A CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA MANSA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE:

LEI COMPLEMENTAR N.º 68 ***DE*** 13 ***DE*** maio ***DE 2015.***

Ementa: Institui o Programa de Regularização Fundiária no Município de Barra Mansa, e dá Outras Providências.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º – Na execução da política de desenvolvimento urbano, de que tratam os artigos 137 e 138 da Lei Orgânica Municipal, bem como os artigos 1.º, 2.º e 3.º da Lei Complementar N.º 48 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – PDDUA, será aplicado o previsto nesta Lei.

§ 1º – Esta lei tem por objetivo *"promover a regularização e urbanização de áreas ocupadas por população da baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população, as normas ambientais e especificidades do município"*, de acordo com o Art. 2.º inc. XIV da citada lei do PDDUA;

§ 2º – O procedimento de regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda a que se refere o parágrafo anterior, será regido pelas disposições pertinentes da Lei Federal N.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, bem como da Lei Federal N.º 11.977/2009 – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV;

§ 3º – As disposições desta lei decorrem da autorização contida no Art. 49 da Lei Federal N.º 11.977/2009 – PMCMV, com a qual deverá sempre se manter atualizada, observando suas eventuais alterações.

Art. 2º – A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, de acordo com o estabelecido pelo Art. 46 da Lei Federal N.º 11.977/2009, com a qual todos os instrumentos institucionais relativos ao tema deverão estar em conformidade.

Parágrafo Único – Quando houver alteração na legislação federal que implique em divergência e conflito com esta lei tornando-a desatualizada, fica autorizada a correção desta para o restabelecimento da conformidade prevista no *caput*, cujos ajustes deverão ser implementados através de decreto do executivo, ouvido o Conselho da Cidade que se pronunciará por meio de resolução deliberativa.

Art. 3º – Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no Município de Barra Mansa, ora denominado **Lote Legal**, com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

Art. 4º – Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas pelo Estatuto das Cidades e no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, a regularização fundiária deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

III - controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

IV - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

V - participação de representantes da população interessada em todas as etapas do processo de regularização, com a criação de uma comissão local de regularização fundiária, com o acompanhamento de assistentes sociais da Administração Municipal;

VI – prioridade e estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 5º – As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Barra Mansa, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

§ 1º – Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II – regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda quando se enquadrar nos critérios estabelecidos no Artigo 47, inciso VII da Lei Federal N.º 11.977/2009;

III – regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária de assentamentos irregulares de iniciativa pública ou de terceiros, na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público conforme estabelecido nos Artigos 61 e 62 da Lei Federal N.º 11.977/2009;

IV – ocupação irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal concedida, ou não registrado no Registro Geral de Imóveis (RGI);

V – projeto de regularização fundiária: projeto de revitalização urbanística das ocupações irregulares, promovendo novo projeto de ordenamento espacial, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

§ 2º – A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SMPU, que a ocupação estava consolidada nos termos do Art. 47, inc. II da Lei Federal N.º 11.997/2009, na data de 06/12/2006 em que foi publicado o PDDUA.

Art. 6º – Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno pertencente à área de maior dimensão, tais como glebas.

Parágrafo Único – Para a aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados na legislação própria que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano em vigor.

Art. 7º – Competirá à SMPU, a incumbência de iniciar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária pertencentes ao programa **Lote Legal**, bem como tomar todas as medidas cabíveis para a sua plena execução.

Parágrafo Único – Após a aprovação do projeto de regularização fundiária pela SMPU, deverá ser expedido o respectivo decreto oficializando a aprovação, onde ficarão registradas todas as condicionantes da aprovação e, em seguida, o encaminhamento de toda a documentação para registro em cartório.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

SEÇÃO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 8º – A Secretaria Municipal de Habitação e Interesse Social será responsável pelo cadastramento técnico e social, análise socioeconômica e titulação dos respectivos proprietários dos imóveis regularizados nos termos do programa **Lote Legal**.

Art. 9º – Observadas as normas previstas nesta Lei, as que dispõem sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes, o projeto de regularização fundiária de interesse social poderá definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive no tocante às faixas de Área de Preservação Permanente (APP), de acordo com o § 1.º do Art. 54 da Lei Federal N.º 11.997/2009, conforme o regulamento previsto no Art. 21 desta lei.

Art. 10 – Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, na qualidade de empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;

IV – a provisão habitacional em casos de remoção;

V – a recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

Parágrafo Único – Os encargos previstos no caput deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 11 – O poder público, através da SMPU, quando responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, de acordo com o que estabelece o Art. 56 da Lei Federal N.º 11.977/2009.

