LEI Nº 013/2013, DE 21 DE MARÇO DE 2.013

Autoriza o Município de Planalto-SP. a promover a regularização fundiária de assentamentos irregulares e dá outras providências.

ANDRÉ LUIZ SEVERINO DA SILVA, Prefeito do Município de Planalto, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regularização fundiária de assentamentos irregulares existentes no Município, implantados até 31 de dezembro de 2007, observados os critérios nela fixados, bem como os critérios constantes da legislação estadual e federal aplicáveis à espécie.

Art. 2º Para efeito desta Lei é considerado regularização fundiária o 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.

Art. 3º Para efeito desta Lei serão adotadas as definições e conceitos do Art. 47 da Lei federal nº 11.977, de 07 de julho de 2.009.

Art. 4º Constituem objetivos gerais da regularização fundiária, para efeitos desta lei:

I - a utilização da propriedade com observância da sua função social;
II - a adequação da propriedade à sua função social;
III - o controle efetivo da utilização do solo urbano;
IV - a preservação do meio ambiente natural e construído;
V - a implantação da infraestrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação, respeitando a acessibilidade e as condições sócio-econômicas de seus moradores;
VI - as ações integradas voltadas a inibir a especulação imobiliária, evitando o processo de expulsão dos habitantes;

VII - garantir a segurança jurídica na posse dos ocupantes de assentamentos irregulares;

VIII - reduzir, mediante medidas de mitigação e compensatórias, os danos causados à urbanização e ao meio ambiente pela realização de empreendimentos irregulares.

IX - assegurar aos ocupantes de áreas urbanizadas edificadas condições de permanência e defesa contra processos abusivos de desocupação, assegurada a adoção de medidas de mitigação ou compensação;

X - resgatar, ainda que parcialmente, reservas de espaços destinados a sistemas de lazer, usos institucionais, e habilitação de logradouros, que tenham sido objeto de ocupação por assentamento, de privatização abusiva, ou de uso distinto daquele previsto na destinação original;

XI - minimizar efeitos danosos à paisagem urbana provocados por processos de urbanização e edificações irregulares.

Art. 5° Na regularização fundiária no Município serão observados os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à 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;

II - 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;

III - participação dos interessados nas etapas do processo de regularização;

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

CAPÍTULO II
DA PROMOÇÃO E DAS RESPONSABILIDADES NA REGULARIZAÇÃO

Art. 6° Na regularização de parcelamento implantado irregularmente caberá ao empreendedor a responsabilidade pela execução das intervenções previstas no Plano de Regularização, devendo, nessa execução, ser observado o conjunto de exigências administrativas, jurídicas e urbanísticas constantes dos termos de autorização do processo regulatório.

Art. 7° A regularização fundiária no Município poderá ser promovida pelo Executivo, ou, também, por:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

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.

Av. Carlos Gomes, 971 - Centro - Planalto/SP - CEP 15260-000 - Fone (18) 3695-9500
www.planalto.sp.gov.br - atendimento@planalto.sp.gov.br

Parágrafo único Os legitimados previstos no *caput* poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

Art. 8° O Plano de Regularização definirá as responsabilidades relativas à implantação:

I - do sistema viário;

II - da infra-estrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV - das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas, ouvida a autoridade competente na forma da lei.

§ 1° Admitir-se-á o compartilhamento das responsabilidades previstas no *caput* com os beneficiários da regularização fundiária, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

a) os investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

b) o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2° Para garantia do cumprimento do disposto no § 1° poderá ser firmado Termo de Compromisso entre a Prefeitura e o interessado.

CAPÍTULO III
DA BASE TÉCNICA

SEÇÃO I
DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 9° Qualquer regularização será obrigatoriamente efetuada com obediência a Plano de Regularização, a ser elaborado por qualquer um dos entes mencionados no Art. 7°, obedecidas as diretrizes da comissão instituída nos termos do Art.14.

§ Único As Diretrizes serão emitidas pela Prefeitura com base na documentação a ser apresentada pelo interessado, devendo minimamente ser exibida uma peça gráfica e título da área, se houver.

Art. 10 O Plano de Regularização deverá abordar aspectos referentes à mobilidade e acessibilidade urbana, infra-estrutura, fundiários, socioeconômicos, ambientais, urbanísticos, além da estimativa de custos da regularização quando o loteador não responder à notificação do Art. 26 desta Lei.

Art. 11 O Plano de Regularização poderá estabelecer, para sua área de abrangência, índices urbanísticos específicos, valores máximos e mínimos referentes à área e frente de lotes, dimensões e perfis de vias eventualmente distintos dos constantes dos critérios técnicos e restrições incidentes sobre a Zona em que aquela área se situe e dispostos nas normas do ordenamento do uso e ocupação do solo do Município.

Av. Carlos Gomes, 971 - Centro - Planalto/SP - CEP 15260-000 - Fone (18) 3695-9500
www.planalto.sp.gov.br - atendimento@planalto.sp.gov.br

Art. 12 O Plano de Regularização de cada parcelamento, mediante as diretrizes estabelecerá os percentuais de áreas públicas a serem destinadas, incluindo aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes, devendo, sempre que possível, respeitar os percentuais estabelecidos na legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo.

