos parâmetros previstos no Projeto Urbanístico de Regularização a Prefeitura expedirá o licenciamento para a sua execução.

§ 4º - Quando se tratar de obras que necessitem de analise e anuência de órgãos Estaduais conforme previsto na legislação vigente, deverá ser obtido o respectivo licenciamento.

Art. 13º - Uma vez apresentado o Projeto de Regularização, caberá a Prefeitura constatar o atendimento dos requisitos previstos nesta lei, visando sua aceitação.

Art. 14º – O requerimento de regularização será analisado pelo setor competente que, verificando a inexistência de qualquer exigência a ser cumprida em face dos dispositivos desta Lei e das demais exigências municipais, estaduais e federais dispostas nas legislações pertinentes, expedirá o Auto de Regularização.

DA REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 15º - O projeto de regularização de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos.

Parágrafo único - Para os efeitos desta Lei consideram-se de interesse social os Núcleos Habitacionais ocupados predominantemente por população de baixa renda e:

I- em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;

II - Áreas de Urbanização Especifica de Interesse Social assim definidas pelo Executivo Municipal;

III - de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização de interesse social;

Art. 16º – Poderá poder público responsável pela regularização fundiária de Núcleos Habitacionais de Interesse Social, lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, e promover a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal 11.977 de 07 de julho de 2009.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 17º – A regularização de que trata esta Lei poderá ser objeto de parceria entre a Prefeitura e por aqueles previstos nos artigos 7º e 8º desta Lei, observadas as responsabilidades técnicas envolvidas.

Art. 18º – Aplicam-se subsidiariamente, no que couber, os dispositivos previstos nas Leis nº. 6.766/79, 10.257/01, 11.977/09 e 12.651/2012.

Art. 19º - Fica o Poder Executivo, autorizado a promover a regularização das construções existentes até a data da promulgação desta lei, devendo atender as peculiaridades locais e definindo os critérios mínimos de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

Art. 20º - A partir da constatação da implantação de parcelamento irregular, o Poder Executivo deve exercer atividade fiscalizadora e repressiva quanto a sua expansão, aplicando as penalidades de advertência, multa, interdição temporária ou definitiva e embargo, demolição e/ou desfazimento, com auxílio da força policial, se necessário.

Art. 21º – As despesas decorrentes com a execução desta lei correrão por conta de dotações próprias, suplementadas se necessário.

Art. 22º – Esta lei entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário.

Art. 23º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Turiuba, 22 de Agosto de 2013.

JOSÉ ANTÔNIO DA CUNHA
Prefeito Municipal

Publicada por afixação em lugar público e de costume, registrada nesta Secretaria, na data supra e encaminhada cópia ao cartório local.

Antonio Ataydes Santiago
Secretário