SEÇÃO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 12 – A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto pela SMPU de que trata o Art. 5.º, § 1.º, incisos III e V, desta Lei.

Art. 13 – Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deverá exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 14 – A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 15 – O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanentes, bem como, das áreas públicas previstas na legislação municipal.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 16 – O projeto de regularização fundiária deverá atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas lazer e verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;

II – drenagem ordenada das águas pluviais;

III – trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;

IV – integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público às áreas de uso comum do povo;

V – implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;

VI – implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;

VII – recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

VIII – implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

IX – recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza através de servidões administrativas;

X – acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

XI – largura mínima das servidões administrativas para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção;

XII – utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.

§ 1º – Quando possível, os terrenos livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público;

§ 2º – Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área;

§ 3º – Na hipótese do parágrafo anterior, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado;

§ 4º – Quando possível, o Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular, utilizando para tanto qualquer instrumento jurídico aplicável permitido pela legislação vigente;

§ 5º – Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo agente promotor da regularização em outro local, para posterior compensação, por meio de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

a) o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município, na mesma região administrativa do objeto da regularização fundiária pretendida;

b) a dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser no mínimo equivalentes;

§ 6º – A doação referida no parágrafo anterior deve ser submetida à análise da SMPU;

§ 7º – A regularização fundiária poderá ser implementada em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 17 – O Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

CAPITULO IV

DO PROCEDIMENTO

Art. 18 – Além do Poder Executivo Municipal, podem elaborar projeto de regularização fundiária sustentável, nos termos do Art. 50 da Lei Federal N.º 11.997/2009:

I – a União e o Estado;

II – seus beneficiários, individual ou coletivamente;

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

Parágrafo Único - Sob a condução e orientação da SMPU, os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro, observando sempre as estratégias definidas pela legislação urbanística consolidada no PDDUA.

Art. 19 – A regularização fundiária depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º – Identificado o titular dominial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização, nos termos da Lei Federal N.º 6.766/79;

§ 2º – Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do seu respectivo titular, caso isso ainda seja possível e viável.

§ 3º – Esgotadas as diligências para a identificação e localização do loteador / parcelador da terra e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo, nos termos da Lei Federal N.º 6.766/79.

Art. 20 – O projeto de regularização fundiária deve conter no mínimo:

I – Diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos:

a) Localização e área da ocupação;

b) Histórico da ocupação da gleba;

c) Uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes;

d) Acessibilidade por via oficial de circulação;

e) Situação física e social;

f) Adensamento;

g) Caracterização da infraestrutura urbana e comunitária, na área e no raio de um quilômetro de seu perímetro;

h) Ocupação das áreas de risco;

i) Caracterização ambiental

II – Proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, no mínimo:

a) As áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

b) As vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;

c) A solução para relocação da população, caso necessária;

d) As medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

e) As condições para garantir a segurança da população em relação às inundações, erosão e deslizamento de encostas;

f) A necessidade de adequação da infraestrutura básica;

g) A enumeração das obras e serviços previstos;

h) Cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento.

III – Plantas com a indicação:

a) Da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) Das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

c) Das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes;

d) Do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.

IV – Memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

a) A identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) Descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra;

c) Descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1º – O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, e pelo titular da iniciativa de regularização;

§ 2º – Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas nos termos do Art. 18, desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos pela SMPU no regulamento previsto pelo Artigo 21 desta lei, que deverá decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

Art. 21 – Os procedimentos de análise e aprovação do projeto de regularização fundiária serão regulamentados mediante decreto do executivo, em um prazo máximo de 60 (sessenta dias) a contar da publicação desta lei.

Art. 22 – A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo loteador / parcelado junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 23 – O Art. 15 da Lei Complementar N.º 51/2006, passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"Art. 15 – Através de decreto do executivo, ouvido o Conselho da Cidade, a Prefeitura Municipal de Barra Mansa criará o Programa Municipal de Regularização de Loteamentos Irregulares e Clandestinos enumerando todos os loteamentos identificados pela Municipalidade que não possuam o respectivo ACEITE, em decorrência de qualquer irregularidade existente perante a legislação vigente referente ao parcelamento do solo."*

Art. 24 – Ficam convalidados todos os atos já praticados em decorrência do Decreto N.º 5.107 de 07/12/2006 que criou o Programa de Regularização de Loteamentos Irregulares e Clandestinos, tornando–os oficiais.

Art. 25 – As despesas decorrentes da aplicação desta lei correrão por conta dos recursos provenientes do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e de dotações orçamentárias próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 26 – Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA, 13 ***DE*** maio ***DE*** 2015.

JONASTONIAN MARINS AGUIAR

PREFEITO