§ 1° Caso existam no parcelamento lotes não edificados de propriedade do loteador, deverão ser estes destinados ao uso público até atingir os percentuais mais próximos possíveis daqueles previstos na legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo, respeitadas as exigências da legislação vigente à época da implantação do assentamento a ser regularizado.

§ 2° Admitir-se-á a compensação das áreas públicas, podendo a mesma incidir sobre imóveis fora do perímetro da área do parcelamento a ser regularizada, ou ser feita em dinheiro, nos termos da lei, devendo o produto, nesse caso, ser revertido para o uso na qualificação urbanística e ambiental do município em áreas objeto de regularização fundiária

§ 3° A destinação de área de que trata o § 1° e a compensação de que trata o § 2° poderão ser dispensadas, por ato fundamentado da autoridade municipal competente.

Art. 13 Do Plano de Regularização deverá constar a relação de obras necessárias à regularização, os respectivos responsáveis pela execução, acompanhados de estimativa de cronograma físico-financeiro da implantação.

PARÁGRAFO ÚNICO: A necessidade de complementação da infraestrutura básica não obstará a regularização da situação jurídica do parcelamento, podendo a regularização fundiária ser implementada por etapas, na forma do Art. 47, IX e Art. 51, § 3°, da Lei federal n° 11.977/09.

Art. 14 O Plano de Regularização, elaborado de acordo com o disposto nos Arts. 9° a 13 desta Seção, deverá ser apreciado e aprovado por comissão expressamente instituída por Decreto Municipal, configurando-se como órgão de caráter deliberativo, normativo, consultivo e orientador quanto à regularização fundiária de assentamentos irregulares, integrado, no mínimo, por:

I - 1 (um) técnico em matéria urbanística;
II - 1 (um) técnico em assuntos de interesse social;
III - 1 (um) técnico na área jurídica;
IV - 1 (um) técnico na área ambiental.

§ 1° A Comissão a que se refere o *caput* deste Art. será denominada Comissão de Análise de Planos e Projetos de Regularização Fundiária e atuará sob a coordenação do Departamento de Habitação.

Av. Carlos Gomes, 971 - Centro - Planalto/SP - CEP 15260-000 - Fone (18) 3695-9500
www.planalto.sp.gov.br - atendimento@planalto.sp.gov.br

§ 2° Os integrantes da referida Comissão serão designados através de Portaria do Chefe do Executivo municipal.

§ 3° Fica assegurada a participação nos trabalhos de apreciação e aprovação de Plano de Regularização específico por parte da Comissão instituída nos termos deste Art. de representantes da comunidade assentada na área objeto desse Plano.

SEÇÃO II
DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 15 O Projeto de Regularização Fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I - as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do Art. 3° da Lei n° 6.766/79;

V - as medidas previstas para adequação da infra-estrutura básica.

Parágrafo único O Projeto de Regularização Fundiária deverá ser objeto de apreciação e aprovação pela Comissão instituída nos termos do Art. 14 desta Lei.

CAPÍTULO IV
DAS FORMAS

Art. 16 A regularização fundiária poderá dar-se sob duas formas:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social;
II - Regularização Fundiária de Interesse Específico.

Art. 17 Considera-se de Interesse Social a regularização de assentamentos irregulares, ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há pelo menos 5 (cinco) anos;

b) de área declarada como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

c) de área declarada de interesse para implantação de projetos de regularização desta modalidade pela União, pelo Estado, ou pelo Município.

Av. Carlos Gomes, 971 - Centro - Planalto/SP - CEP 15260-000 - Fone (18) 3695-9500
www.planalto.sp.gov.br - atendimento@planalto.sp.gov.br

Art. 18 Considera-se de Interesse Específico a regularização de assentamentos irregulares, quando não caracterizado o Interesse Social, nos termos do Art. 17.

CAPÍTULO V
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 19 O Município poderá, por decisão motivada, admitir a Regularização Fundiária de Interesse Social em Áreas de Preservação Permanente - APP ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, conforme definição do Art. 47, Inciso II, da Lei Federal nº 11.977/09, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 1º A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo município do projeto de que trata o Art.15.

§ 2º A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, bem como ao licenciamento ambiental, desde que o município possua conselho do meio ambiente e órgão ambiental capacitado.

§ 3º O estudo técnico referido no *caput* deste Art. deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

a) caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
b) especificação dos sistemas de saneamento básico;
c) proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
d) recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
e) comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
f) comprovação da melhoria da habitabilidade para os moradores, propiciada pela regularização proposta; e
g) garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 20 Na Regularização Fundiária de Interesse Social caberá ao Município, diretamente, ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infra-estrutura básica, previstos no § 6º do Art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados

previstos nos Incisos I e II do Art. 7° da presente Lei, salvo no caso do loteador ou proprietário da área, que deverá firmar Termo de Compromisso para consolidação das responsabilidades.

Parágrafo único A implantação pelo Poder Público, de infra-estrutura básica, de equipamentos comunitários, ou sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 21 O Município, no âmbito da Regularização Fundiária de Interesse Social, poderá lavrar auto de demarcação urbanística, conforme os Art. 56 e seguintes da Lei Federal n° 11.977/09, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

Art. 22 A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto previsto no Art. 15 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

Art. 23 Após o registro do parcelamento de que trata o Art. anterior, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados, de acordo com as normas contidas nos Arts. 58 a 60 da Lei federal 11.977/09.

CAPÍTULO VI
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 24 A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e aprovação do projeto de que trata o Art. 15 pela Comissão de Análise de Planos e Projetos de Regularização Fundiária instituída nos termos do Art. 14, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§ 1º O projeto de que trata o *caput* deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente - APP e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º A Comissão poderá exigir contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente, sem prejuízo de outras exigências de outros órgãos estaduais.

Art. 25 A Comissão deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

I - do sistema viário;
II - da infra-estrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV - das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da Comissão, as responsabilidades previstas no *caput* poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise, pelo menos, dos seguintes aspectos:

I - investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II - poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do Inciso IV do *caput* deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

CAPÍTULO VII
DOS PROCEDIMENTOS

Art. 26 Identificado o responsável pelo parcelamento irregular, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização, nos termos do Art. 38, § 2°, da Lei federal n°. 6.766/79, estabelecendo prazo máximo de 15 (quinze) dias para comparecimento à Prefeitura munido dos seguintes documentos:

I - comprovação da posse ou da propriedade da gleba na qual se deu o parcelamento;

II - desenhos, plantas e outras peças gráficas referentes ao parcelamento, inclusive fotos aéreas, se for o caso;

III - outros documentos que digam respeito ao parcelamento.

§ 1° Sendo desconhecido ou não sendo encontrado o empreendedor, a notificação se dará por edital, na forma da lei.

§ 2° Não atendida a notificação, poderá o Município promover a regularização do núcleo *ex oficio*, conforme disposto no Art. 40 da Lei federal n° 6.766/79.

Art. 27 Sendo o empreendedor conhecido, o Município poderá pedir judicialmente o bloqueio de tantos de seus bens quantos forem necessários para execução de todos os procedimentos relativos à regularização, inclusive aqueles referentes a buscas cartorárias, obras de infra-estrutura, retificações de títulos, e demais providências eventualmente cabíveis.

Av. Carlos Gomes, 971 - Centro - Planalto/SP - CEP 15260-000 - Fone (18) 3695-9500
www.planalto.sp.gov.br - atendimento@planalto.sp.gov.br

§ 1° A Prefeitura deverá informar os adquirentes de lotes sobre a possibilidade de depósito das prestações, nos moldes do § 1° do Art. 38 da Lei federal n° 6.766/79.

§ 2° As medidas atinentes à responsabilização do empreendedor não constituem óbice à regularização.

Art. 28 Para cada assentamento a ser regularizado, será iniciado, em apartado, o respectivo Processo Administrativo de Regularização, pela unidade competente da Prefeitura.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29 Conforme o Art. 71 da Lei Federal n° 11.977/09, as glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1° A regularização prevista no *caput* pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2° O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no *caput*, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento.

Art. 30 Conforme o Parágrafo único, do Art. 22, da Lei Federal n° 6.766/79, na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, a Prefeitura poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo empreendedor, ou aprovada pela Prefeitura, e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Art. 31 A Prefeitura, proprietária ou imitida na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso, poderá requerer a abertura de matrícula de parte do imóvel, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior, conforme disposto na Lei Federal n° 6.015/73.

Art. 32 Tratando a regularização fundiária de imóvel de propriedade do Município, a titulação dos moradores poderá ser realizada na forma da Medida Provisória n° 2.220/01, que trata da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM, preenchidos

os requisitos nela estabelecidos, bem como, pelo instituto da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, conforme o Decreto-Lei nº 271/67, combinado com o Estatuto da Cidade, o Código Civil, a Lei Orgânica Municipal, dentre outras leis municipais.

§ 1º A Prefeitura poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§ 2º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implantação das obras de que trata o § 1º, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 3º O beneficiário de contrato extinto na forma do § 1º deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional.

§ 4º Caso o imóvel sobre o qual o assentamento esteja implantado pertença a União ou ao Estado, ou às respectivas entidades da administração pública indireta, a titulação dos moradores observará a legislação patrimonial respectiva.

Art. 33 Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 34 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, regulamentada se necessário.

Prefeitura do Município de Planalto-SP, Paço Municipal "Gelsomino Toloy", 21 de março de 2.013

ANDRE LUIZ SEVERINO DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL

Publicado na Divisão de Expediente da Prefeitura Municipal de Planalto-SP, na data retro, por afixação em local de costume.

RODRIGUES & ROSSETO SOCIEDADE DE ADVOGADOS
OAB 10.186

ROSÂNGELA CHAVES
SECRETÁRIA GERAL INTERNA